Fjordlivegen 14, 3630 RØDBERG



PROPR.NO

Selger
ARNE BIRGER TEIGEN
99109717

Prisantydning
3 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3338 Gnr. 95 Bnr. 13

Flott moderne velholdt hytte i variert turterreng, 750 Moh.

PRISANTYDNING
kr 3 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 929 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
106kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
130kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 132kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2011







Gang



Inngangsparti



Stue og kjøkken



Stue



Kjøkken



Spisestue



ildsted



Bad 1



Bad1.1



Bad 2



Bad 2.1



Sov 1



Sov 1.1



Sov 2



Sov 3 , loft/hems



Sov 3.1



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plan 1. etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plan 2. etg



Aneks



Høydefoto



Bildet viser ny nabohytte



Høydefoto 1



Terrasse med Jacuzzi



Vinter



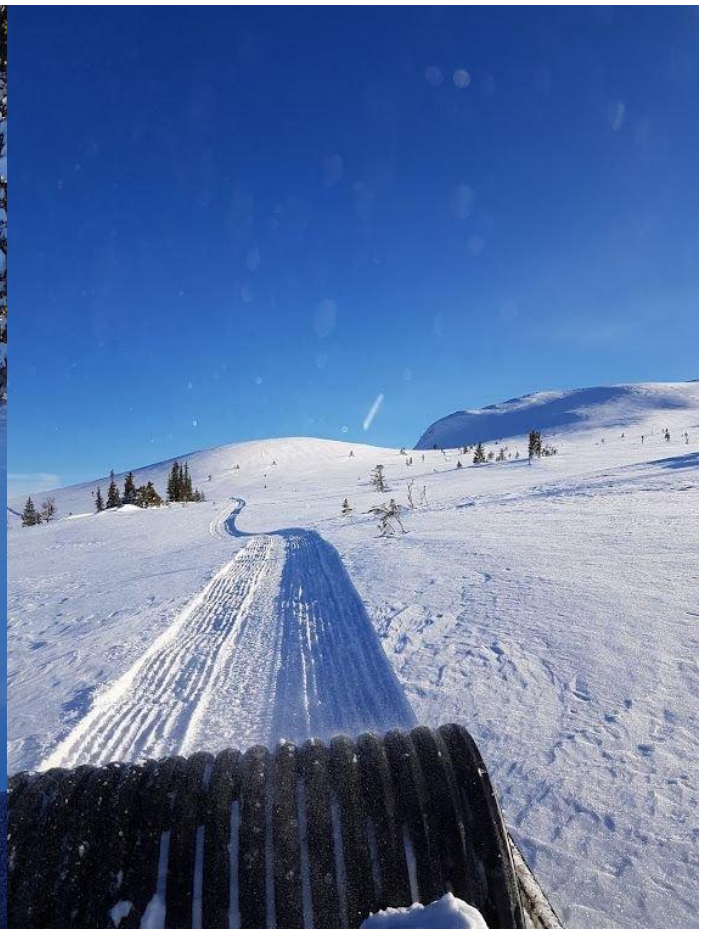
Vinterstemning



Den blå timen



Løypetrase nedre



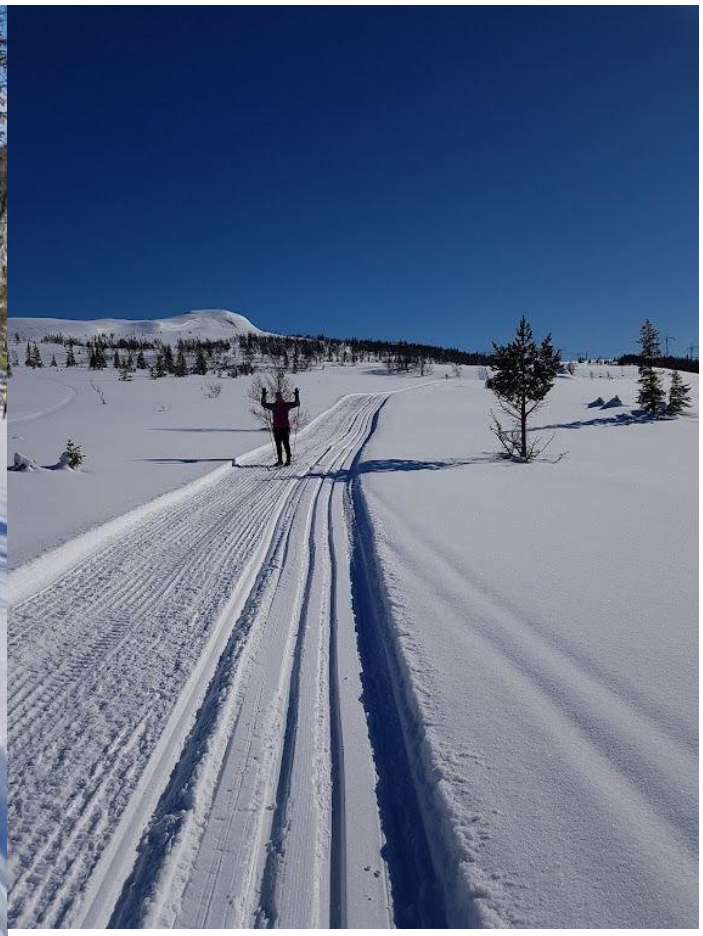
Løypetrase øvre fjellparti 1200moh



Sporsetting



Sporsetting



Til fjells



Storneset



Storneset



Fjorden



Flott multeterreng rett utenfor hytta!



Utsikt fra Blånuten

Om boligen

Flott hytte med gjennomgående høy standard.
Heltre eikeparkett i stue og soverom.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt eik, granitt benkeplate.
2 bad med vegghengt toalett , hvorav 1 bad med badstue.
Varmekabler på bad, gang og vaskerom.
Varmekabler og panelovner med "Defa Ring hytta varm" system.
Nye LED utelamper. Innvendig er halogen erstattet med LED innfelt belysning i tak .
Anneks med innlagt strøm.

Beliggenhet

Hytta ligger på vestsiden av Tunhovdfjorden i et rolig hyttefelt ca 750 Moh.
Romslig tomt med god avstand til nabohytter. Bilvei helt frem, også på vinterstid.
Båtplass ved Tunhovdfjorden, 150 meter fra hytta.
Fjellområdet i nærheten er fra ca 1000 til 1400 moh.
Flott turterreng sommer og vinter.
Familieløype ved hytta, og fine brede traseer til fjells.
Det er organisert et løypelag som mottar støtte fra bl.a. Nore og Uvdal kommune. Løypelaget vedlikeholder stier og vinterløyper på frivillig basis.
Barnevennlig område sommer og vinter.
Kort vei til Rødberg (ca 15 min) med div butikker.
Avstand til Langedrag Naturpark ca 20 min.
Avstand til Uvdal alpinanlegg ca 30 min, og til Geilo ca 50 min.
Døgnåpen nærbutikk i Øygardsgrend.
Tunhovdfjorden er kjent for sitt gode ørretfiske, og det er muligheter for garnfiske.
Rikelig med bær rett utenfor hytteveggen.

Annet

Strøm inkl nettleie og mva 2024 : Kr 22329.-
Kostnader for vann (felles pumpehus med 4 hytter), strøm , brøyting, strøing: 8700/år inkl mva.
Hytterenovasjon, feieavgift/år : 4115 inkl mva
Egen spredegrøft og kloakkum som tømmes av kommunen hvert 4. år. 6612 inkl mva.
Bomveg , 1400,- pr år som dekker 2 biler, brøyting og strøing av hovedveg.
Brøyting helt frem til hytte.
Det er opparbeidet et felles vedlikeholdsfond (Solheim sameie)i området som skal dekke kostnader på bl.a. pumper og grusing.
Hytta selges med en Jacuzzi , og overtagelse av inventar kan forhandles.
I etterkant av billedtagning, er det oppført en ny hytte på nedsiden, med god avstand fra vår.
Det er ikke eiendomsskatt.
Dersom tidspunkt for felles visning ikke passer. kan privat visning avtales.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)
92 500 kr (Dokumentavgift)

---

109 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 809 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

,

NORE OG UVDAL kommune

gnr. 95, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 25.09.2024 **Rapportdato:** 13.10.2024 **Oppdragsnr.:** 18766-1289 **Referansenummer:** VH8747

Autorisert foretak: Geilo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magne Sæther **Vår ref:**

godkjent for ansvarsrett GEILO TAKST Bygningsingeniør

GEILO TAKST
BYGNINGSINGENIØR/
SERTIFISERT TAKSTMANN
MNTF
Medlem av: Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

40 års erfaring i bransjen, 18 år som takstmann, sertifisert i verditakst, lånetakst, tilstandsrapport, boligsalgsrapport, landbrukstakst, skadetakst, byggelånsoppfølging, forhåndstakst, ferdigtakst, reklamasjon, naturskade og skjønn Tegova godkjent. Våre kunder er eiendomsmeglere, låneinstitusjoner, advokater, forsikringsselskap, private m.m i forbindelse med salg, kjøp, lån, skilsmisser, skifte, dødsbo, overtagelse, reklamasjon, byggeoppfølging m.m
Geilo Takst AS holder til på Geilo i Hol kommune og takserer i Hol, Ål, Nore og Uvdal, Gol, Nesbyen, Hemsedal og Flå og er lokalkjente både i Hallingdal og Numedal.



Rapportansvarlig

Magne Sæther
Uavhengig Takstingeniør
post@geilotakst.no
971 82 020

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

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

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

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom i bindingsverk kledd med panel med stor terrasse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak er tekket med torv
Det er montert tretakrenner med nedløp
Yttervegger er bindingsverk kledd med stående og liggende panel
Sperrekonstruksjon.
Vinduer med 2-lags isolerglass
Kompakt ytterdør, terrassedør med vindusfelt
Stor terrasse med gulv og rekkverk i tre, fundamentert på pillarer.
Utvendig trapp i tre

Gå til side

INNVENDIG

På gulvet er det heltre 1-stavs eik, innvendige vegger er kledd med panel, himling er kledd med panel, røsta tak i stue.
Det er fliser i gang
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Det er montert ferdigpeis med innsats, elementpipe. Pipe over tak er tekket med fasadestein.
Trapp i heltre ask, rekkverk i tre.
Malte speildører

Gå til side

VÅTROM

Bad 2

Det er teknisk forskrift fra 2010 som gjelder for badet.

Det er panel i taket

Fliselagte vegger

Det er fliselagt gulv, mosaikk i dusjnisje,

Det er plastsluk i dusjnisje og i gulvet utenom.

Servantskap med heldekkende vaskeservant, dusjnisje med glassdører, veggmontert toalett

Elektrisk ventilasjonsvifte

Bad

Det er teknisk forskrift fra 2010 som gjelder for badet

Det er fliselagte vegger, glassbyggerstein på en vegg i dusjnisje

Innvendig himling er kledd ned panel

Fliselagt gulv.

Servantskap med vaskeservant, veggmontert toalett, dusjnisje med glassdør.

Det er montert elektrisk ventilasjonsvifte

Gå til side

KJØKKEN

Kvalvåg eikekjøkken hvitt, over- og underskap, hjørneskap, skuffeseksjoner, integrerte hvitevarer: Kjøl/frys, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilasjonsvifte. Benkeplate i granitt. Profilerte malte skapdører og skuffefronter.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Gå til side

SPESIALROM

På gulvet er det fliser, vegger og tak er kledd med panel.
Elektrisk badstueovn

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Beskrivelse av eiendommen

Det er rør i rør fordeler skap i teknisk rom,
vannrør i kobber og plast.
Avløpsrør i plast
Lufteventil i vegger i alle rom
Felles privat pumpehus
Varmtvannsbereder på 287 l fra Oso
Automatsikringer i sikringsskap i
vaskerom/teknisk rom
Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av sprengtsteinsfylling og fjell iflg
eier
Drenering rett i grunn iflg eier
Plate på mark
Flatt terreng
Felles privat vann fra grunnvannsbrønn,
Vannledning i plast. Avløp til privat kum og
spredegrøfter. Avløpsrør i plast.

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

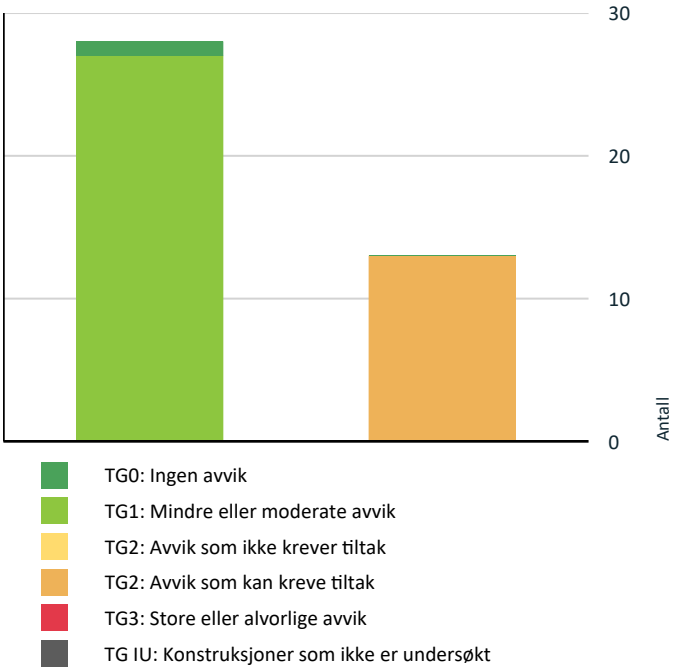
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - 2**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling - 2**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over fritidseiendom gnr. 95 bnr. 13 i Nore og Uvdal kommune. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet. Det er ikke prissatt utbedring av bygningsdeler som har fått TG 2.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke undersøkt om bygningene er byggegodkjent m.m. i kommunen . Reguleringsplaner med bestemmelser samt vedtekter for eiendommen er ikke gjennomgått av takstmann. Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Iflg. eier

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med torv



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Det er montert tretakrenner med nedløp

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk kledd med stående og liggende panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon, luke til kneloft

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting i kneloftene. Det har vært mus i kneloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak må gjøres for å lukke avviket

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass

TG 1 Dører

Kompakt ytterdør, terrassedør med vindusfelt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 70 m2 terrasse med gulv og rekkverk i tre, fundamentert på pillarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke 5 cm avstand mellom yttervegg og gulvet på terrassen

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket



Terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulvet er det heltre 1-stavs eik, innvendige vegger er kledd med panel, himling er kledd med panel, røsta tak i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Det er fliser i gang

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er bom/hulrom under noen fliser i gang

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag. 10 mm skjevheter på 2 meter i stue og i 2. etasje

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmåling og bygningen er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert ferdigpeis med innsats, elementpipe. Pipe over tak er tekket med fasadestein.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i heltre ask, rekkverk i tre.

TG 1 Innvendige dører

Malte speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det er teknisk forskrift fra 2010 som gjelder for badet

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger, glassbyggerstein på en vegg i dusjnisje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av badstuedør med list er i våtsone

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak må gjøres for å lukke avviket

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling - 2

Innvendig himling er kledd ned panel

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv, 15 mm fall til sluk på 1 m i begge sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er for lite fall til sluk

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Gulv våtrom

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

Sluk med synlig tetteskikt med slukmansjett i dusjnisje, ikke synlig tettesjikt i sluk under vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke synlig tetteskikt i sluk under vasken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men ved renovering av badet må tetteskiktet undersøkes

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med vaskeservant, veggmontert toalett, dusjnisje med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert elektrisk ventilasjonsvifte

Vurdering av avvik:
• Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er borret hull i tilstøtende vegg til våtsone i dusjnisje uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD 2

Generell

Det er teknisk forskrift fra 2010 som gjelder for badet.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panel i taket

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Fliselagte vegger

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er Fliselagt gulv, mosaikk i dusjnisje, 25 mm fall til sluk på en meter lengde i dusjnisje, 15 mm fall til sluk på 1 m lengde

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjnisje og i gulvet utenom. Synlig membran i sluket

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende vaskeservant, dusjnisje med glassdører, veggmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte

Vurdering av avvik:
• Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det bør etableres luftespalte i dør

ETASJE > BAD 2

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hullborring i tilstøtende vegg til våtsone i dusjnisje

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvalvåg eikekjøkken hvitt, over- og underskap, hjørneskap, skuffeseksjoner, integrerte hvitevarer: Kjøl/frys, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilasjonsvifte. Benkeplate i granitt. Profilerte malte skapdører og skuffefronter.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

På gulvet er det fliser, vegger og tak er kledd med panel, elektrisk badstueovn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er brukt feil matrialer i badstue. Det er furupanel, skal være gran eller lerk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak foreløpig

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør fordeler skap i teknisk rom, vannrør i kobber og plast.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Lufteventil i vegger i alle rom

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 fra Oso

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap i vaskerom/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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



Elektrisk



Elektrisk

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengtsteinsfylling og fjell iflg eier

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rett i grunn iflg eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plate på mark

Terrengforhold

Flatt terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Felles privat vann fra grunnvannsbrønn, Vannledning i plast. Avløp til privat kum og spredegrøfter. Avløpsrør i plast.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard
Uthuset har b

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygning er fundamentert på leca og plate på mark, Yttertak er tekket med torv, yttervegger er bindingsverk kledd med panel. Dobbel dør i tre. Dør i tre, vindu med 2-lags isolerglass, betongdekke i gulv, uisolert uthus.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

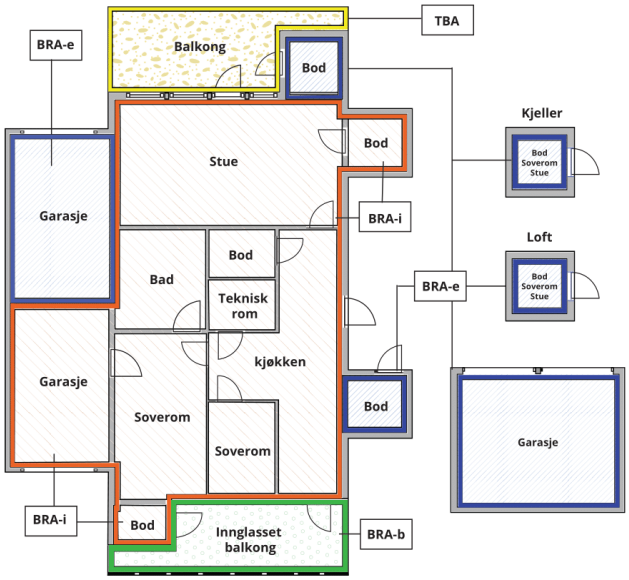
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96			96	70
Andre etasje	14			14	
SUM	**110**				**70**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Bad , Bad 2, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Badstue , Trappeløp, Teknisk rom		
Andre etasje	Trappeløp, Soverom , Oppholdsrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er for lite vindu for rømning i 2. etasje.

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygningen er byggegodkjent iflg eier. Det er ikke fremlagt tegninger

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	92	18
Uthus	0	20

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Magne Sæther	Takstingeniør
	Arne Birger Teigen	Rekvirent
	Gunn Magny Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	95	13	0	0	1132.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjordlivegen 14, 3630 Rødberg

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Gunn Magny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på vestsiden av Tunhovdfjorden, ca. 150 m til fjorden, ca. 20 min. kjøretid til Rødberg hvor det er butikker, bensinstasjon, offentlige kontorer m.m, kort veg til dagligvareforretning i Øygardsgrend som ligger på østsiden av Tunhovdfjorden, ca. 20 min. kjøretid til Langedrag villmarkssenter, ca. 30 min. kjøretid til Uvdal alpinsenter, ca. 50 min. kjøretid til Geilo. Flotte fiske- og turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Privat veg

Tilknytning vann

Felles privat pumpehus

Tilknytning avløp

Privat kum/spredegrøft

Regulering

Reguleringsplan: Solheim Sameige - Bustrøm vest. Arealformål: Fritidsbebyggelse

Om tomten

Tomten er naturtomt, opparbeidet med veg og parkering

Tinglyste/andre forhold

Event. heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst. Til eiendommen hører båtplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2012

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2022		Innhentet		Ja
Målebrev	07.10.2010	Tinglyst	Fremvist		Nei
Tilsyn fyringsanlegg	13.05.2022		Fremvist		Nei
Ferdigattest		Nore og Uvdal kommune	Fremvist		Nei

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VH8747

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæring

Fjordlivegen 14, 3630 RØDBERG

29 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjordlivegen 14	Fjordlivegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Teigen, Arne Birger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm i Anneks og utelys.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

zikk zakk elektro, egen bolig . Dokumentasjon kan utarbeides av utførende.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann fra felles privat pumpehus.
Kloakk med sprede grøft. Tømmes hvert 4 år.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus på lukket kneloft, men ikke i oppholdsrom/soverom etv

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er privat septik, som blir tømt hvert 4. år. Har ikke vært problemer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94473081

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Teigen, Arne Birger	**2025-06-29**

Identification

bankID Teigen, Arne Birger

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Teigen, Arne Birger	29/06-2025 11:09:42	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Gunn Magny Gulbrandsen

Gamlegrendåsveien 22

3610 Kongsberg

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	13.05.2022
	95/13	Robin Børjesson	

Tilsyn fyringsanlegg i bolig/fritidsbolig 2022

Tilsynsadresse: Stornesvegen 497

Gnr 95

Bnr 13

Fnr -

Skorstein: 1 stk
Antall pipeløp: 1
Byggeår/Rehabilitering: 2011
Ildsteder: 1 stk.

Nore og Uvdal feievesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.04.2022 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Til stede ved tilsynet:
Eier/representant for eier: Arne Teigen
For feiervesenet: Robin Børjesson

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status:
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Andre forhold:

Kommentar: Slukkeapparat er for gammelt.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Nore og Uvdal brann og feiervesen

Robin Børjesson

Brannforebygger/ Feiersvenn

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 13 i 3338 NORE OG UVDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.01.2025 kl. 10.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.01.2025 kl. 10.41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/244536-1/200 26.03.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
GULBRANDSEN GUNN MAGNY
FØDT: 27.12.1956

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/189425-1/200 21.02.2023 09:06 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 417 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/447786-1/200 02.05.2023 14:15 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1362447-1/200 24.04.2024 12:43 ** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2010/769287-1/200 07.10.2010	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 95 BNR: 3
2020/817721-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0633 GNR: 95 BNR: 13
2024/479217-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3052 GNR: 95 BNR: 13

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Navn: PROPTECH GROUP HOLDING AS
Saksbehandler: 42013INFOLAND
Saksreferanse: 42013INFOLAND

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 13	**Kommune:**	3052	Nore og Uvdal
Adresse:				
Veiadresse:	Stornesvegen 497, gatenr 1067 3630 Rødberg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	201 1	Vikan Uvdal
Oppdatert:	16.10.2020	**Kirkesogn:**	4060502	Uvdal

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt S3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.03.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 132,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3052/95/13	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	24.10.2005 12.01.2011	Avgiver	3052/95/13	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	24.10.2005 12.01.2011	Avgiver	3052/95/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stornesvegen 497	Fritidsbolig	134,0	Kjøkken	3	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	123,0	Rammetillatelse:	18.11.2010
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.11.2010
Energikilde:		BRA annet:	134,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	134,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300481024			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				134,0	134,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Olavsgate 26 AS	876077612

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	21,6	Rammetillatelse:	15.07.2014
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.07.2014
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300481062			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Gulbrandsen Gunn Magny	271256

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

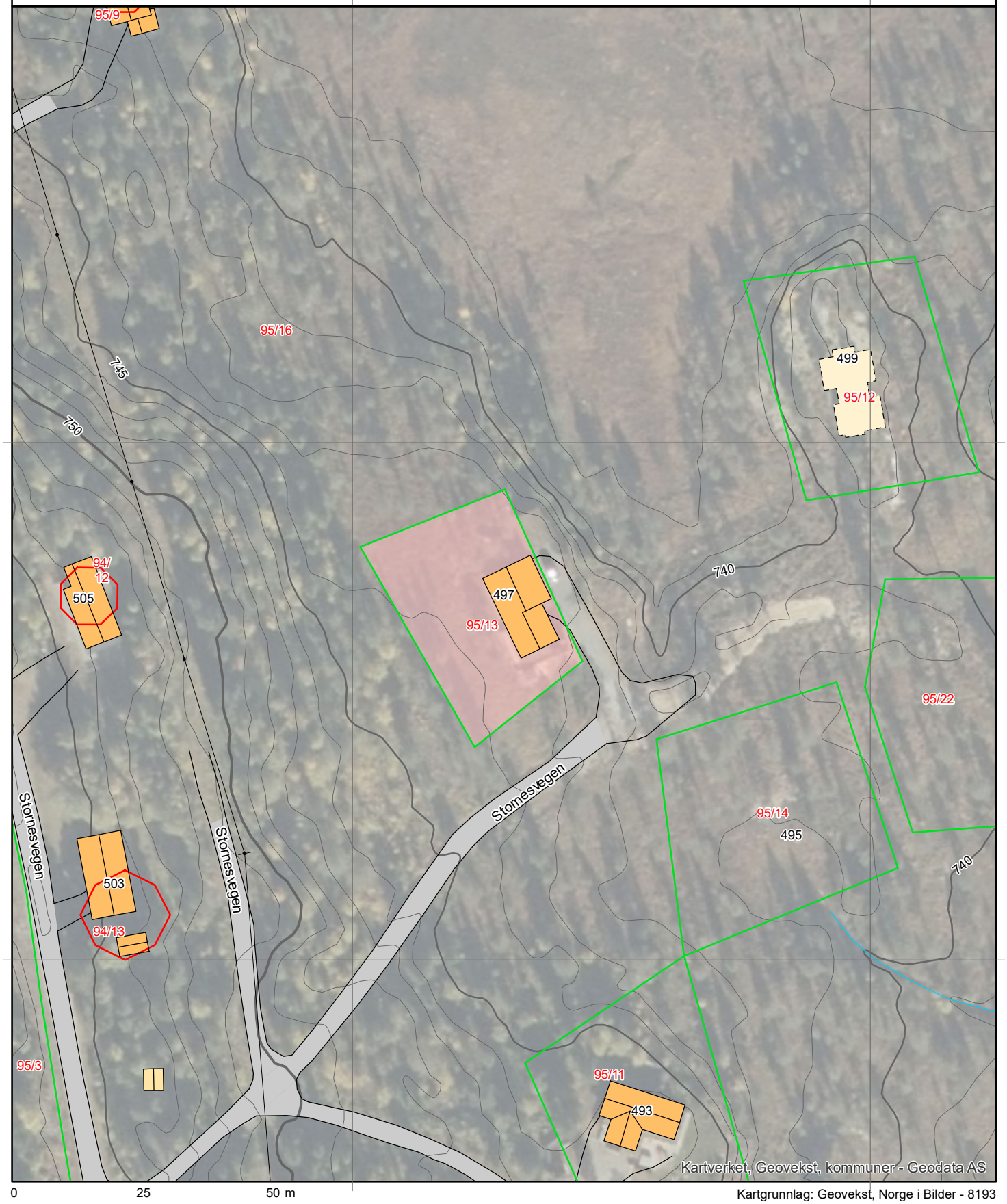
Kommune: 3052 Nore Og Uvdal
Eiendom: 3052/95/13/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

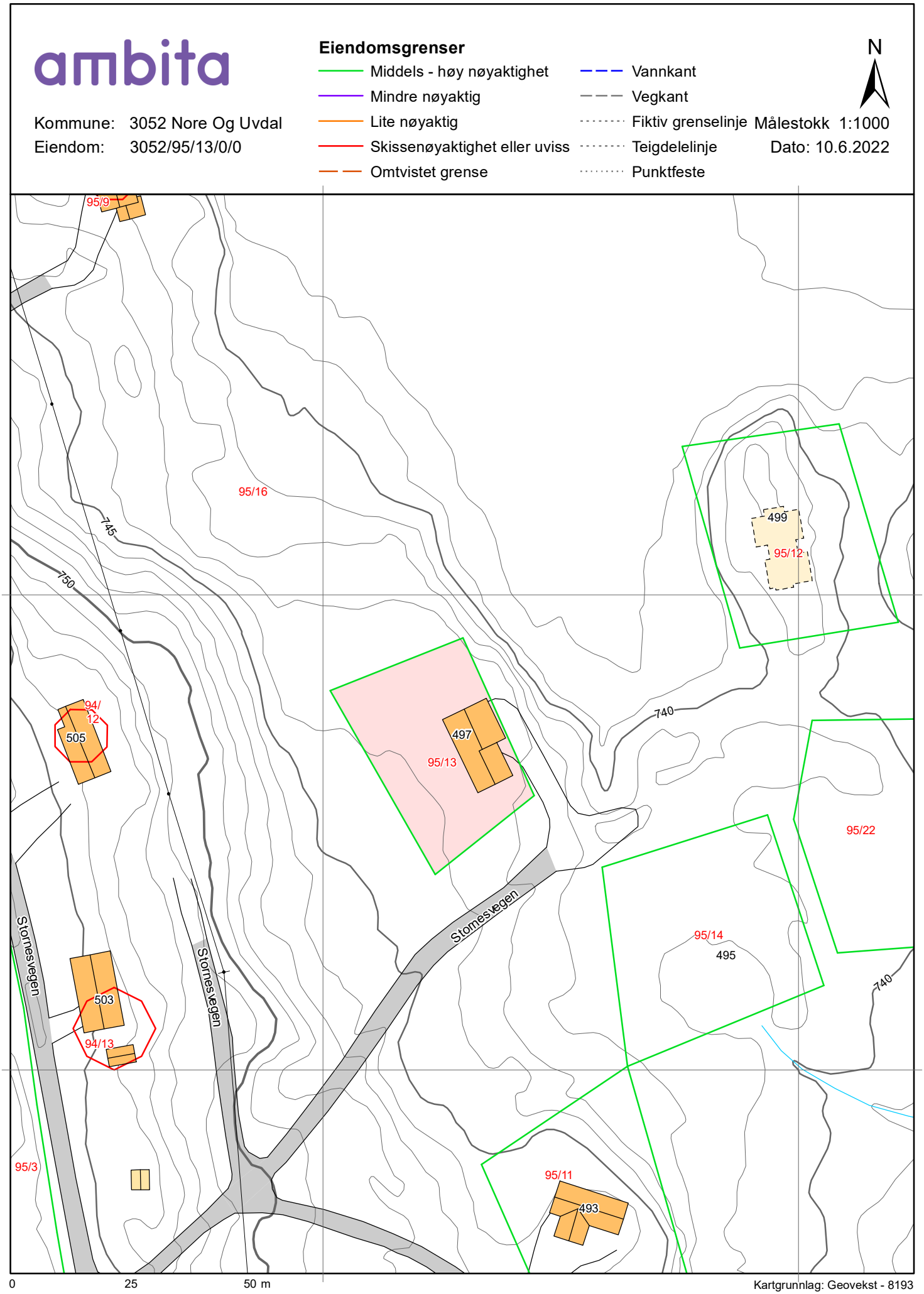
N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2022



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3052 Nore Og Uvdal
Eiendom: 3052/95/13/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2022
95/9
95/16
745
750
740
499
95/12
497
95/13
94/12
505
95/22
95/14
495
503
94/13
Stornesvegen
95/3
95/11
493
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3052 **Gårdsnr.:** 95 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Stornesvegen 497, 3630 RØDBERG
Referanse: Stornesvegen 497 3630 RØDBERG ID: 181231

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3052 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	95
Bruksnummer:	13

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.06.2022 kl. 09:34
Produsert av:	Ove Øktedalen
Attestert av:	Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Tomt S3
Etableringsdato:	12.03.2007
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 95 / 13	1 132,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		271256	GULBRANDSEN GUNN MAGNY		GAMLEGRENDÅSVEIEN 22 3610 KONGSBERG	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6689566	493325		1 132,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3052 - 95/13 Omnummerert fra: 0633 - 95/13			
Endre egenskap	24.10.2005			0633bjs	12.01.2011
Annen forretningstype	05/1246	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 0633 - 95/13 / 0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	24.10.2005			0633bjs	12.01.2011
Annen forretningstype	05/1245				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0633 - 95/13	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Stornesvegen	1067	497			Grunnkrets	0201	VIKAN	Nei
						Stemmekrets:	1	UVDAL	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04060502	Uvdal	
				6689571	493329	Postnr.område:	3630	RØDBERG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	300 481 024	Bebygd areal:	123	Ant. boliger:	0		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	18.11.2010
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	134	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	18.11.2010
	Nord: 6689571 Øst: 493329	Bruksareal totalt:	134	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	134	134	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1067 Stornesvegen 497	H0101	Fritidsbolig	134	3	Kjøkken	1	0	95/13

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	876077612	OLAVSGATE 26 AS		Olavsg 26 3612 KONGSBERG

Bygningsnr:	300 481 062	Bebygd areal:	21,6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.07.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.07.2014
	Nord: 6689584 Øst: 493327	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

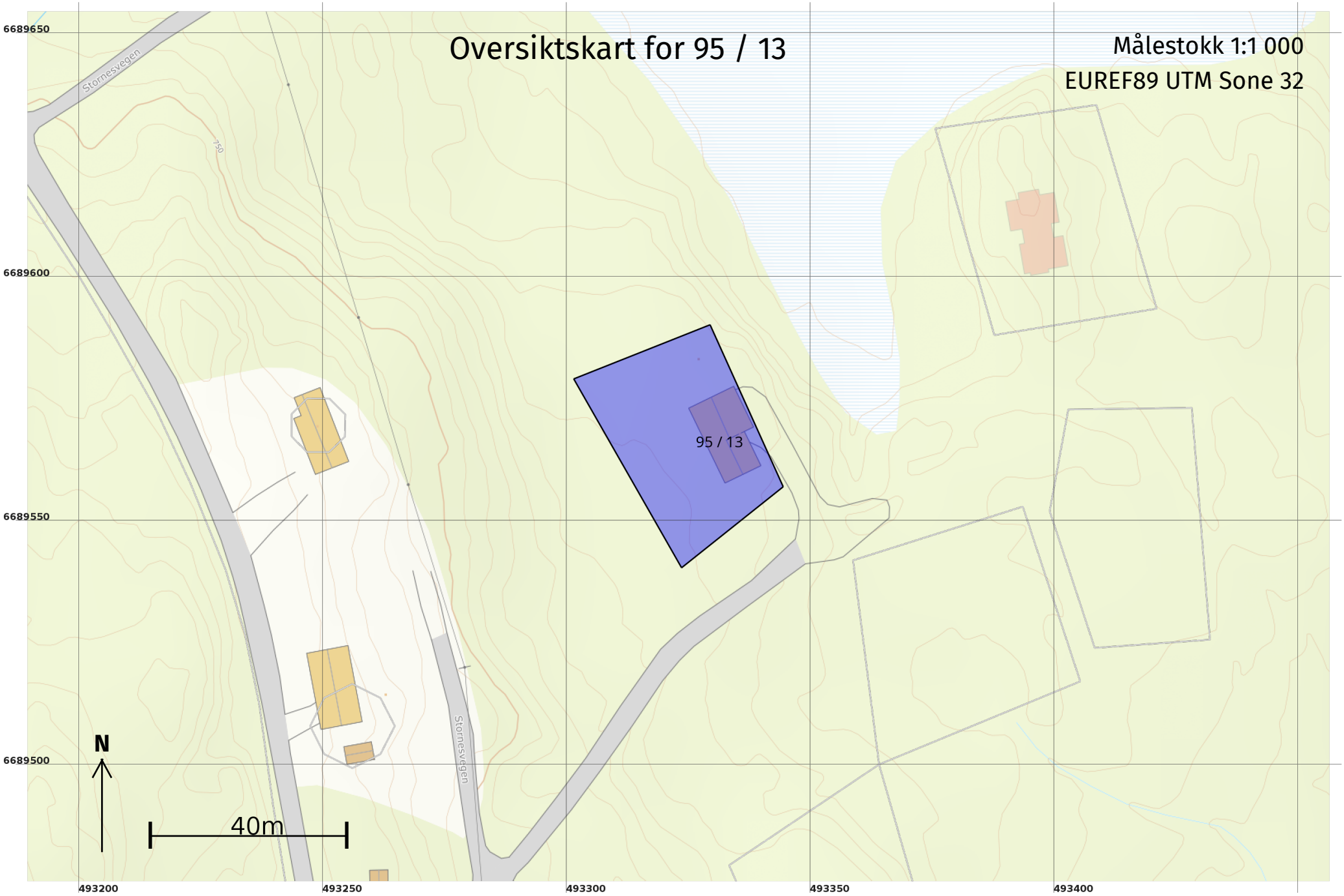
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

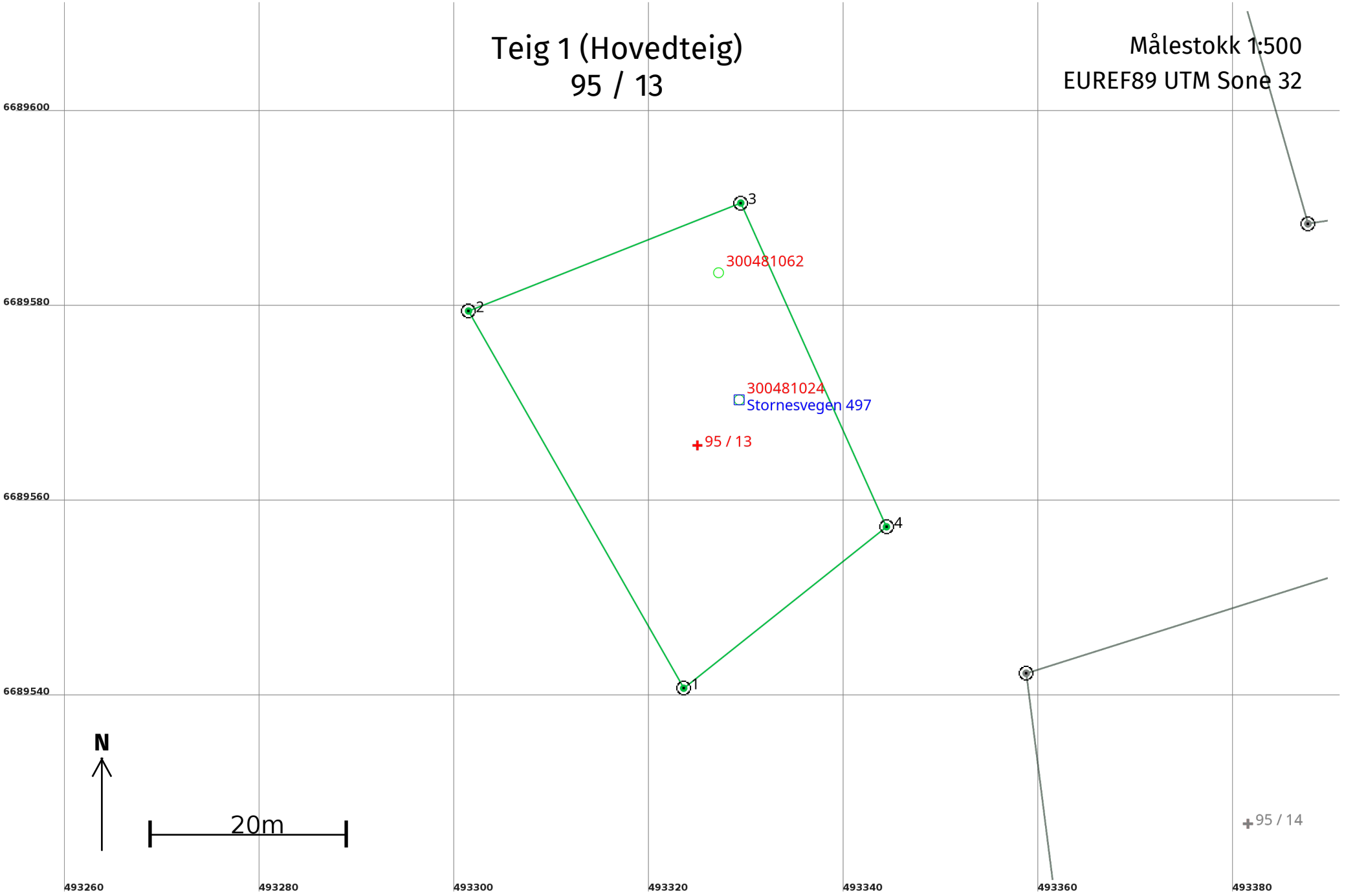
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	95/13

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	271256	GULBRANDSEN GUNN MAGNY		GAMLEGRENDÅSVEIEN 22 3610 KONGSBERG


Oversiktskart for 95 / 13
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6689650
6689600
6689550
6689500
493200
493250
493300
493350
493400
Stornesvegen
750
95 / 13
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
95 / 13
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6689600
6689580
6689560
6689540
493260
493280
493300
493320
493340
493360
493380
1
2
3
4
300481062
300481024
Stornesvegen 497
95 / 13
95 / 14
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 132,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6689566 **Øst:** 493325

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6689541,16	493323,56	Jordfast stein 44,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6689579,86	493301,48	Jord 30,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6689590,94	493329,42	Fjell 36,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6689557,72	493344,37	Jordfast stein 26,59	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3052 **Gårdsnr.:** 95 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Stornesvegen 497, 3630 RØDBERG
Referanse: Stornesvegen 497 3630 RØDBERG ID: 181231

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3052 **Gårdsnr.:** 95 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Stornesvegen 497, 3630 RØDBERG
Referanse: Stornesvegen 497 3630 RØDBERG ID: 181231

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Finner ingen søknad eller vedtak om utslippstillatelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3052 **Gårdsnr.:** 95 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Stornesvegen 497, 3630 RØDBERG
Referanse: Stornesvegen 497 3630 RØDBERG ID: 181231

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	1858
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	783
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar
Septik tømming: 15.04-15.10 kr. 3258,- inntil 2m3. 15.10-15.04 kr. 5429,- inntil 2m3. Deretter kr. 814,- pr. påfølgende kubikk.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak
Nr. 28/12

Arkitektstua AS
Att. Ragnar Mikkelsen
Postboks 231
3054 KROKSTADELVA

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/916-0	HIL, 31024609	95/13	19.01.2012

Ferdigattest - hytte på gnr. 95, bnr. 13 - Solheim Sameige

Saken gjelder:
Anmodning om ferdigattest datert 23.12.2011 er mottatt 09.01.2012 og gjelder hytte på eiendommen, gnr. 95, bnr. 13 – Solheim Sameige.

Fakta:
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. Byggesaksforskriften kap. 8.

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

Saksbehandlers vurdering:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Fagsjefens vedtak:
I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for hytte på eiendommen, gnr. 95, bnr. 13 – Solheim Sameige.
Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. Plan og bygningslovens § 20-1 d.

Rødberg, / -

Oddbjørn Fønnebø
Fagsjef næring, miljø og kom.teknikk

Hilde Mari Loftsgård
Saksbehandler

Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av fagsjefen etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 63/09, vedtatt 02.11.09.

Klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningslovens § 15 og kap.VI i Forvaltningsloven. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

Kopi til:
Olavsgate 26 AS v/ John Helge Stordalen, Olavsgate 26, 3612 Kongsberg
Ronny Andersen Graving og Transport AS, Øygardsgrend, 3630 Rødberg
Numedal Rør AS, Kirketeig, 3632 Uvdal
Brovoll Bygg AS v/ Steinar Brovoll, Slemmestadveien 24, 3472 Bødalen

SOLHEIM SAMEIGE
BUSTRØM VEST



VA – PLAN
EKSISTERENDE/PLANLAGT
HYTTEOMRÅDE
BUSTRØM VEST

Del av eiendommen 94/3, 95/3, 95/16, 114/1, 114/4, 114/8 og 114/9

NORE OG UVDAL KOMMUNE

SWECO

rao4n 2008-01-23

RAPPORT

VA – eksisterende/planlagt hytteområde – Bustrøm Vest – Nore og Uvdal kommune

Rapport nr.:	Oppdrag nr.:	Dato:
010/2017	55575001	08.05.2019

Kunde:
Solheim Prosjektutvikling DA v/John H. Stordalen

VA – plan for eksisterende/planlagt hytteområde Solheim sameige - Bustrøm Vest på del av eiendommen gnr/bnr. 94/3, 95/3, 95/16, 114/1, 114/4, 114/8 og 114/9

Nore og Uvdal kommune

Sammendrag:

Denne rapporten er utarbeidet av SWECO Norge AS, v/Odd Roar Sæther på oppdrag fra Solheim Sameige (Solheim Prosjektutvikling DA) og omfatter vurdering av vann- og avløpsløsning for eksisterende/planlagt hytteområde Bustrøm Vest, Tunhovdfjorden i Nore og Uvdal kommune.

Vurdering av grunnforhold, løsmasser og resipienter er i hovedsak basert på tilgjengelig grunnlagsmateriale (NGU/andre vurderinger og undersøkelser i samme område ved tidligere gitte utslippstillatelser) og undersøkelsene omfattet også forhold rundt eksisterende drikkevannskilder og vurdering av forurensningsfaren i tilknytning til eksisterende/planlagte drikkevannskilder generelt. Det er i tillegg gjort feltmessige vurderinger av resipientforholdene generelt og benyttet erfaringene/lokalkunnskapen ved den løpende driften av de eksisterende avløpsanleggene området.

Rapporten tar for seg og diskuterer forhold rundt anbefalt avløpsbehandling. Anbefalte alternativ er utformet slik at det med rimelig sikkerhet ikke oppstår konflikt med ønske om å forsyne hyttene i område med drikkevann via grunnvannsbrønner, eller uønsket påvirkning av nærmiljøet i området generelt.

Det er lagt sterk vekt på at flest mulig av eksisterende og planlagte eiendommer knyttes til fellesanlegg for vann og avløp. Antall enkeltløsninger er således minimalisert i størst mulig grad med bakgrunn i topografiske forhold, avstander, beliggenhet etc.

Eier av anleggene er Solheim Prosjektutvikling DA. Det er under planlegging opprettelse av et vann- og avløpsselskap med hensikt å overføre alt ansvar til dette selskapet for å drifte og vedlikeholde eksisterende og fremtidig infrastruktur innenfor planområdet. En slik organisering vil gi eiere/brukere av anleggene en hensiktsmessig medvirkning i utvikling av området med tanke på infrastrukturen.

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
01	08.05.2019	Endret områdekartene med VA-ledningsnett og nye fellesanlegg etc.	ORS

Utarbeidet av: Odd Roar Sæther	**Sign.:**
Kontrollert av: Svein Erik bakken	**Sign.:**
Oppdragsansvarlig / avd.: Svein Erik Bakken 133	**Oppdragsleder / avd.:** Odd Roar Sæther

rao4n 2008-01-23

Innhold

1 Innledning 1
2 Grunnundersøkelser og vurderinger 3
2.1 Vurdering av bergarter 3
2.2 Løsmasser i området og topografi 4
3 Resipientforhold 5
3.1 Jord som resipient 5
3.2 Grunnvann som resipient 5
3.3 Åpne vannspeil som resipient 6
4 Vannforsyningskilder og anbefalinger 6
5 Dimensjonerende vannmengde og PE beregning 7
6 Diskusjon og anbefaling – Avløp 8
7 Toalettløsning - hovedløsning og avløpsfrie 8
7.1 Biologisk klosett 9
7.2 Forbrenningstoalett 9
8 Teknisk beskrivelse av renseløsningen 9
8.1 Generell beskrivelse av renseløsning for avløpsvann fra hytter 9
8.2 Ledningsnett 10
8.3 Filterkummer 10
8.4 Utslipp-/inspeksjonkum 10
8.5 Etterpolering 10
8.6 Frostsikring 11
9 Renseevne 11
10 Prosjektering 11
11 Drift og vedlikehold 12
12 Vedlegg 12

rao4n 2008-01-23

1 Innledning

Solheim Sameige hytteområde ligger ved Bustrøm Vest – Tunhovdfjorden i Nore og Uvdal kommune og består av 32 eksisterende og 59 planlagte (inkludert tidligere godkjente ikke bebygde tomter) hyttetomter innenfor reguleringsområdet, jfr. planbeskrivelse – Detaljreguleringsplan for Solheim Sameige – Bustrøm vest i Nore og Uvdal kommune. Planområdet omfatter del av eiendommen gnr./bnr. 94/3, 95/3, 96/16, 114/1, 114/4, 114/8 og 114/9.

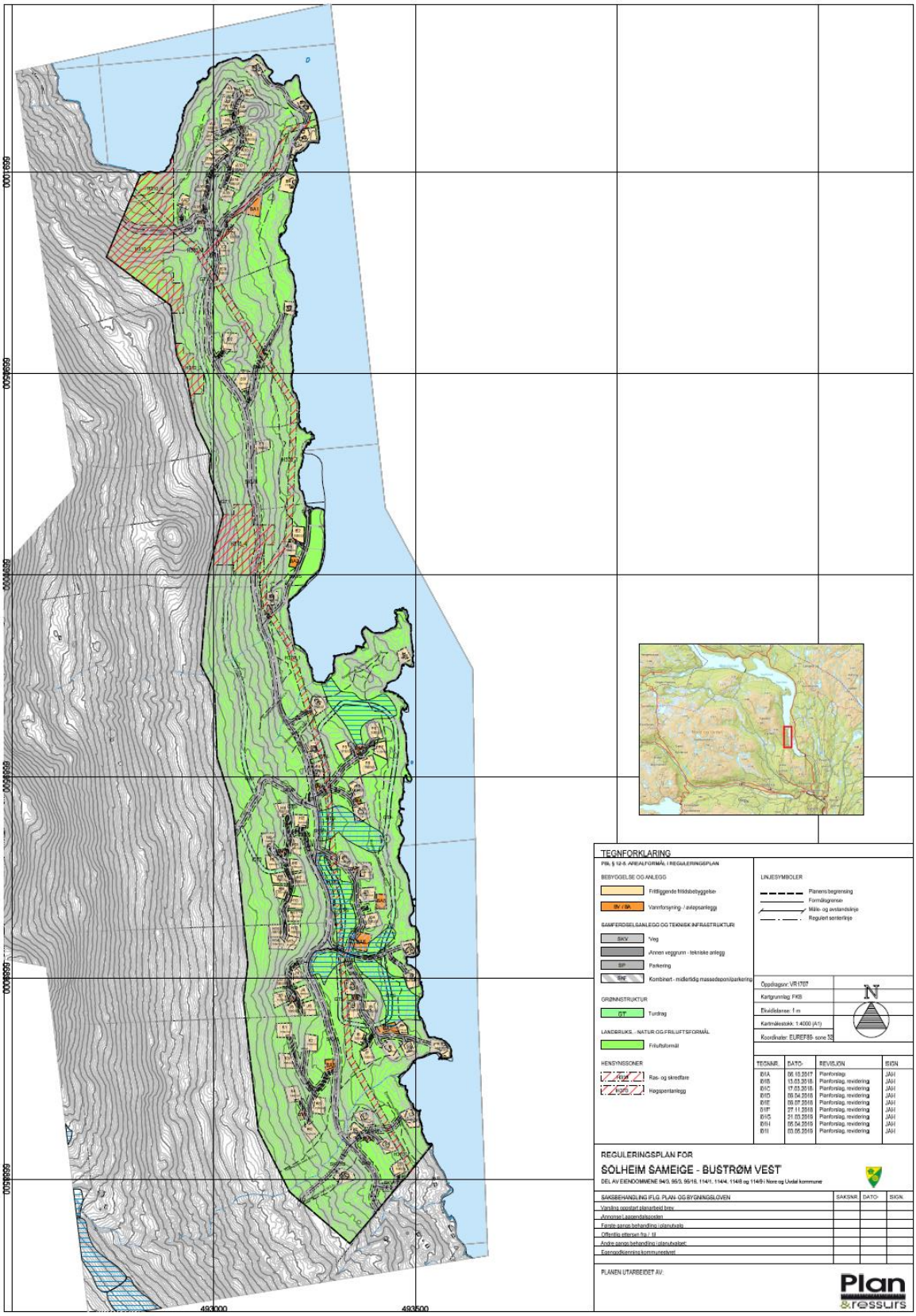
Det er utarbeidet et forslag til reguleringsplan for området. For å få ferdigbehandlet denne er det påkrevet med en vann- og avløpsplan som viser og tar hensyn til eksisterende og fremtidige løsninger for disse nødvendige infrastrukturtiltakene sammenholdt med arealbruken, jfr. reguleringsplanforslaget.

Planområdet er beliggende vest for Tunhovdfjorden i Nore og Uvdal kommune. Adkomst til området skjer fra egen fjellvei (med bom) langs Tunhovdfjorden til Bustrøm Vest/Storneset. Planområdet er i overkant av 1000 daa og reguleringsplanforslaget legger opp til totalt 91 hytter i området. Det er i dag 32 eksisterende hytter i planområdet og noen av disse omfattes av tidligere gitte utslippstillatelse til separatanlegg og fellesanlegg for rensing av avløpsvann. Det legges opp i den foreslåtte til ny fritidsbebyggelse med høy sanitær standard.

Vurderingene i denne planen angir mulige løsninger. Det er på dette stadium ikke hensiktsmessig å gå ned på et mer detaljert prosjekteringsnivå. Vurderingene må betraktes som et redskap for å bedre beslutningsgrunnlaget for gjennomføring og som grunnlag for søknad om utslippstillatelser etter forurensningsloven med tilhørende forskrifter.

Planen er utarbeidet med bruk av VA- miljøblad nr. 48, 49 og 60**,** samt tekniske veiledere som følger ny forskrift på området. Undersøkelser er gjennomført med basis i beskyttelse av drikkevannskilder i kombinasjon med utnyttelse av lokale resipienter så langt dette er mulig. Det er søkt etter valg av renseløsning og områder for anleggsplassering ut fra avstand til bebyggelse, topografi, fallforhold, avstand til fjell og resipient. Det er spesielt fokusert på god utnyttelse av naturgrunnlaget ved etablering og plassering av løsningene for å forhindre uønsket forurensing til overflatevann, drikkevann, samt sår i terrenget.

rao4n 2008-01-23



Figur 1: Reguleringsplan

rao4n 2008-01-23

2 Grunnundersøkelser og vurderinger

I NGU;s løsmassedatabase fremgår det at utbyggingsområdet domineres av randmorene (noe avsmeltningsmorene i nord) og med sammenhengende morenemateriale med variabel mektighet (stedvis med stor mektighet).

Massene må undersøkes detaljert gjennom utarbeidelsen av utslippssøknadene og denne dokumentasjonen vil danne grunnlag for dimensjoneringen av de planlagte avløpsanleggene.

Avrenning skjer mot øst og til Tunhovdfjorden. Det er lagt til grunn at vannkvaliteten opprettholdes i vassdraget. Det er stedvis stor høydeforskjell ned til fjorden og vassdraget er til dels tilgjengelig langs hele planområdet. Det er myrpartier mellom mindre morenerygger i området. Mindre forekomster av løsmasseavsetninger opptrer i området, men disse er ikke av en slik kvalitet/mektighet/omfang at de uten videre kan benyttes til rensing av avløpsvann.

Geologisk består i hovedsak av gabbro/amfibolitt og kvartsitt. Bergartene har varierende oppsprekkning. Vanngiverevnen er avhengig av oppsprekkningen og kan være i området 100 - 400 l/time (registrert kapasitet ved eksisterende brønner i området).

Det er en del eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Topografisk er området småkupert/hellende med skogkledde høyder og åsrygger i terrenget. Skogen er til dels åpen fjellskog med lav/middels bonitet, men med innslag av lauvskog og lier med barskog. Planområdet ligger fra 740 m.o.h. til 790 m.o.h. Området heller i hovedsak mot øst og med skråning ned mot adkomstveien/fjorden. Områdene dreneres som før nevnt i hovedsak gjennom løsmassene og deretter til små lokale sig/bekker gjennom myrpartier mot fjorden. Denne har sin avrenning videre til Numedalslågen. Målsettingen om å opprettholde vannkvaliteten i vassdraget tilsier at en må benytte renseløsninger med optimale renseprosesser.

Vannforsyning er og kan løses ved bruk av borebrønner i fjell, enten som separate anlegg eller mindre fellesanlegg (gruppevis) for de enkelte områdene. Alternativ kan det etableres et fellesanlegg med høydebasseng/distrubisjonstanker eller lignende og med mating fra flere fjellbrønner, men dette anses som meget kostnadskrevende i dette tilfelle og det synes lite sannsynlig at en slik løsning vil bli valgt.

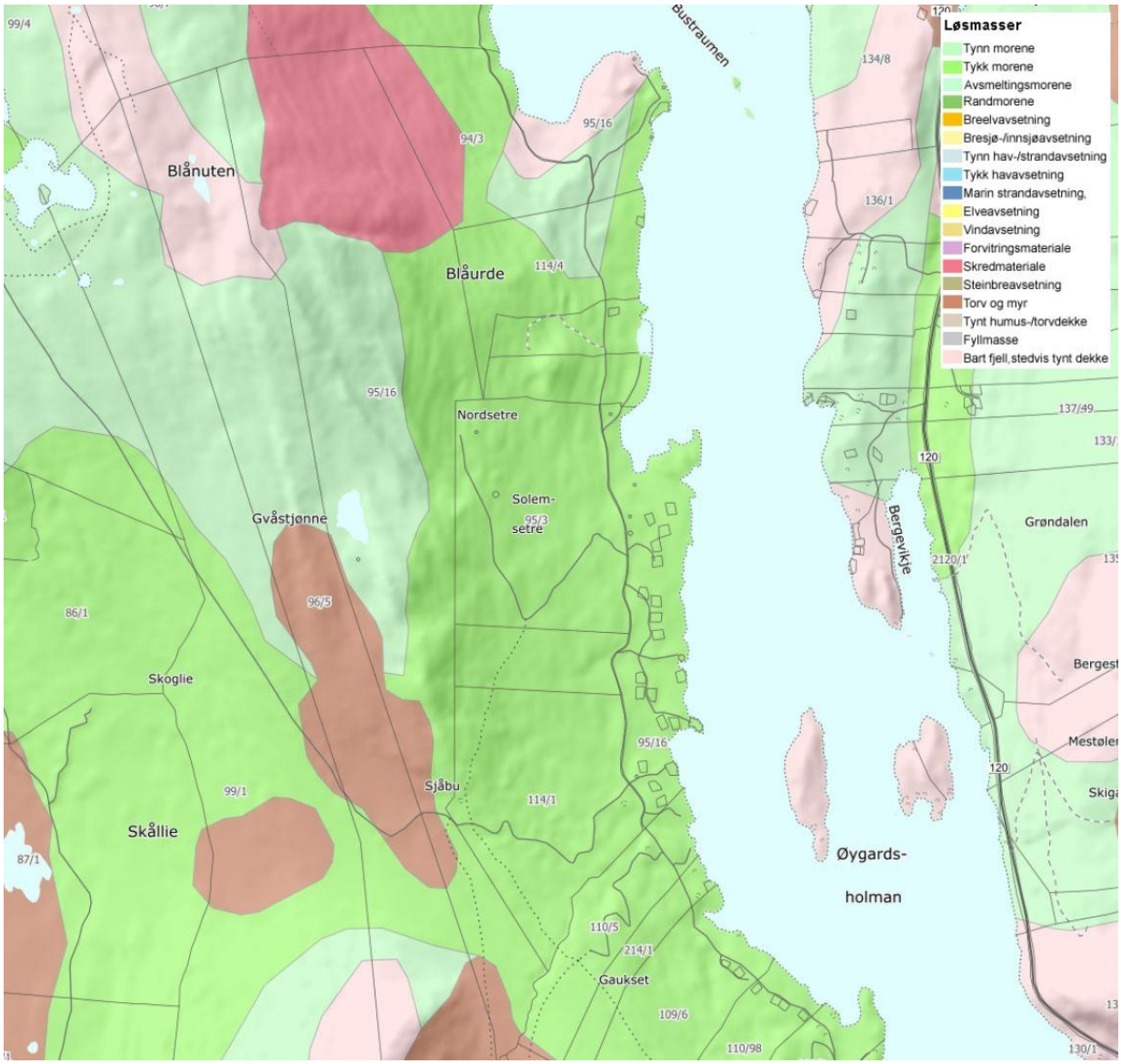
2.1 Vurdering av bergarter

Bergarten i området består som nevnt av gabbro og amfibolitt. Dette er bergarter som spenner fra harde og sprø, grovkornede og seige til massive og skifrig bergarter med lagdelinger som ofte synes i overflaten, men med varierende porøsitet og oppsprekking. Hovedfallretningen på sprekksystemene synes å være mot nordøst. Lokale foldinger kan medføre at sprekkmønsteret avviker noe fra det generelle.

rao4n 2008-01-23

2.2 Løsmasser i området og topografi

Området har i hovedsak et varierende løsmassedekke som består av morenemateriale med sandig silt/grusige masser og noe stein/blokk. Nedstrøms området (mot strandsonen) er det områder med torv og myr. Det er stedvis noe fjell i dagen.



Figur 2: Løsmassekart over området, Kilde: NGU

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.	11	LosmasseFlate

Figur 3:Løsmasser

rao4n 2008-01-23

Undersøkelsene viser at løsmassene stort sett består av et varierende morenelag og stedvis bart fjell i deler av området (særlig mot nord). Det er få steder i området som kan sies å være godt egnet for «rene» infiltrasjonsløsninger. Det finnes enkelte områder som har noe mer mektighet enn andre steder og disse er vurdert i tidligere utslippssøknader i forhold til infiltrasjon. Stedlige mineralske løsmasser kan her benyttes som mellomresipient for ferdig renset avløpsvann under forutsetning av noen tilpasninger. Hovedresipienten i området er som tidligere nevnt løsmasser og til lokalbekk/elv. Hydraulisk kapasitet for løsmassene i området vil generelt også være begrensende. Tiltak for dette blir vurdert gjennom de foreslåtte løsningene i utslippssøknaden.

3 Resipientforhold

Lokale små bekker og vann er resipienter i området med og til slutt Tunhovdfjorden som hovedresipient. Alternative resipienter utover dette er jord og grunnvann.

3.1 Jord som resipient

Løsmasser med god hydraulisk kapasitet er ofte egnet som resipient (eller mellomresipient). Løsmassenes utstrekning, mektighet, sammensetning og opprinnelse avgjør behovet for forbehandling av avløpsvann. Dette varierer fra enkel slamavskilling til biologisk og kjemisk fullrensing. Under forutsetning av at det ikke er drikkevanns- eller andre brukerinteresser som direkte er knyttet til området vil jord som resipient normalt være å foretrekke.

I det undersøkte området er løsmassene av en slik kvalitet at infiltrasjon og transport av kun slamavskilt avløpsvann frarådes. Massene kan imidlertid benyttes som mellomresipient for bortleding av renset avløpsvann. Det forutsettes da at det tas tilstrekkelig hensyn til massenes hydrauliske kapasitet ved utforming av grøftene. Plassering av grøftene skal vies stor oppmerksomhet av hensyn til utforming/ dimensjonering og forurensningsfare.

3.2 Grunnvann som resipient

Det undersøkte området har i hovedsak to grunnvannsmagasiner. Grunnvann i fjell og lokalt hengende grunnvann i mineralske løsmasser. Grunnvannet i fjell er ikke undersøkt nærmere.

Grunnvann i løsmasser henger ofte over fjell enten på tette silt og leirmasser eller bunnmorene. Slike hengende grunnvannsspeil kan benyttes som resipient dersom jordmassene som vannet magasineres i har tilstrekkelig transportevne. Det må ikke foreligge fare for forurensing av brønner som bruker denne delen av grunnvannet som vannforsyningskilde. Det må også vurderes faren for og eventuelle konsekvenser av vannutslag i terrenget.

Det er noe myr og torv med hengende grunnvann i utstrømningsområdet.

rao4n 2008-01-23

3.3 Åpne vannspeil som resipient

Bruk av åpne vannspeil som resipient er gunstig der hvor vannføringen er god og utnyttelsesmulighetene i forbindelse med vannforsyning og rekreasjon ikke forringes. Lokale resipienter har til tider god vannføring, men kan i vinter og sommerperioder være noe utsatt for frost og tørke.

4 Vannforsyningskilder og anbefalinger

De tekniske løsningene på vannforsyningssiden er begrenset til bruk av overflatevann eller boring i fjell/løsmasser. Bruk av overflatevann som råvannskilde vil betinge et rensetiltak eller minimum en sikring gjennom installasjon av UV-/kloringsanlegg e.l. Løsningen er tildels kostnadskrevende på anleggs- og driftssiden.

Bruk av borebrønn i fjell/løsmasser er å betrakte som en hygienisk og trygg forsyningsløsning og betinger normalt ingen sikring gjennom installasjon av overnevnte tiltak. Løsningen er normalt rimeligste alternativ og kan bygges ut enkeltvis eller i etapper som delanlegg (gruppevise) som senere kan koples sammen til et fullverdig forsyningsnett for området dersom det er ønskelig.

For mindre hyttefelt er grunnvann, hvis tilgjengelig, den klart mest sikre og økonomiske løsningen. Grunnvannsbrønner kan etableres i løsmasser eller i fjell. Hovedforskjellen på disse er måten vannet mates til brønnen. I løsmasser transporteres vannet via poreåpninger i sedimentene, mens i fjell vil vannet bevege seg gjennom sprekksystemer. Både elvesedimenter og morene kan være gode vanngivere. Mektigheten til de mindre forekomstene i området gir ikke grunnlag for en kilde basert på brønn i løsmasser.

Fjellbrønner plassert oppstrøms i hyttefeltene vil representere en bedre løsning. Disse bør plasseres i nærheten av svakhetssoner. Det er vanskelig å vurdere kapasiteten i området, men trolig vil det kunne forsynes flere hytter fra samme brønn der det er hensiktsmessig (det vises her til eksisterende felles vannforsyninger). Riktig satte brønner vil være godt beskyttet med henhold til eventuell forurensning fra avløpsanleggene, jfr. pkt. 3. Det er i planforslaget vist eksisterende områder for etablering av borebrønner ut fra ovenstående.

Vanngiverevnen i tidligere omtalte bergarter er lav og gjenspeiler ofte et tettere fjell og liten grad av sprekksystem. Det kan ofte forventes en vanngiverevne som varierer sterkt i liter/time (Grunnvannsmuligheter i Norge – GIN veileder nr. 8). Større sprekksystemer i dypere lag kan forekomme, noe som forbedrer vanngiverevnen.

Innlegging av vann og økt sanitær standard krever vannforsyningskilder som sikrer hytteeierne vann av god kvalitet og tilstrekkelig mengde. Det er viktig at brønner ikke bores for tett for å unngå påvirkning av vanngiverevnen brønnene imellom. Endelig antall brønner, plassering og behov for behandling bør avgjøres etter prøveboring.

rao4n 2008-01-23

Borebrønner bør etableres med tette forings rør i den øverste delen for å hindre nedtrengning av overflatenært grunnvann.

Behovet for vannbehandling bør som tidligere nevnt avgjøres etter prøveboring og prøvetaking. Plassering av felles vannkilder for den nye fritidsbebyggelsen er anbefalt ut fra best mulig egnethet i forhold til ovenstående vurderinger og de foreliggende resultatene fra eksisterende brønner, jfr. reguleringsplanen. Det anbefales allikevel ut fra disse forhold å legge opp til å kunne ta i bruk UV behandling på alle vannforsyninger knyttet opp til de nye områdene. Uttak av grunnvann i fjell i kombinasjon med UV behandling vil dermed gi to barrierer som vannforskriftene krever. Dette regnes for å være et tilfredsstillende tiltak for uttak av drikkevann til flere hytter.

Andre former for vannbehandling må vurderes/avgjøres etter prøveboring med vannprøvetaking.

Beste sikkerhet ved etablering av vannforsyninger er som nevnt tidligere at brønntoppene sikres mot nedtrengning av overflate- og fremmedvann.

Sokkeloppbygging og bruk av brønnhus anbefales.

5 Dimensjonerende vannmengde og PE beregning.

Renseanleggene skal totalt samlet utgjøre behandling av avløpsvann fra 91 stk. hytteenheter. Det forutsettes at renseanleggene dimensjoneres ut i fra god sanitær hyttestandard (innlagt vann/vannklosett e.l.) og at dimensjonerende vannmengde som legges til grunn er 150 l/pe/døgn. På grunn av korte avstander og nytt ledningsnett settes innlekking i ledningsnettet til null.

Totalt settes antall dimensjonerende personekvivalenter (pe) for hele planområdet til:

91 x 5 x 0,75* = 341 pe

(0.75 er en reduksjonsfaktor som ivaretar at all fritidsbebyggelse ikke benyttes samtidig med fullt belegg)

Hydraulisk vil totalbelastning fra planområdet med dette være maksimalt:

341 pe x 150 l/pe/døgn = 51 m3/døgn.

Dimensjonering av avløpsanleggene vil fremkomme detaljert i utslippssøknaden for de enkelte anlegg og ovenstående er således å betrakte som grunnlaget for disse med hensyn på belastning.

rao4n 2008-01-23

6 Diskusjon og anbefaling – Avløp

Med bakgrunn i gjennomførte undersøkelser/vurderinger, samt utbyggers ønske, anbefales etablering av separate/gruppevise renseanlegg for avløpsvann. Det er allerede etablert renseanlegg for deler av den eksisterende/planlagte bebyggelsen og en vil bygge videre på disse. Der behovet for utvidet utslippsramme for eksisterende anlegg er til stede, vil det bli utarbeidet revidert utslippssøknad og for de nye anleggene vil det bli utarbeidet ny utslippssøknad i samsvar med forurensningsforskriften og tilhørende lokale forskrifter/retningslinjer.

Renseanleggene skal fortrinnsvis plasseres innenfor tomteområdet avmerket i planen og tilgjengelighet for bl.a. slamtømmebil skal være ivaretatt.

Ut fra stedets naturgrunnlag som resipient, løsmasser, hydraulisk kapasitet og planlagte brønner i området anbefales det å etablere renseløsning for avløpsvann basert på forrensing i slamavskiller og biologisk filter alternativt minirenseanlegg klasse 1.

Renset avløpsvann skal etterfiltreres i stedlige masser/tilkjørte sandmasser/annet optimalt filtermedium og ledes diffust ut i myrdrag og lokale bekker. Det er med dette valgt en løsning ut fra forhold som tilgjengelig areal, tidsaspekt i forhold til utbyggingstakt og standard på øvrig infrastruktur i området (el.forsyning etc).

Reguleringsplanområdet er delt opp i 5 – fem delområder, jfr. vedlegg. Det er for hvert område anvist planlagt løsning og henvist til bruk av eksisterende avløpsanlegg (utvidet) og behovet for nye renseanlegg, jfr. delområde 3 og 5. Dette gjelder både fellesanlegg og separatanlegg (eventuelt mindre gruppevise anlegg der hvor det viser seg å være hensiktsmessig i forhold til samtidighet i utbyggingen etc.).

Områdene som på planen er angitt som steder hvor det er hensiktsmessig å etablere eventuelt felles renseanlegg/- etterpoleringsanlegg, er vurdert ut fra topografi, adkomstsforhold, utstrømningsområde for det rensede avløpsvannet og forhold betraktet fra et vannforsyningsaspekt.

Disse vurderingene, til sammen med stedlige løsmasser og tilført filtermedium, vil bidra til en god etterpolering for restorganisk stoff, fosfor og bakterier før vannet samles opp i lokale bekker.

7 Toalettløsninger – hovedløsning og type avløpsfrie

Som hovedløsning er det planlagt bebyggelse med høy sanitær standard ved bruk av vannbesparende vannklosett til felles renseanlegg dimensjonert for dette.

rao4n 2008-01-23

Det kan alternativt benyttes biologisk- eller forbrenningstoalett. Dette vil redusere utslippet på organisk materiale, fosfor og ikke minst bakterier betraktelig i forhold til å benytte en renseløsning med rensing av alt avløpsvann.

Dette vil også påvirke dimensjoneringsgrunnlaget for anleggene og valg av løsning vil naturlig være en vurdering ved utarbeidelsen av utslippssøknaden for området.

7.1 Biologisk klosett

Ved bruk av biologisk klosett må denne utstyres med varmekabler slik at overskuddsvæske fordampes og komposteringsprosessen har best mulige forhold. Kompostert materiale må være fri for tarmbakterier (minimum 6 mnd gammelt materiale) før dette deponeres på egen tomt. Overskuddsvæske og ukompostert materiale må ikke deponeres på egen tomt eller innenfor hytteområdet. Dette kan fort føre til at tarmbakterier transporteres i bergartens sprekksystem og kan forurense nærliggende brønner.

7.2 Forbrenningstoalett

Forbrenningstoalett forbrenner alt toalettavfall dersom toalettet brukes riktig etter anvisningen. En slik løsning krever en del strøm men vil sørge for et null utslipp av tarmbakterier. Restavfallet deponeres som oftest som vanlig husholdningsavfall og vil innenfor feltet ikke føre til noen fare for forurensing.

8 Teknisk beskrivelse av renseløsningen

8.1 Generell beskrivelse av renseløsning for avløpsvann fra hytter

Anlegget skal utenom tilførselsledning bestå av følgende hoveddeler:

1. Slamavskiller, dimensjonert for avløpsvann (kfr. VA/Miljøblad nr 48//revidert versjon).
2. Biologisk rensetrinn/biofilterkummer som hovedrenseenhet for avløpsvannet (alternativ minirenseanlegg klasse 1 m/godkjenningsbevis før større fellesanlegg.)
3. Inspeksjons-/prøvetakingskum (mulighet for å ta ut prøver etter det biologiske rensetrinnet)
4. Utslippsledning som føres til infiltrasjon i stedlige masser/oppbygd filter over stedlige løsmasser for etterrensing og diffust utslipp mot lokal bekk.

rao4n 2008-01-23

8.2 Ledningsnett

Det skal legges nytt ledningsnett med minimum 100 mm grunnavløpsrør fra hyttene og frem til slamavskilleren, tilsvarende fra slamavskilleren og frem til støtbelaster om det benyttes separat pumpekum). Ledningsnettet skal legges med fall på minimum 1 % for å sikre selvrensing. Bend på 88,5^{o} bør unngås da disse vanskeliggjør spyling. For å beskytte grunnvannet og sikre god effekt og lang levetid på avløpsanlegget er det viktig at nettet er tett. Det må derfor utvises nøyaktighet ved alle sammen- og påkoblinger.

8.3 Slamavskiller

Anleggets slamavskiller skal være en prefabrikkert enhet som ikke skal motta annet vann enn gråvann. Toalettavløpet skal i dette tilfellet ledes til tett oppsamlingstank, alternativt biologisk klosett. Slamavskillerne skal dimensjoneres i h.t. VA-Miljøblad nr 48, ”Slamavskillere” (revidert) med et våtvolum beregnet for tømming med etter fastsatt/beregnet tømmefrekvens. Slamavskillerne skal plasseres slik at den kan tømmes og driftes forskriftsmessig.

8.3 Filterkummer

Filterkummene skal være prefabrikkerte enheter laget av glassfiberarmert polyester/betong. I øvre del av kummen skal det være montert trykkdyser. Dette vil gi en optimal spredning av slamavskilt gråvann over filterflaten. Filterkummene skal inneholde et lagdelt filtermateriale som er dokumentert og anbefalt gjennom offentlige FOU programmer og prosjekter. I bunn av kummen skal det være en drenering som leder renset vann via en utslipp-/ inspeksjonskum til utslippsledningen.

8.4 Utslipp-/inspeksjonkum

Dette tiltaket sørger for at renset avløpsvann kan kontrolleres før utslipp til resipienten. Kummen benyttes som prøvetakningskum for kontroll av rensegrad i anlegget før etterpolering.

8.5 Etterpolering

Prosjekteringen av etterpoleringstrinnet skal ta utgangspunkt i tilførte filtermasser som faller i felt 2/3 i infiltrasjonsdiagrammet eller har en vannledningsevne (K) på > 10 m/døgn. Dette rensetrinnet skal bygges med høy grad av fokus på hydraulisk kapasitet da dette er begrensende i området. Utstrømning av ferdig renset avløpsvann vil til dels måtte gå i stedlige masser ved lav belastning og noe mer i tilførte masser ved høy belastning. Ut fra disse forhold kan filterflaten på etterpoleringsfiltret belastes med 30 - 50 liter pr. m^2 og døgn. Ut fra dette kan man påregne å ha behov for et filterareal i etterpoleringen tilsvarende 10 – 15 m^2 pr. hytteenhet (avhengig av terrengets fall). Dette er estimater og må således beregnes av prosjekterende ut fra topografi, hydraulisk kapasitet, tilførte filtermasser og generell lokal tilpasning.

rao4n 2008-01-23

8.6 Frostsikring

Normalt vil avløpsvannets egenvarme sørge for at renseanlegget ikke fryser så lenge det er i drift. Avhengig av drifts-, temperatur og snøforhold vil isoleringsbehovet for rør og kummer variere. Det anbefales som en ekstra sikkerhet å benytte horisontale markplater fra alle «kumkragene» på filterkummene og 2 m ut til alle kanter, samt isolere innvendig med tilsvarende plate (legges under lokkene). Generelle tiltak mot frost skal alltid følges.

9 Renseevne

Avløpsanlegg av den beskrevne typen har vært lenge utprøvd i Norge og det finnes således mye erfaring fra tilsvarende med hensyn på drift/levetid/vedlikehold etc.

Det oppgis følgende gjennomsnittlige renseevne (%) og utslippskonsentrasjon som kan forventes for denne type løsninger (verdiene er før rensing i biofilter og stedlige/tilkjørte masser som etterpoleringstrinn).

Totalfosfor	*> 95 %*	*< 0,5 mg/l*
Organisk stoff (BOF_7)	*> 90 %*	*< 20 mg/l*
Organisk stoff (KOF)	*60-90 %*	*< 30 mg/l*
Total nitrogen	*>25 %*	*<10 mg/l*
Termotolerant bakt.	*>99 %*	*<1000* E. coli */100ml*

Ut fra denne betraktning og antall m^3 vann som passerer i resipienten vil et utslipp til lokale bekker være minimal. Anbefalt løsning vil også bidra til en mye tryggere vannforsyning for hyttefeltet samt følge den praksis i området som er basert på tidligere vurderinger.

10 Prosjektering

Renseløsning med etterpolering skal prosjekteres ut fra denne planen og relevant dokumentasjon som ulike VA miljøblad med støttelitteratur og tilsvarende. All prosjektering skal utføres av firma/person med fagkyndig kompetanse.

rao4n 2008-01-23

11 Drift og vedlikehold

Det er en forutsetning for optimal og problemfri drift at det gjennomføres ettersyn og optimalisering av renseanlegget. Det skal etter bygging av anlegget utleveres en monterings- og driftsinstruks som beskriver de ulike anleggskomponentene med nødvendige kontroll- og vedlikeholdspunkter. En god oppfølging av driften ivaretas best ved å tegne en serviceavtale med leverandøren. Kopi av inngått avtale skal oversendes kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

12 Vedlegg

Reguleringsplanforslag med inntegnet område for områder for felles vannforsyning og renseanlegg med etterpoleringsanlegg.

rao4n 2008-01-23



DETALJREGULERINGSPLAN SOLHEIM SAMEIGE-BUSTRØM VEST, NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Godkjent i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk (NMK), dato 23.01.2020, saksnr. 2/2020

Nore og Uvdal kommune

Vedtatt dato: 23.01.2020

Detaljreguleringsplan for SOLHEIM SAMEIGE – BUSTRØM VEST, NORE OG UVDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2017007

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er en videreutvikling av området med tilretteleggelse for ny fritidsbebyggelse.

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
    - Sosi 1121 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)
    - Sosi 1541 Vannforsyningsanlegg (BV)
    - Sosi 1542 Avløpsanlegg (BA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
    - Sosi 2011 Kjøreveg (SKV)
    - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
    - Sosi 2080 Parkering
    - Sosi 2800 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur (midlertidig massedeponi og parkering).
- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3).
    - Sosi 3030 Turdrag
- Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5).
    - Sosi 5130 Friluftsformål

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengsnitt i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Eksisterende- og nytt terreng og eventuelt mur skal vises på terrengsnitt.

b) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder hvor det ikke tillates tiltak på eller i nærheten av forringende art, dvs. at våtmarksområder dreneres, og/eller at de biotiske faktorene endres negativt.

c) Naturmark skal søkes bevart, og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. I felt A skal det tas særskilt hensyn til landskap, og terreng og vegetasjon skal søkes bevart omkring alle tomter for fritidsbebyggelse for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning.

d) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstillelse av bygninger og annet anleggsarbeid. Det skal tilsås etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Stedegen matjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.

e) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig.

f) Nye fritidsboliger skal fortrinnsvis ha høgstandard løsninger, dvs. innlagt strøm, vann og avløp, og skal tilknyttes fellesanlegg eller private løsninger iht. vedlagt vann- og avløpsplan. Det tillates også at nye og eksisterende fritidsboliger kan ha lavstandard løsninger. Lav-standard løsninger kan være vannforsyning som håndteres med vannpost, eller felles vannpost for flere fritidsboliger, f. eks felles brønn med håndpumpe. Sanitære løsninger kan være av typen forbrenningstoalett eller lignende. Solcellepanel kan brukes som elektrisitet.

g) På feltene A1-A18, H1-15, J1-J6 tillates det at 1/3 av fritidsboligene på hvert felt kan anlegges uten høystandard vann- og avløpsløsninger, og disse kan ha løsninger som beskrevet i §2.1f.

h) Vannforsyningsanlegg og avløpsløsninger skal i hovedsak plasseres som angitt i vann- og avløpsplanen og innenfor regulerte områder, men det tillates mindre justeringer av lokaliteter hvis dette viser seg å være hensiktsmessig, og ikke medfører fare for forurensning. Det tillates oppføring av små pumpehus over brønner. Pumpehusene tillates plassert i LNFR-områder, men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser, herunder stier og løyper. Pumpehus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

i) Tekniske hus i forbindelse med el-nettet tillates plassert i LNFR-områder, men det skal påses at tiltaket ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser, herunder stier og løyper. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

j) Byggegrenser mot vassdrag (bekk og Tunhovdfjorden) er satt til 50 meter. Unntaket gjelder for eksisterende bebyggelse som i dag ligger nærmere enn 50 meter fra Tunhovdfjorden hvor det er avsatt egen byggegrense på plankart. Med unntak av eventuelle arbeider i forbindelse med veger som vises på plankart, tillates det ikke iverksettelse av tiltak innenfor 50-meters sonen.

k) Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges i forbindelse med kryssende vegtraséer og / eller andre endringer av bekketrasé skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.

l) Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

a) Nye vannforsyningsstemer / anlegg skal være registrert før byggestart, jf. Drikkevanns-forskriften §17.

b) Regulert turdrag (skiløypene GT2 og GT3) skal være opparbeidet og gjøres tilgjengelig før det tillates utbygging av fritidsbebyggelse i feltet H1-H15.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Generelle bestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Bestemmelsene om frittliggende fritidsbebyggelse er av generell karakter, og skal benyttes der hvor ikke annet er nærmere spesifisert, jf. §3.1.2, særbestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse.

a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, uthus og / eller anneks. Det tillates kjeller.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det tillates oppført inntil 3 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på hovedbygning inntil 150 m^2. Uthus, garasje og/eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 50 m^2. Kjeller kan tillates. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m2 BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 236 m^2.

Mønehøyden skal ikke overstige 6 meter over planert terreng. Uthus, garasje og/eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.

Det tillates én (1) boenhet per. tomt.

c) Plassering av bygninger

Hovedmøneretningen skal følge landskapets terrengform (koter).

Fyllingshøyden skal ikke overstige 1.5 meter over eksisterende terrengnivå. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbilde, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Bygninger skal oppføres på grunnmur/ plate på mark. Maksimalt synlig del av grunnmur/ plate på mark skal ikke overstige 0.6 m over planert terreng.

Fritidsbebyggelsens plassering på tomten, og utformingen av bygningen skal ses i hensyn til terreng og omgivelser for å minske negativ eksponering og terrenginngrep, herunder at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. I krevende terreng (bratthet fra 1:4) skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og / eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget.

Sekundærbygninger (bod, uthus og anneks) kan anlegges separat fra fritidsboligen, men bør plasseres i nær tilknytning og / eller være beliggende i sammenheng med fritidsboligen. Unntak kan gjøres der hvor terrengets beskaffenhet eller landskapsforhold bidrar til at bygninger får en bedre plassering innbyrdes, og / eller mindre negativt omfang på omgivelser. Slike forhold skal avklares særskilt i byggemeldingen.

d) Utforming, farge og materialbruk

Portalstolper tillates i tilknytning til bebyggelse og inngjerding, og skal ha en god estetisk utforming, og være maksimalt 4 meter høye.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Flatt- /pulttak tak kan også tillates (med slakere vinkel enn bestemmelsene for saltak), men det skal ta hensyn til landskapsbilde og øvrige omgivelser, og det arkitektoniske utrykket skal særskilt avklares i byggemelding.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

Det kan etter søknad til kommunen, med kopi til grunneier, gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomten (inntil 1/3 av tomtearealet), for å forhindre at det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser.
Flaggstang tillates ikke.

e) Annet

Det er ikke tillatt å dele allerede fradelte tomter.

3.1.2 Særbestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Bestemmelsene i §3.1.2 gjelder foran de generelle bestemmelsene i §3.1.1. Der hvor annet ikke er beskrevet gjelder de generelle bestemmelsene i §3.1.1.

a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, uthus og / eller anneks.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

På felt A (tomtene A1-A18) tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 120 m^2. Uthus, garasje og/eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m^2. Kjeller tillates ikke. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m2 BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 186 m^2. Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

På tomtene A1, A2, A3, A5, A6 og A16 kan det oppføres fritidsbolig med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Tomtene A1-A18 kan ha uthus, garasje og / eller anneks med mønehøyde på inntil 4.0 meter over planert terreng.

På tomt F1 tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 60 m^2 med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Uthus eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m^2 og med maksimal mønehøyde på inntil 4.0 m over planert terreng. Kjeller tillates ikke. Total BYA pr. tomt settes til BYA 90 m^2. Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

På tomtene B1, B2, B4, D1, I1, I2, I11 og L3 tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 120 m^2 og med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Uthus, garasje og / eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m^2 og med maksimal mønehøyde på inntil 4.0 m over planert terreng. Kjeller tillates ikke.
I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m2 BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 186 m^2. Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

Total bebygd areal (BYA) på tomt B3 settes til BYA = 12 %, og skal inkludere nødvendig biloppstillingsplasser. Det tillates oppført inntil 5 bygninger på området inklusivt båthus. Uthus, garasje og/eller anneks og båthus kan anlegges frittliggende og / eller integreres som en del av hovedbygning(e). Størrelse på hver bygning skal ikke overstige bebygget areal (BYA) = 120 m^2 med maksimal mønehøyde på 5.0 m fra planert terreng. Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg (BV1-BV5)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg (BV).

3.1.4 Avløpsanlegg (BA1-BA4)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til avløpsanlegget.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV1-SKV17)

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private.

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som viser maksimal vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder (eventuelt breddeutvidelse i svinger ikke medregnet). Vegbredden er veiledende og kan tilpasses de respektive veger innenfor områder ved nødvendighet.

Alle veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal fremmes trafikksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer over 0.5 m høyde i siktsoner.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Reguleringsformålet viser til arealer utenfor vegbredden og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

Innenfor arealformålet tillates det atkomster / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg og / eller atkomstpiler.

3.2.3 Parkering (SP1)

Arealformålet skal benyttes som parkeringsarealer.

3.2.4 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur (midlertidig massedeponi og parkering).

Arealformålet «Kombinert formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur» viser en kombinasjon av midlertid massedeponi og parkering. For disse områdene gjelder reguleringsformålet i angitt rekkefølge: 1. Midlertid massedeponi og 2. Parkering, slik at formålet endres når førstnevnte bruk opphøres. Det er ikke tillatt å bruke område til midlertid massedeponi ved senere anledninger når området først har blitt benyttes som parkering.

Arealet skal fortrinnsvis brukes til lagring av masser i tilknytning til tiltak som blir utført innenfor delområde A (tomter A1-A18).

Området skal ikke brukes til tilvirkning av produkter med grunnlag i sten- og grusforekomster. Det tillates ikke noen form for bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc på stedet.

Det skal hensyntas omgivelsene ved all lagring av masser. Området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses. For øvrig tillates det ikke at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til virksomheten på stedet.

Lagring av masser skal hensyntas naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Torv / humusrike toppmasser tas vare, og plasseres på angitt sted innenfor området.

Når området ikke lenger benyttes som midlertid massedeponi kan området brukes til parkering, jf. § 3.2.3. Ved bruk av arealet som parkering gjelder bestemmelser i § 3.2.3

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (GT1-GT4)

Innenfor arealformålet kan det anlegges skiløyper og stier.

Det tillates mindre terrenginngrep i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel av stier og løyper, men det skal ta hensyn til omgivelser, og alle inngrep skal istandsettes.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsformål (§ 12-5 nr. 7)

3.4.1 Friluftsformål

Eksisterende stier, turveger og skiløyper skal bevares.

Naturmark skal i størst mulig grad søkes bevart, spesielt for å unngå uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Dette er også viktig som skjerm / buffer mellom bebyggelsen og den overordnede grønnstrukturen beliggende ved fritidsbebyggelse.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av vannforsynings- og avløpsanlegg og mindre driftsbygninger for el- anlegg (jf. §2.1) plassert i LNFR-områder skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Ras- og skredfare (H310)

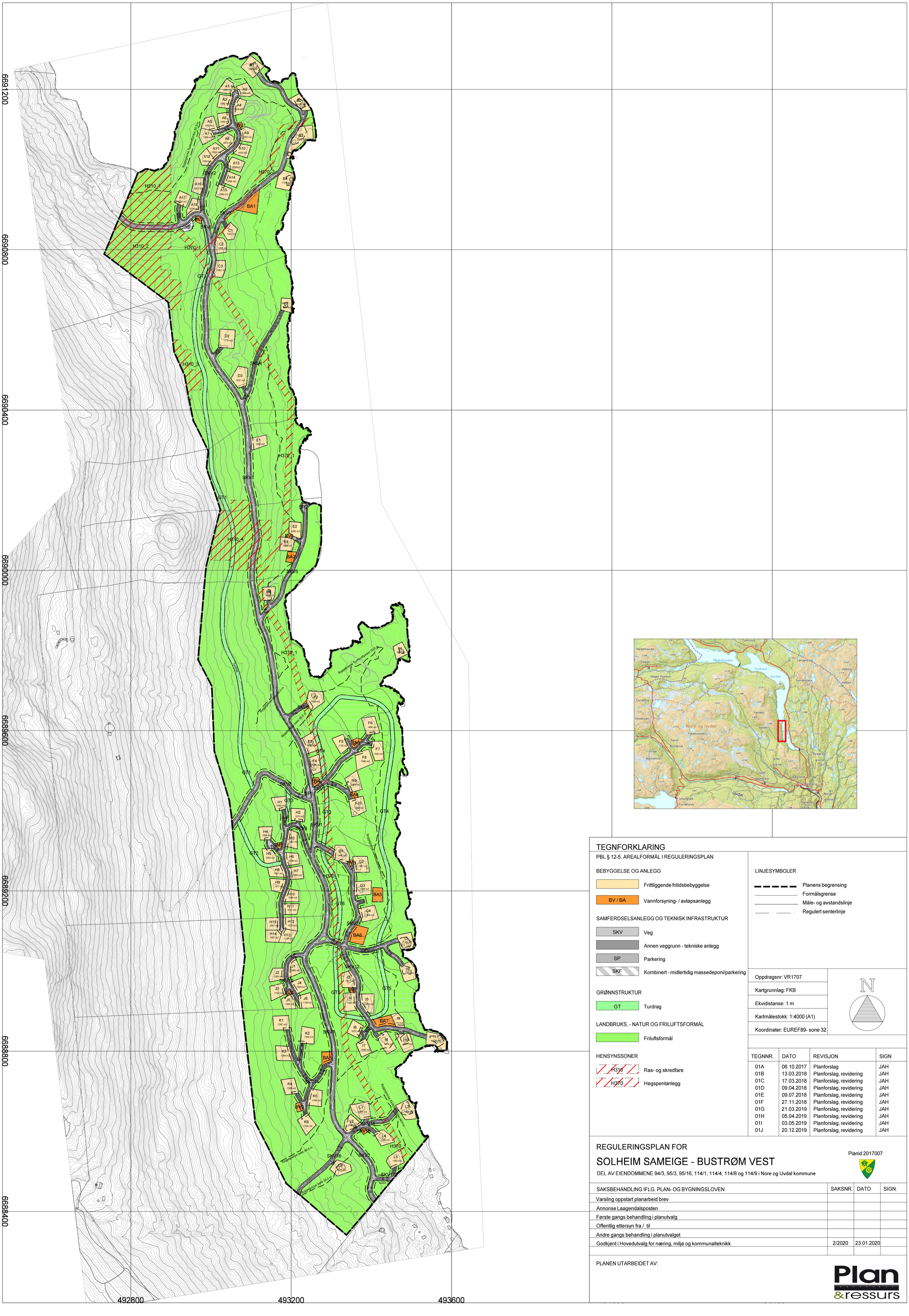
Før igangsettingstillatelses gis på tiltak innenfor hensynssone, må ras- og skredtiltak må være utredet nærmere av fagkyndige. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende veger, stier, løyper etc og / eller ut utarbeidelse av nye skiløyper innenfor arealformål «turdrag» som krysser hensynssone.

4.1.2 Høgspentanlegg (H370)

Nett- og kraftselskap skal varsles ved alle tiltak innenfor hensynssone H370. Unntaket gjelder mindre arbeider med løypetraseer innenfor arealformål turdrag.

REV01F 05.12.2019

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan og Ressurs AS


6691200
6690800
6690400
6690000
6689600
6689200
6688800
6688400
492800
493200
493600
A1 1004 m2
A2 1005 m2
A3 1060 m2
A4 1014 m2
A5 1033 m2
A6 1009 m2
A7 1059 m2
A8 1012 m2
A9 993 m2
A10 1033 m2
A11 1032 m2
A12 1034 m2
A13 1059 m2
A14 1066 m2
A15 1056 m2
A16 1057 m2
A17 924 m2
A18 1026 m2
B1 160 m2
B2 1724 m2
B3 2 m2
C1 1027 m2
C2 1003 m2
C3 1051 m2
D1
D2 1775 m2
D3 1621 m2
E1 1099 m2
E2 1083 m2
E3 1503 m2
F1 1 m2
F2 1590 m2
F3 1
F4 1
F5 1132 m2
F6 1456 m2
F7 1320 m2
F8 1596 m2
F9 1429 m2
F10 1569 m2
G1 1
G2 1457 m2
G3 1448 m2
G4 1454 m2
H1 1042 m2
H2 1073 m2
H3 1067 m2
H4 1008 m2
H5 1063 m2
H6 1086 m2
H7 1060 m2
H8 1091 m2
H9 1077 m2
H10 1086 m2
H11 1057 m2
H12 1079 m2
H13 1134 m2
H14 1097 m2
H15 1057 m2
I1 1065 m2
I2 1
I3 1425 m2
I4 1425 m2
I5 1283 m2
I6 1072 m2
I7 1040 m2
I8 1474 m2
I9 975 m2
I10 1
I11 1
J1 1090 m2
J2 1053 m2
J3 1152 m2
J4 1009 m2
J5 1025 m2
J6 1154 m2
K1 1397 m2
K2 1330 m2
K3 1384 m2
K4 1306 m2
K5 1338 m2
K6 1324 m2
K7 1428 m2
K8 1
L1 1065 m2
L2 1136 m2
L3 1
L4 1226 m2
L5 1283 m2
BA1
BA2
BA3
BA4
BA5
BA6
BA7
BV1
BV2
BV3
BV4
BV5
BV6
BV7
BV8
SKV1
SKV2
SKV3
SKV4
SKV5
SKV6
SKV7
SKV8
SKV9
SKV10
SKV11
SKV12
SKV13
SKV14
SKV15
SKV16
SKV17
SKV18
SKF
SP1
GT1
GT2
GT3
GT4
GT5
GT6
H310_1
H310_2
H310_3
H310_4
H370_1
H370_2
Byggegrense Tunhovfjorden 500 m
Byggegrense bekk 50,0 m
Byggegrense Tunhovfjorden 500 m
Byggegrense bekk 50,0 m
Byggegrense bekk 50,0 m
Byggegrense bekk 50,0

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.