Venelivegen 316, 3539 FLÅ



PROPR.NO

Selger
Arne Kvalvik
95101365

Prisantydning
1 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3320 Gnr. 10 Bnr. 271

Herlig fjellhytte i fredelige, naturskjønne omgivelser - 3 soverom, 9 sengeplasser - Sjelden mulighet i populært området

PRISANTYDNING
kr 1 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 041 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
68kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
68kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
68kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 318kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1983



Velkommen til Venelivegen 316



Utenfor hytta 10.01.2026



Fin utsikt fra terrassen en kveld i september



Ro i sjelen



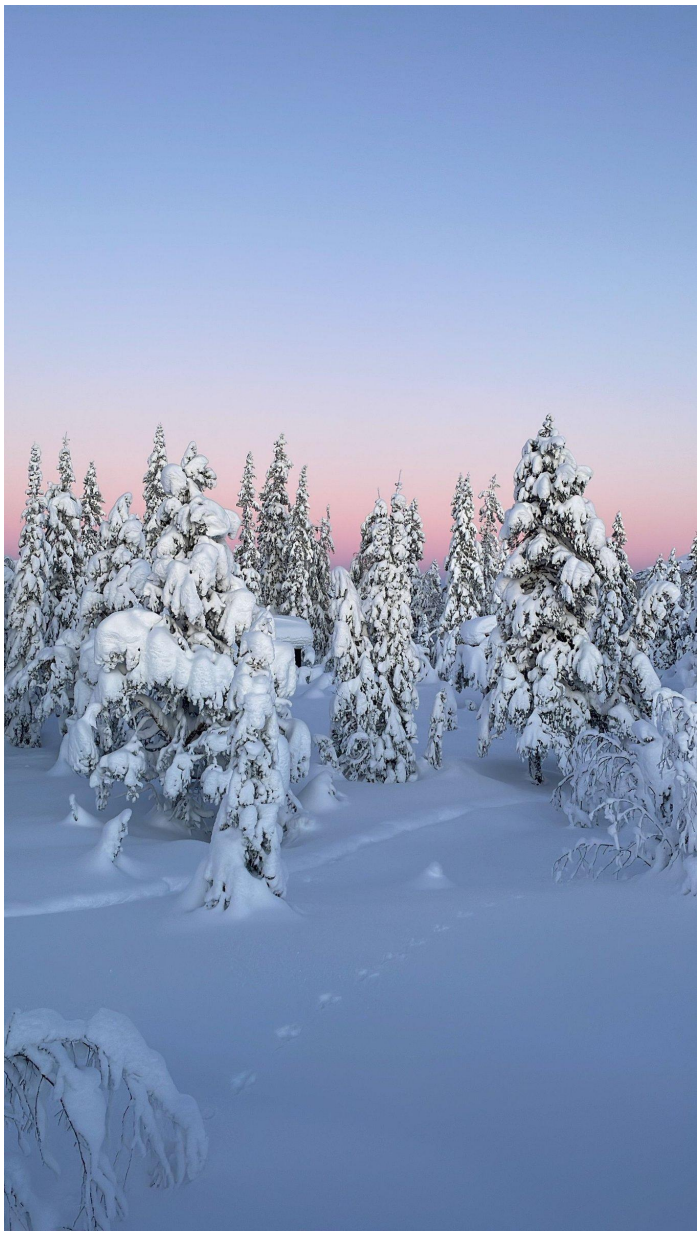
Utsikt mot hytta fra toppen av Veslefjell (3km gange).



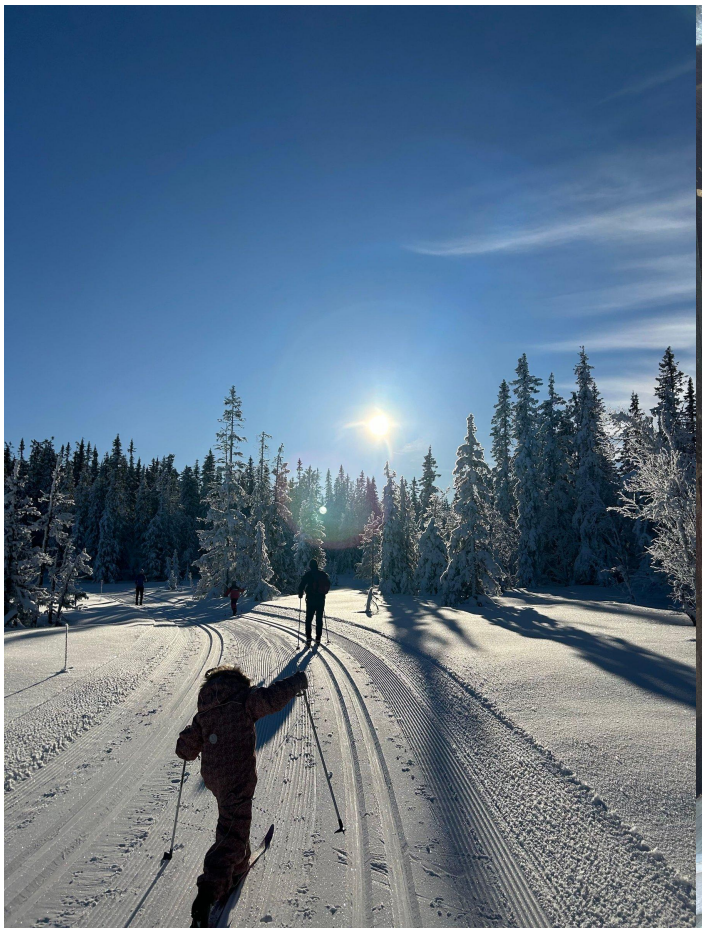
Utsikt fra fremside av hytta (vest) en ettermiddag i januar



Alltid nypreparerte skiløyper så fort snømengden er på plass.



Utsikt fra baksiden av hytta (sør-øst) en vinterkveld





Overbygd inngangsparti med hovedinngang til venstre og bod til høyre.



Entrè/gang med god plass til ytterklær og diverse.
Luke i gulvet for avkjøling av drikke etc.



Entrè/gang med god plass til ytterklær og diverse.
Luke i gulvet for avkjøling av drikke etc.



I gangen står også et lite gass-kjøleskap.



HytteføleIsen får du i stua med en stor og behagelig sofa, antikk bestefarseng og utgang mot vestvendt terrasse.

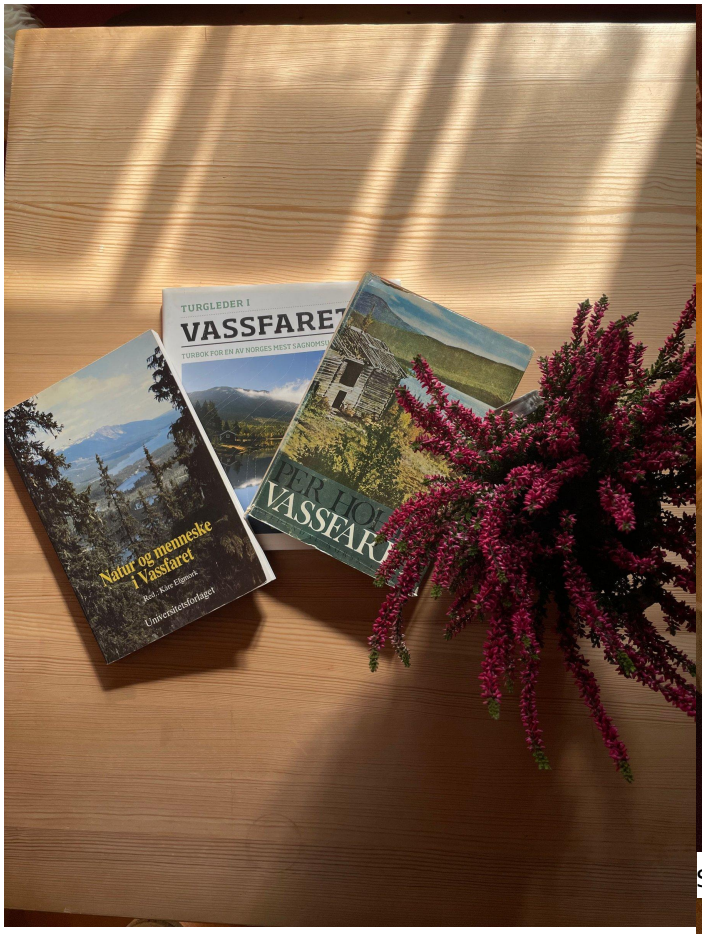


Spisestue med vinduer vendt mot vest.



Peis kjøkken mot stue og spisestue sammen.

Funksjonelt kjøkken med utslagsvask, gasskomfyr/ ovn, mye skapplass og opplegg for vifte.



Spennende historier fra Veneli og Vassfaret.



Soverom 1, med dobbeltseng og overkøye.



Soverom 2, med fire sengeplasser.



God oppbevaringsplass på soverommet.



Både barn og voksne sover godt på hytta.



Soverom 3, med køyeseng og morgensol.



Påske på hytta



Toalettrom med biodo og pumpedusj.



Meget romslig bod med arbeidsbenk og god plass til lagring av ved.



Koselig krok mellom hovedrom og toalettrom.



Sola treffer hytta fra tidlig morgen til sen kveld.



Opparbeidet uteplass med steinheller og et sjarmerende lite bord.



Utsikt fra Veslefjell med Jotunheimen i horisonten



Et av fiske/badevannene innover i fjellet.



Fine klopper på stien fra parkeringen og inn til hytta.



Egen nøkkel til Pumpehuset med forfriskende vann.



Utallige turmuligheter sommer som vinter.



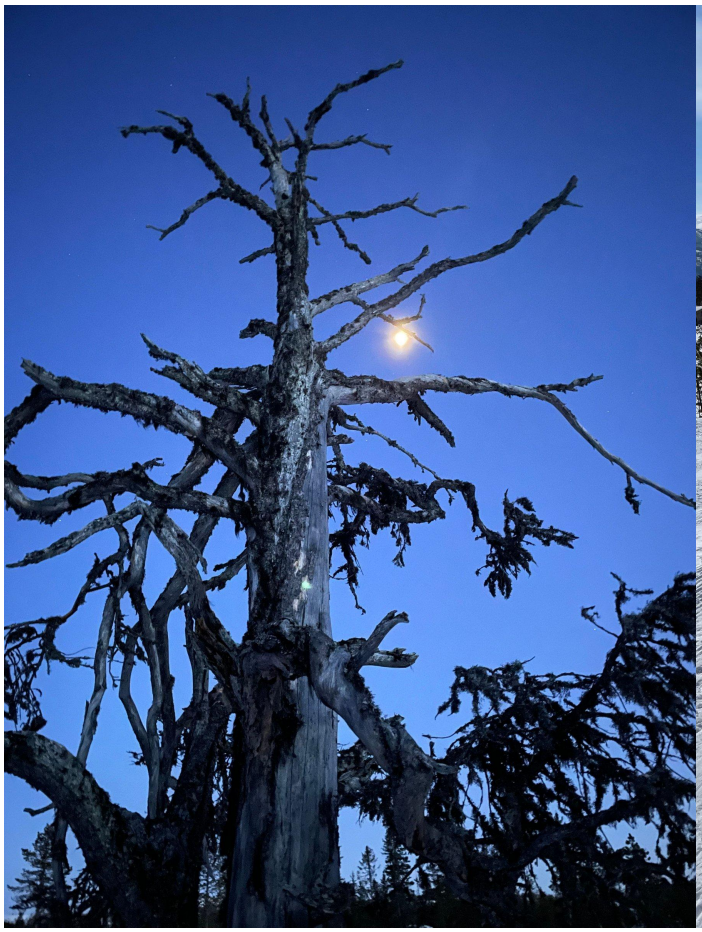
Stor tomt på over fire mål







Måneskinn ved hytta.



Måneskinn ved hytta.



Akelek ved alpinanlegget på Turufjell



Utsikt fra terrassen .

Om boligen

Lengter du etter et sted hvor skuldrene kan senkes og livet bare nytes? Drømmer du om en hytte, kanskje, på fjellet, med nærhet til naturen og perfekte langrennsløyper? Her på Veneli i Flå kommune finner du denne sjarmerende hytta, med alt du trenger for ekte hyttekos. Her får du stillhet, frisk fjelluft og umiddelbar tilgang til flotte turområder året rundt. Med 3 soverom og 9 sengeplasser er det god plass til både familie og venner.

Beliggenhet

Hytta ligger nydelig plassert kun 2 timer fra Oslo og 20 minutter fra Flå sentrum, ved inngangen til sagnomsuste Vassfaret, kjent for sitt vakre turterreng, stille fiskevann og rike dyreliv. Her kan du bruke dagen på fjelltur, bærplukking eller fiske – og kjenne på følelsen av å være tett på naturen. Med strøm fra eget solcelleanlegg og vann fra et felles brønnhus i nærheten, kan skuldrene senke seg uten bekymringer om økte strømutgifter eller frosne rør.

Samtidig får du også det beste fra en mer moderne hytteopplevelse: Bare noen få kilometers skitur unna - eller 20 minutter i bil- ligger Turufjell skisenter, et nytt og voksende hytteområde med eget moderne alpinanlegg, sykkelstier og kafé. Dermed kan du den ene dagen utforske villmarka, og den neste nyte alpint -eller milevis med perfekt oppkjørte skispor beliggende kun ett steinkast fra hytteveggen.

Annet

Vann hentes enkelt i brønnhuset ved røde kors-hytta. For den som ønsker seg mer komfort, finnes det mulighet for å bore etter vann ved hytta. Det utredes også en løsning for å koble hyttefeltet til strømnettet i fremtiden – en potensiell stor verdiøkning for eiendommen.

-Godt fungerende "luktfritt" biotoalett.
-Dusjkabinett
-Solcelleanlegg med 12V strøm og batteri (av eldre dato).
-oppvarming med ved i peisinnsats i stue. I tillegg suppleres det med propanbrenner ved behov.
-Stor, spennende tomt klar for å utforskes.
-Mulighet for å bore etter vann ved hytta.
-Det utredes mulighet for tilkobling til strømnettet i hyttefeltet.
-Klar for umiddelbar "innflytting".
-Røde-kors hytta like ved er betjent gjennom bl.a. påskehøytiden.
- Gå på gode stier rett ut fra hytta - eller hva med å prøve den opparbeidede og populære Eventyrløypa?

Se Tilstandsrapport for inngående informasjon om bygget, konstruksjon, innhold og standard.
For mer informasjon, en hyggelig prat eller for å avtale privat visning, send melding eller ring til Arne Schrøder Kvalvik +47 95 10 13 65 eller mail: arnekvalvik@gmail.com. Velkommen skal du være!

Adkomst

Når du kommer til Flå (fra Oslo) ta til høyre i første rundkjøring (den med bjørnestatuen i midten). Følg skilting mot Turufjell og Veneli. Etter 5-10 minutter kjøring oppover fjellet, hold til venstre ved infotavle Turufjell; følg skilting til Veneli. Her er det

bompassering (sms mottas ved kjøring ned fra fjellet 75,-), kjør så videre innover fjellet. Etter ca 10 minutter ta til høyre mot Veneli i T-kryss. Følg veien opp til Veneli og Røde Kors-hytta (helt til toppen), hvor bilen parkeres. Følg sti inn til høyre vis a vis Røde kors-hytta og følg den til du ankommer hytta (den med grønt tak, ca 200m fra parkeringen). Velkommen!

Årlige utgifter

Eiendomsskatt	kr 2.200,00
Renovasjon (122,00+mva)	kr 2422,00 + mva og Co2-avgift
Branntilsyn 1/8 år	kr 206,62
Feiing 1/2 år	kr 291,00
Veiavgift	kr 1500

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
30 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

46 990 kr (Omkostninger totalt)

---

1 246 990 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.

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
Venelivegen 316, 3539 FLÅ
FLÅ kommune
gnr. 10, bnr. 271

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18735-1434 **Referansenummer:** KJ1431

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken **Vår ref:** 2025377

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering 25 1999-2024

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

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i bindingsverk over en etasje.

Hytta er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp i stål.
Hoveddel har saltak av plassbygde takstoler. Utvendig bod har saltak av sperrer.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.
Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass.
Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 3-lags isolerglass.
Utvendig bod har fyllingsdør innvendig panelt.

Veranda utført i tre og delvis overbygget.

Trapp til hovedinngang utført i tre. Trapp til veranda utført i støpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har lakkerte tregulv, lamintgulv og vinylplank (kjøkken).
Vegger har trepanel.
Himlinger har trepanel.

Utvendig bod har gulv av terrassebord, for øvrig er den uinnredet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. I entré er det en kjellerkulp.

Stue har murt peis av teglstein med innsats. Pipe er av lettklinkerelementer.

Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Enkelt hyttebad fra hytta ble tilbygget i 2004. Det har tregulv og trepanel på vegger og himling. Det har montert dusjkabinett m/lavvolt-pumpe til bøtte. Dusjkabinettet har direkte avløp. Do er biodo med lufting over tak. Ventilasjon er naturlig med veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med avløp til grunnen.
Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Montert eldre solcelleanlegg med styringspanel og batteri plassert i bad. Solcellepanel montert på yttervegg mot vest. Anlegget er av eldre dato.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (2025). Montert røykvarslere på batterispenning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er antatt løsmasser.
Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Ringmur av plasstøpt betong satt direkte på stedlige masser.
Utvendig bod og delvis veranda står på pilarer av betong og lettklinker.

Boligen ligger i flatt/lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige avløpsrør er av plast som går til grunnen, ukjent løsning for øvrig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

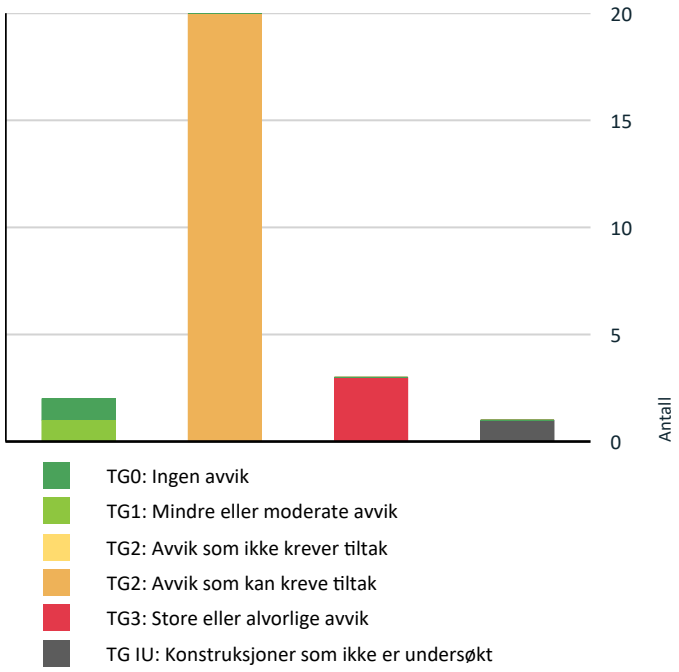
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

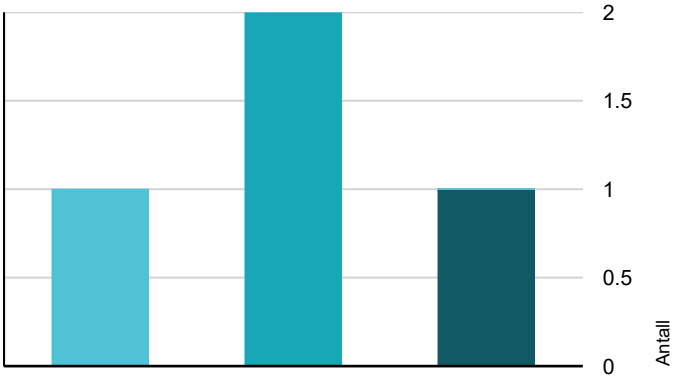
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 10 Bnr. 271 i Flå kommune. Rekvirent er Arne Schrøder Kvalvik. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard
Enkel hyttestandard uten innlagt strøm og vann/avløp.

Vedlikehold
Bygningen har et generelt behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2004	Tilbygg	Tilbygg mot nord (entré, bad og utvendig bod).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

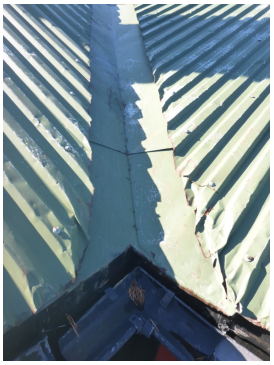
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrert at tekkingen er preget av bulker, avflassing og noe rust. Det er ikke montert beslag i overgang tak/yttervegg mellom hoveddel og takoverbygg inngangsparti. Det er her risiko for at inndrev av nedbør kan belaste overgangen, som igjen kan føre til inntrengning av fukt i konstruksjonene.
Registrert punktvise råteskader i vindskier. Vannbord er preget av elde.
Ut fra observasjoner gjort inne i bad, er det trolig lekkasje rundt luftepipe.
Taket har ikke undertak under tekkingen, noe som kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser rundt luftepipe mtp. lekkasje ned til bad.
Skulle tekking skiftes bør det monteres undertak.



Viser tekking med bulker og rust.



Viser tekking med avflasset overflatebehandling.



Viser det ikke er montert beslag i overgang tak/yttervegg.

Tilstandsrapport



Viser råteskadet vindski på utvendig bod.



Viser takrenne med kroker som har deformasjon.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrert stedvis deformasjoner på takrenner og utetthet i hjørne (ref. pkt. Veggkonstruksjoner). Takrenne på utvendig bod har motfall og mangler nedløp mot øst. Takrenne mot vest er for kort og mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Takrenner har behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser hjørne takrenne med stor lekkasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Registrert råte i flere kledningsbord i området hjørne kjøkken/entré. Føleskader i bakenforliggende konstruksjon kan her ikke utelukkes, da skaden har utviklet seg mange år. Årsak er utett takrenne som har medført drypp fra tak ned på støpt tram, videre har det sprutet vann opp på kledningen. For øvrig er kledningen generelt preget av elde/værslitasje.
Registrert ved stikkontroller at det ikke er montert lusinger (musesperre) nederst på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledningen har behov for vedlikehold/overflatebehandling. Det bør monteres museband eller lusinger for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen og videre opp i konstruksjonene, f. eks opp til kaldtloft.

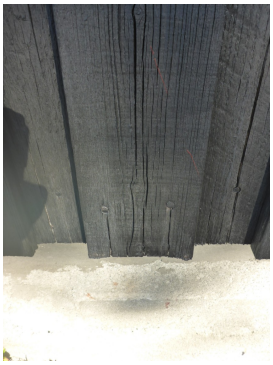


Viser område av yttervegg med råteskader.

Tilstandsrapport



Viser råteskadet kledning.



Viser kledningen med oppsprekking/værslitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddel har saltak av plassbygde takstoler. Utvendig bod har saltak av sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert spor etter mus på kaldtloftet. I tillegg har det blåst inn en del barnåler og annet bøss. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskille.
Registrert synlig nedbøyning på takflate mot sør, noe som nok har en sammenheng med setningsskader i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn til kaldtloftet og forårsaker skader på isolasjon, osv.



Viser spor etter mus i isolasjonen på kaldtloftet.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vinduer har generell slitasje på overflater og beslag, og er preget av kondens mellom rammene. Enkelte går dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold/utskiftning.



Viser vindu og vannbrett med værslitasje.



Viser vindu med værslitasje.

Tilstandsrapport



Viser vindu som er preget av fukt/kondens.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass.
Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 3-lags isolerglass.
Utvendig bod har fyllingsdør innvendig panelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har et generelt behov for vedlikehod.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utført i tre og delvis overbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del værslitasje. Registrert noe skjevheter og ustabilt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veranda har behov for vedlikehold og oppretting.



Viser rekkverk med værslitasje.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang utført i tre. Trapp til veranda utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp i tre har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp i tre har behov for vedlikehold.



Viser tramm med værslitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har lakkerte tregulv, lamintgulv og vinylplank (kjøkken).
Vegger har trepanel.
Himlinger har trepanel.
Utvendig bod har gulv av terrassebord, for øvrig er den uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert en del sot på overflater av vegger i området komfyr.
Overflater har generelt en del slitasje, spesielt gulv.
Registrert fuktmerker på himling i bad rundt lufting til biodo, som antas å skyldes lekkasje rundt luftepipen i takgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må overflater vedlikeholdes, alternativt skiftes. Det må gjøres tiltak med å avdekke årsak til fukt i himling bad.



Viser fuktmåling i himling bad med fuktutslag høyt over normale verdier (28%).

Tilstandsrapport



Viser veggpanel ved komfyr preget av sot.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av isolert bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 6 mm over 2 meter og 48 mm over lengden av rommet. I soverom 3 ble det registrert 31 mm over 2 meter og 40 mm over lengden av rommet. I entré ble det registrert 5 mm over 2 meter og 31 mm over lengden av rommet.
Registrert noe svikt i gulv i entré, og for øvrig i hytta stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en hytte som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadene som er estimert er eksklusiv kostnader til renovering av overflater. Her er kun eventuell oppretting av bjelkelag estimert. Avvikene må kunne sies å være påregnelig tatt byggeår og datidens byggemetoder i betraktning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

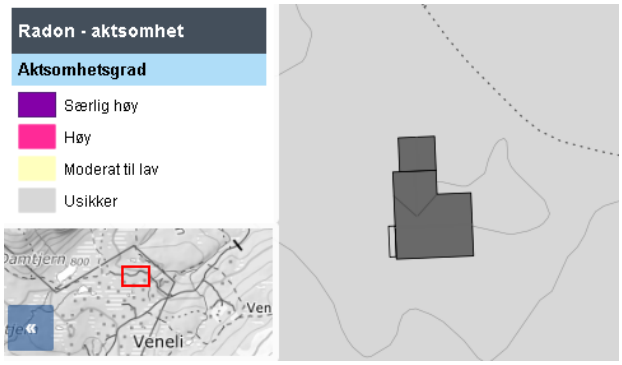
TG 2 Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet. Krav om sikring mot radon kom først med Tek 10. Eiendommen ligger i et område som er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fritidsboligen er oppført på ringmurer over ventilert kryprom med liten/ingen risiko for ev. radon skal trenge inn i bygningen. Ut i fra dette er tiltak ikke nødvendig.



TG 2 Pipe og ildsted

Stue har murt peis av teglstein med innsats. Pipe er av lettklinkerelementer. Pipe er ikke besiktet over tak pga. manglende takstige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert peisinnsats har ett sprekt glass og stedvis litt rust. Peisvange over innsats har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Peisinnsats har behov for vedlikehold.



Viser peisinnsats med sprekk i glass.



Viser sprekk i peisvange

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. I entré er det en kjellerkulp. Krypkjeller ble kun besiktet fra luke i grunnmur mot sør, da det var lagret en del materialer innenfor luken som sperret for adkomst. Det er ingen tilkomstmulighet til krypkjeller under delen som rommer bad og entré.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:

Det ble i kjellerkulp registrert høye verdier enn normalt, utslag av muggsopp og generell kjellerlukt. I tillegg ble det registrert muselort. Ringmuren under entré og bad har begrenset med ventilasjon.
For øvrig i krypkjelleren er det ikke lagt dampsperre på grunnen og det er lagret organiske materialer (trevirke).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra observasjoner som ble gjort i fra delen som rommer entré og bad, mtp. fukt i kjellerkulp, svikt i bjelkelag og begrenset ventilering av krypkjeller, bør det her gjøres ytterligere undersøkelser. Det bør legges dampsperre på grunnen i krypkjeller. Organisk avfall (trevirke) som ligger på grunnen i krypkjelleren bør fjernes.


Viser fuktmåling med fuktutslag (24%) i kjellerkulp.


Viser antydning til muggsopp i kjellerkulp.


Viser adkomst til krypkjeller hvor det er lagret materialer.


Viser fuktmåling av stubbloft innenfor luke til krypkjeller. Normale verdier av fukt ble målt her.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

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

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble registrert ekskrementer etter mus i bad og kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen er ikke musetett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Enkelt hyttebad fra hytta ble tilbygget i 2004. Det har tregulv og trepanel på vegger og himling. Det har montert dusjkabinett m/lavvolt-pumpe til bøtte. Dusjkabinettet har direkte avløp. Do er biodo med lufting over tak. Ventilasjon er naturlig med veggventil.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for eldre hytter av denne type og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad (TG 3) i henhold til NS 3600.
Utfordringer med løsning:
- Panel eller tømmervegger og tregulv anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annet vannbruk (servant).
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.
Gulv har heller ikke tettesjikt, slukløsning er usikker, og det er kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Den nåværende dusjløsningen i hytta baserer seg på et tett dusjkabinett, men dette alene er ikke tilstrekkelig for å møte dagens standard for våtrom. Alternative dusjløsninger vil kreve ytterligere sikringstiltak mot fukt. Ettersom gulvet mangler tettesjikt, anbefales en omfattende oppgradering av alle våtsonene på badet.
Selv om eksisterende løsning er vanlig for den typen hytte, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en hytte/fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks.helgebesøk eller ferieuker) akselerere fuktskader da kortere tørkeperioder mellom bruk hindrer effektiv uttørking og forsterker muggvekst i konstruksjoner. Fraværet av tettesjikt på gulvet utgjør en betydelig risiko. En eventuell vannansamling/lekkasje på rommet kan føre til omfattende fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med avløp til grunnen.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.
• Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert at soverommene ikke har ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU 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.

Montert eldre solcelleanlegg med styringspanel og batteri plassert i bad. Solcellepanel montert på yttervegg mot vest. Anlegget er av eldre dato.

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.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (2025). Montert røykvarslere på batterispenning.

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

Byggegrunn

Byggegrunn er antatt løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Terrenget under den nordlige delen av utvendig bod fremstod fuktig på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av plasstøpt betong satt direkte på stedlige masser. Utvendig bod og delvis veranda står på pilarer av betong og lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert sprekk i ringmur hjørne nordvest og sørvest. Generelt er fundamenteringen preget av noe setninger som må kunne sies å være påregnelige ift. byggeår og datidens byggemetode.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmur/fundamenter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en hytte som dette. Tilstanden bør overvåkes.



Viser sprekk i grunnmur mot nordvest.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



Viser sprekk i grunnmur mot sørvest (under veranda).



Viser sprekk og setninger på pilar under utvendig bod mot nordvest.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i flatt/lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ref. pkt. drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast som går til grunnen, ukjent løsning for øvrig.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/68 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Utvendig bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konglevegen 19 ,3539 FLÅ 0 m²	0	0 sov	26-08-2024		**1 000 000**		1 000 000	
2	Venelivegen 231 ,3539 FLÅ 0 m²	0	0 sov	01-04-2024		**1 050 000**		1 050 000	
3	Hangen 85 ,3539 FLÅ 60 m²	2010	3 sov	19-02-2025	1 690 000	**1 550 000**		1 550 000	**25 833**
4	Venelivegen 218 ,3539 FLÅ 82 m²	1971	3 sov	31-08-2025	1 750 000	**1 850 000**		1 850 000	**22 561**
5	Venelivegen 264 ,3539 FLÅ 37 m²	1974	1 sov	10-09-2024	900 000	**810 000**		810 000	**18 837**
6	Venelivegen 279 ,3539 FLÅ 69 m²	1973	2 sov	08-07-2024	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**16 438**
7	Venelivegen 360 ,3539 FLÅ 44 m²	1967	2 sov	09-10-2022	950 000	**720 000**		720 000	**16 364**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.		17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**17 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 360 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 200 000**

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

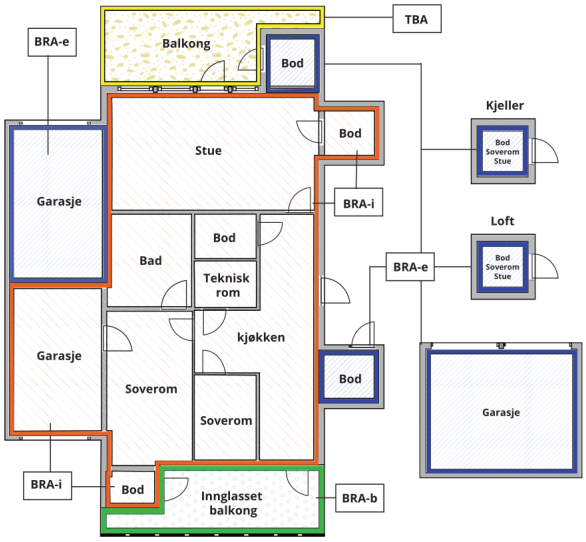
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	68	10		78	
SUM	**68**	**10**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	10

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Arne Schrøder Kvalvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	10	271		0	4318 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Venelivegen 316

Hjemmelshaver

Kvalvik Arne Schrøder, Gaarder Ida Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Veneli i Flå kommune. Avstand til RV7 og sentrum bl.a. kjøpesenter er 13 km. Det er adkomst med helårsvei til Veneli med felles parkeringsplass 300-400 meter fra hytta. Det går sti herfra inn til hytta. Den ligger 800 m.o.h. i barskog med glissen skog og myrer, og har gode solforhold. Det er gode muligheter for friluftsaktiviteter med bl.a. oppkjørte skiløyper og merkede stier. Eiendommen ligger like ved grensen til Vassfaret naturreservat.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Ikke innlagt. Vann kan hentes ved felles vannpost ved Røde Kors-hytta.

Tilknytning avløp

Ikke innlagt. Do er biodo plassert i hytta.

Regulering

Fritidsformål. Området er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt som fremstår som en naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
820 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6500158			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	14.07.2003		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	05.09.2018		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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/KJ1431

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [X] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
10	271				

Adresse: Venelivegen 316
Byggeår: 1983
Når kjøpte du boligen: 2019
Postnr.: 3539
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
TRYG

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: 6500158
Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	KVALVIK	Fornavn	ARNE
Ny adresse		E-post	arnekvalvik@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+47 95101365

SELGER 2

Etternavn	GARDER	Fornavn	IDA MARIE
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+47 97480214

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Skadet/mangelfull takreme her og der

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: ser sprekk i mur/murpuss ved peis,

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Skjevheter i gulv. Knirk i gulv.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv ~~arbeider~~/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbygd i 2003/04 med inngangsparti, toalettrom og bod

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: kondens til fukt/kondens rundt luftehør på toalettrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: muselort observert

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport forelå da vi kjøpte i 2019.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra 2019

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Vet ikke om oppussing er gjort av faglært eller egeninnsats.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tror ferdigattest tilbygg/bad mangler.

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

 Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Delig defekt kjøkkenvifte, mangler filter, aldri brukt av oss.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

 Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

I løpet av vår eietid har vi ikke foretatt noen oppussing, ei heller gjort noe forefallende arbeid på hytta. Den har blitt brukt av oss 2-4 ganger i året, fortrinnsvis vinterstid. Alt vi har gjort siden vi overtok er å bytte ut sofa, samt felling av trær på tomta for bedre lys og utsikt.

Noe fuktantydning ved luftevar på toalettrom er nevnt, ser fra andre takstrapporter fra lignende enkle hytter at det kan komme av kondens vinterstid, når en kald hytte blir varmet opp. Vi har ikke skjekket hvordan tettingen er rundt denne luftingen på taket.

Vinduene er originale (trur jeg), noe kondens observert på glassene ved oppvarming.

Vi har aldri opplevd noen utfordringer ved ankomst hytta og ei heller ved bruk.

Sted / dato

Nesodden 17/9-2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [x] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
10	271				

Adresse: Venelivegen 316
Byggeår: 1983
Når kjøpte du boligen: 2019
Postnr.: 3539
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
TRYG

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: 6500158
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	KVALVIK	Fornavn	ARNE
Ny adresse		E-post	arnekvalvik@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+47 95101365

SELGER 2

Etternavn	GARDER	Fornavn	IDA MARIE
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+47 97480214

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Skadet/mangelfull takrenne her og der

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: ser sprekk i mur/murpuss ved peis,

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Skjevheter i gulv. Knirk i gulv.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv ~~arbeider~~/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbygd i 2003/04 med inngangsparti, toalettrom og bod

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: kondens til fukt/kondens rundt luftehull på toalettrom

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: museloft observert

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport forelå da vi kjøpte i 2019.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra 2019

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Vet ikke om oppussing er gjort av faglært eller egeninnsats.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tror ferdigattest tilbygg/bod mangler.

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

 Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Delig defekt kjøkkenvifte/mangler filter, aldri brukt av oss.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

 Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

I løpet av vår eietid har vi ikke foretatt noen oppussing, ei heller gjort noe forefallende arbeid på hytta. Den har blitt brukt av oss 2-4 ganger i året, fortrinnsvis vinterstid. Alt vi har gjort siden vi overtok er å bytte ut sofa, samt felling av trær på tomta for bedre lys og utsikt.

Noe fuktantydning ved lufteror på toalettrom er nevnt, ser fra andre takstrapporter fra lignende enkle hytter at det kan komme av kondens vinterstid, når en kald hytte blir varmet opp. Vi har ikke skjekket hvordan tettingen er rundt denne luftingen på taket.

Vinduene er originale (tror jeg), noe kondens observert på glassene ved oppvarming.

Vi har aldri opplevd noen utfordringer ved ankomst hytta og ei heller ved bruk.

Sted / dato

Vesodden 17/9-2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

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).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 271 i 3320 FLÅ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2025 kl. 17.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2025 kl. 17.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/635700-1/200 05.06.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 820 000
Omsetningstype: Fritt salg
GAARDER IDA MARIE
FØDT: 29.08.1983 IDEELL: 1/2
KVALVIK ARNE SCHRØDER
FØDT: 19.12.1983 IDEELL: 1/2

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:

1988/1090-2/22 25.02.1988 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1988/1089-1/22 25.02.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3320 GNR: 10 BNR: 9

2020/1746472-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0615 GNR: 10 BNR: 271

2024/271149-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3039 GNR: 10 BNR: 271

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.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 10 /271 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
10	271	0	0	Grunneiendom	16.02.1988	4318	4316	Målebrev	Fritidseiendom	HILDE NORDRE	Ja	01.01.2024

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	KVALVIK ARNE SCHRØDER	MEHEIA 34	1452 NESODDTANGEN	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	05.06.2019	
	GAARDER IDA MARIE	MEHEIA 34	1452 NESODDTANGEN	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	05.06.2019	

EIERHISTORIKK (2)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	2	1/1	STRANDBRÅTEN INGVILD S	10.09.2012	05.06.2019
Hjemmelshaver	1	1/1	SANDMOE J ARVID	25.02.1988	10.09.2012

Utskilt fra: 10/9

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Planlagt fradeling	Planlagt fradeling	-684		16.02.1988									
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	4316		16.02.1988				10/9					
Grunneiendom fra feste	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	0		08.07.2003				10/9/9					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
195979628	22	6708023	525610	4318				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	14/87
B	82/87
M	28/88

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	7909438	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	71	71	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
sum	0	0	71	71	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332005123 Venelivegen 316	H0101	71	0	0	0	Fritidsbolig		10/271/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	01.09.1983				01.09.1983	
Tatt i bruk	31.10.1983				31.10.1983	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	445/82
Bygningsrådsvedtak	53/83

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygningsendring	7909438-1	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tilbygg	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	12	12	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	12	12	0	0	0	0	0
sum	0	0	12	12	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332005123 Venelivegen 316		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		10/271/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	21.08.2003				03.10.2003	
Igangsettingstillatelse	11.06.2004				20.06.2005	
Tatt i bruk	30.11.2004				20.06.2005	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	10/271
Bygningsrådsvedtak	0018/03 M

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332005123 Venelivegen 316		3539 FLÅ			Detaljer

Flå kommune
Sentrumsvegen 24
3539 Flå

Gbnr : 10/271

Megleropplysninger

Eiendommen er:	☐ uregulert ☒ regulert til:	FRITIDSEIENDOM
Kopi av reguleringsplan m/bestemmelser for området		☐ Vedlegges ☒ Finnes ikke
Utsnitt av kommunens arealdelsplan for dette området		☐ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Kopi av grunnkart/situasjonskart		☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Kopi av målebrev/matrikkelbrev		☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Utskrift av eiendomsopplysninger/bygningsdata GAB		☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Kopi av godkjente bygningstegninger		☐ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Kopi av	☐ ferdigattest ☐ midl. brukstillatelse	☐ Vedlegges ☐ Finnes ikke
Dersom ikke ferdigattest, er bygningen lovlig oppført?		☐ Ja ☐ Nei

Kommunale avgifter pr. år		Kr.
Eventuelle restanser kommunale avgifter		Kr. 0
Eventuell kommunal eiendomsskatt pr. år		Kr. 2.288
Hvor ofte innnkreves kommunal eiendomsskatt?		☐ Pr. mnd. ☒ Pr. år x 3
Vei:	☐ Offentlig ☒ Privat	
Vann:	☐ Offentlig ☐ Privat	☐ Godkjent ☒ Ikke godkjent
Avløp:	☐ Offentlig ☐ Privat	☐ Godkjent ☒ Ikke godkjent
Foreligger det forslag til planer eller endringer som berører eiendommen?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, i tilfelle hvilke?		
* Er det spesielle forhold knyttet til eiendommen, naboeiendommer eller nærområdet?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, i tilfelle hvilke (eks. nabovarsel, risikoområde for radon, pålegg vedr. vann/avløp/pipe, ulovlighetsoppfølging etc.)?		

→ Årlige gebyr for Gnr. 10 Bnr. 271 – Venelivegen 316

Eiendomsskatt	kr.	2.288,00
Renovasjon	kr.	2.422,00 + mva
Co2-avgift renovasjon	kr.	122,00 + mva
Branntilsyn 1/8 år	kr.	206,62
Feiing 1/2 år	kr.	291,00

Årlige avgifter er betalt tom 31.08.2025

* ligger i nærheten av Vassfaret og Vidalen, landskapsvern område.

Arealplan etter PBL av 2008

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Forslag til kommunestyrets sluttbehandling

FLÅ kommune

Nasjonal arealplan-ID
2014002

Plantype:
Arealplan PBL 2008

Forslagsstiller:
Flå kommune

Saksnummer:
14/00116

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

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

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1 : 40000 (A0)
0 500 1000 1500 m

N

TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kommunens navn

FLÅ

MÅLEBREV

Jnr 14/87

Målebrev nr 28/88

Målebrev over -

Gnr	Bnr	Festenr/seksjonsnr
10	271	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23/6 -78, nr 70, ble det den -

Dato 1/7 -88 holdt -

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.10, bnr.9 i Flå kommune.
Parsellen omfatter feste nr.9 under 10/9 og festekontrakten forutsettes slettet. Parsellen er tidligere gitt registrerings-nummer ved midlertidig forretning datert 16/2 -88.

Forretningen ble rekvirert av -

Ola K. Hilde

Bestyrer ved forretningen var -

V. Seterstøen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (se baksiden)

Flå den 11/8 -88

M. Aure

V. Seterstøen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

dagb. ført 9/1-89

Påtegninger

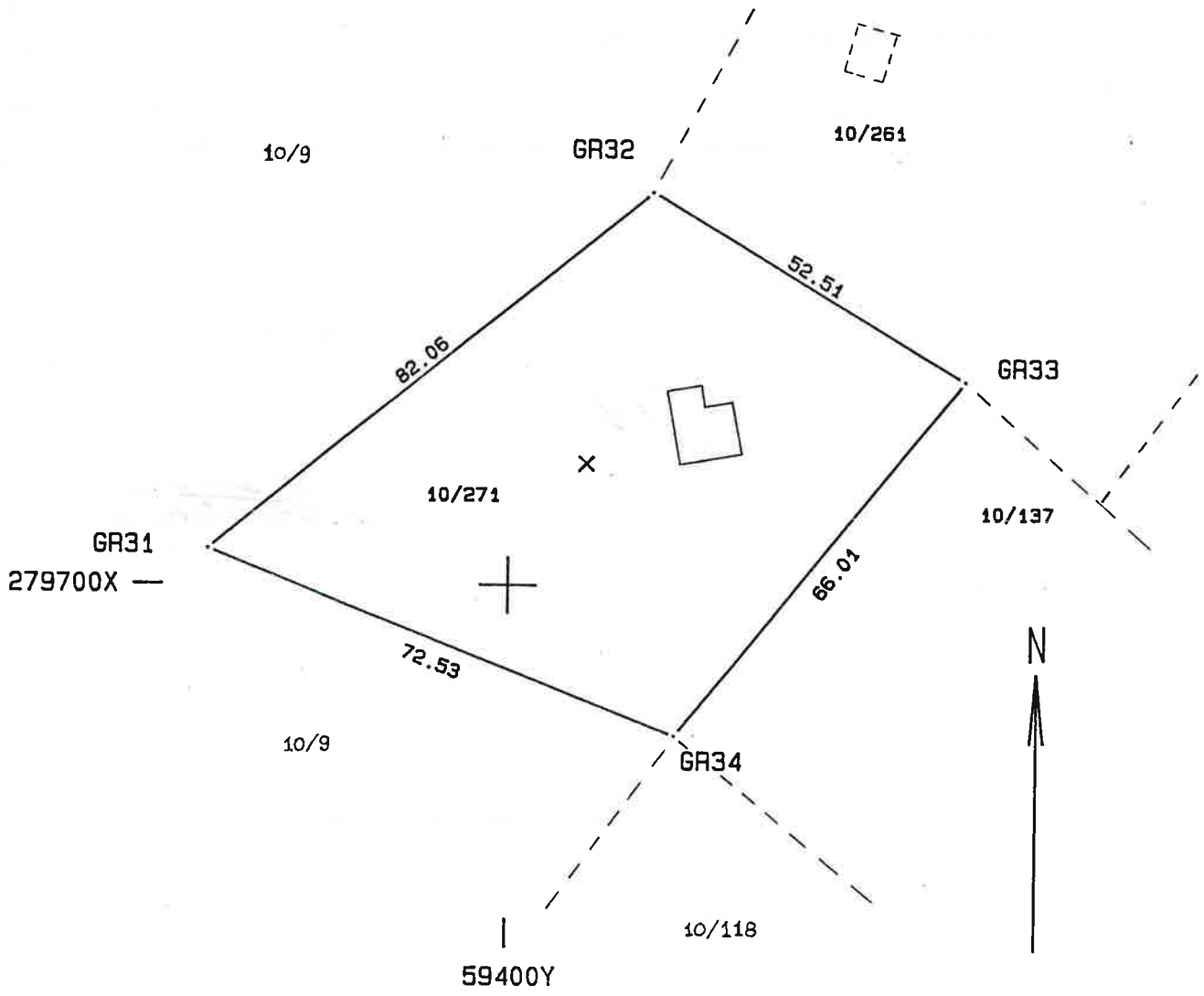
Gnr. 10 bnr. 271 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 279717.57 Y= 59411.16

Koordinatsystem : NGO akse 2 Kartblad BX 59-1-43

Målestokk M= 1: 1000 Areal 4316.4 m²

Punkt		x	y	Merking	Avstand
BX059	GR31	279705.16	59356.72	Jordmerke	82.06
BX059	GR32	279756.88	59420.42	Jordmerke	52.51
BX059	GR33	279729.75	59465.39	Jordmerke	66.01
BX059	GR34	279678.27	59424.07	Jordmerke	72.53



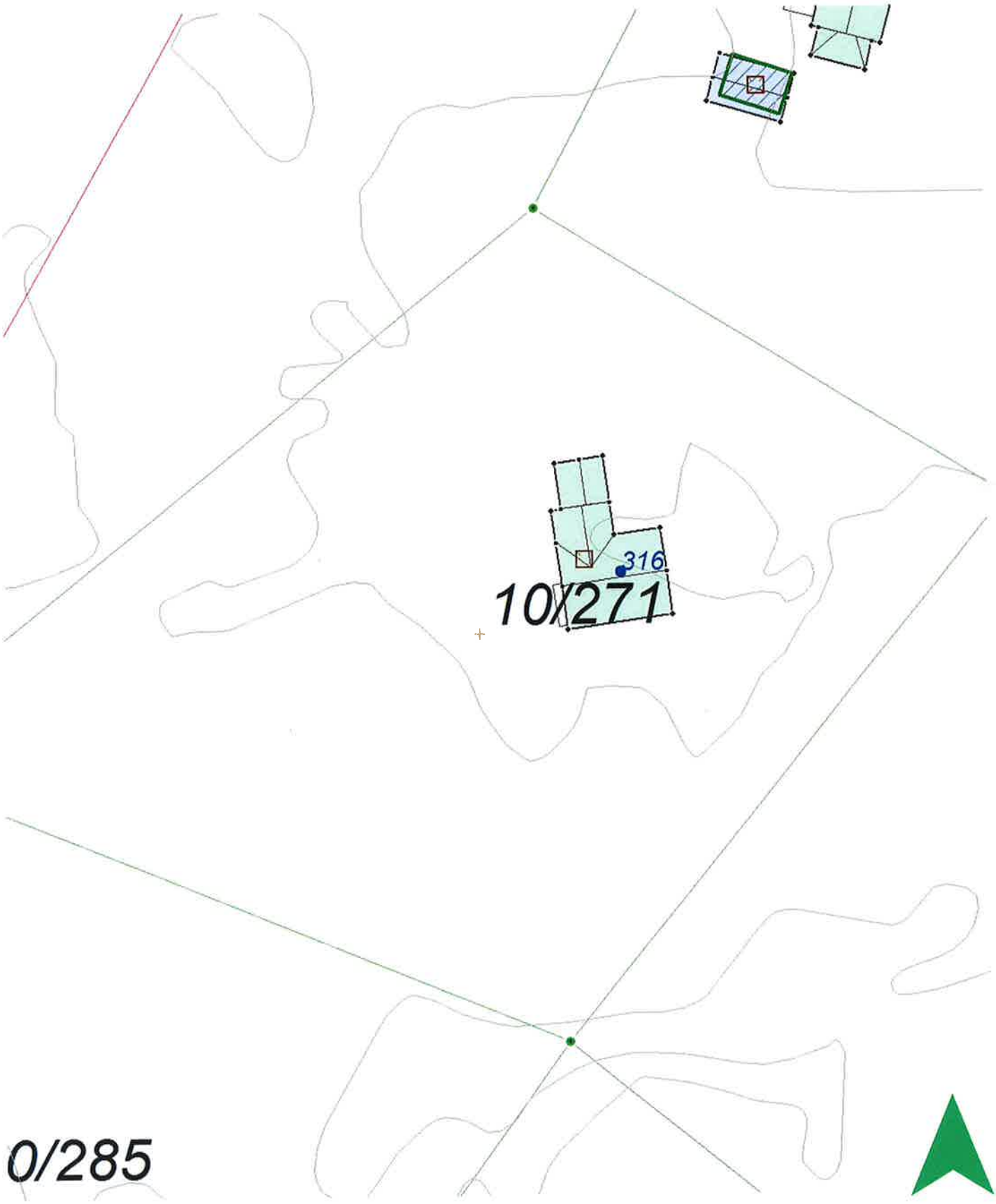
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 10/271

Dato: 05.09.2025 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



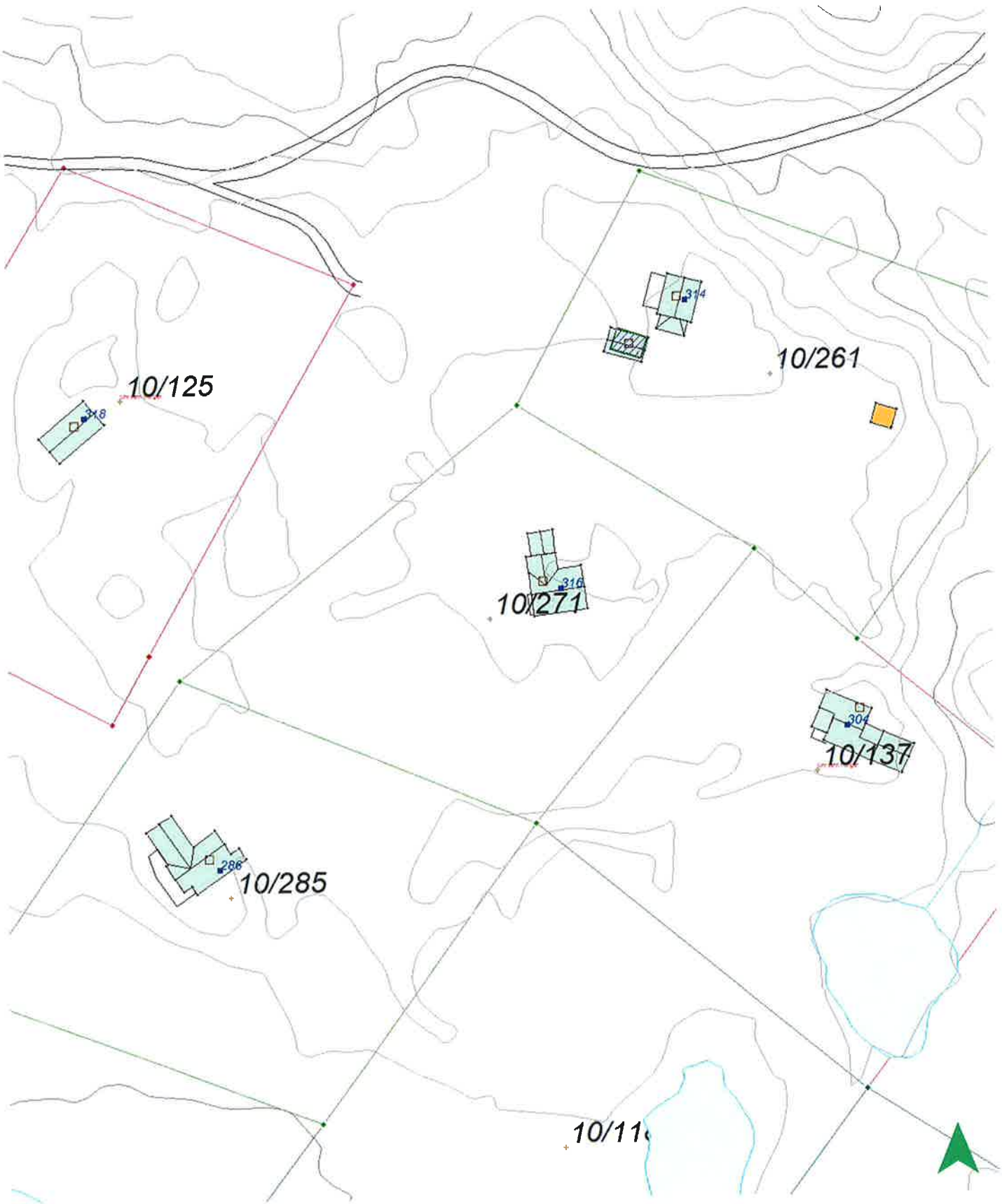
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 10/271

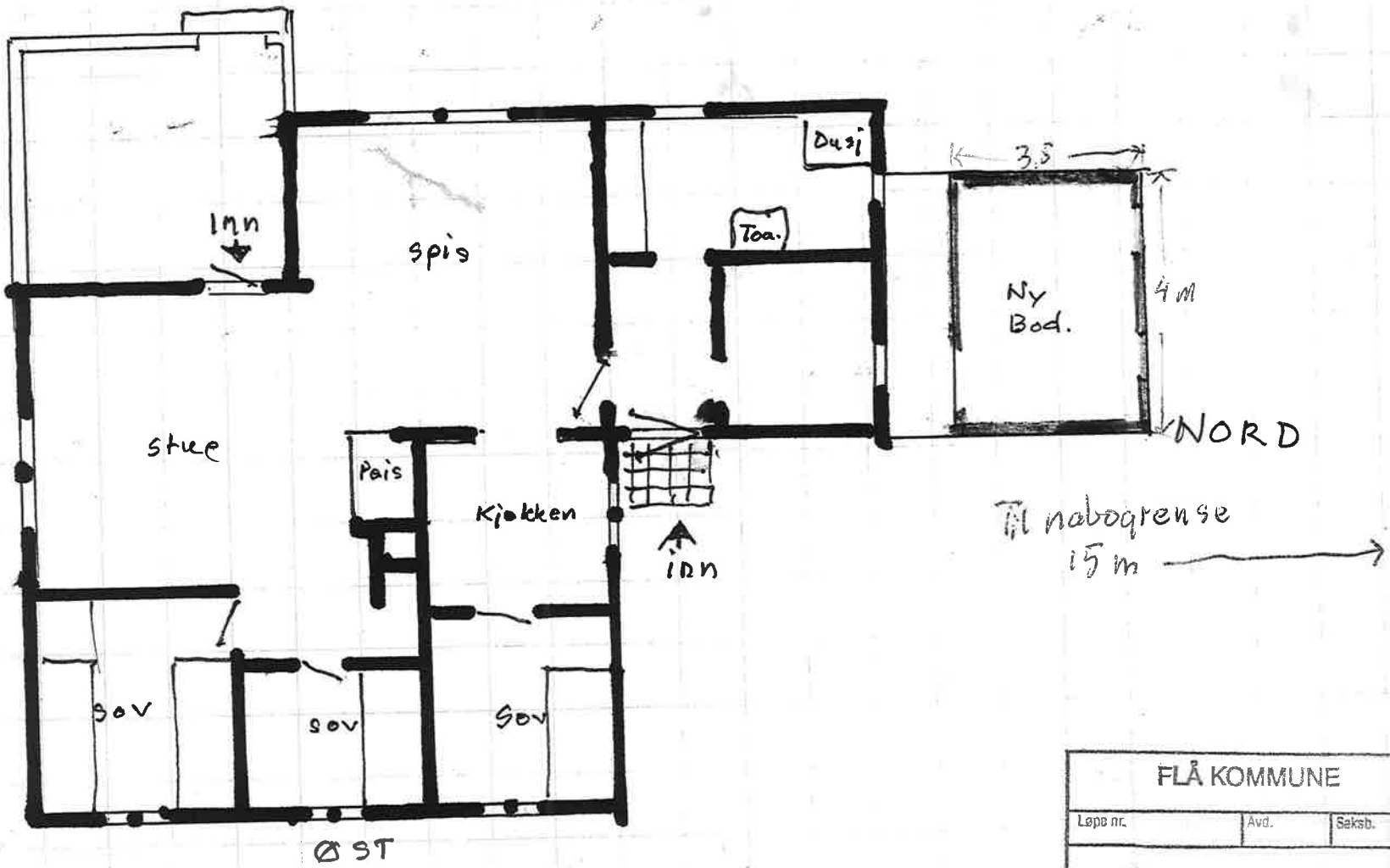
Dato: 05.09.2025 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

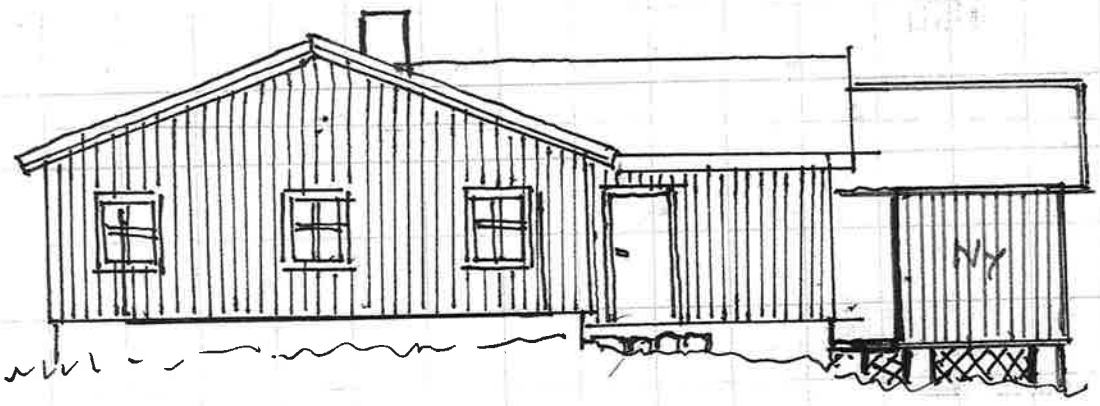
FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



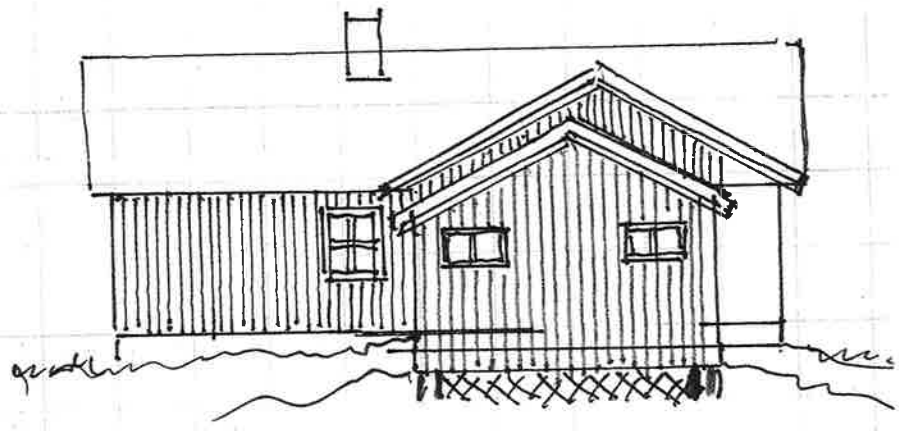
VEST



FLÅ KOMMUNE
Løpe nr. | Avd. | Saksb.
14. 07. 2003
Snr. | Dok.nr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasjonsår | Gradering

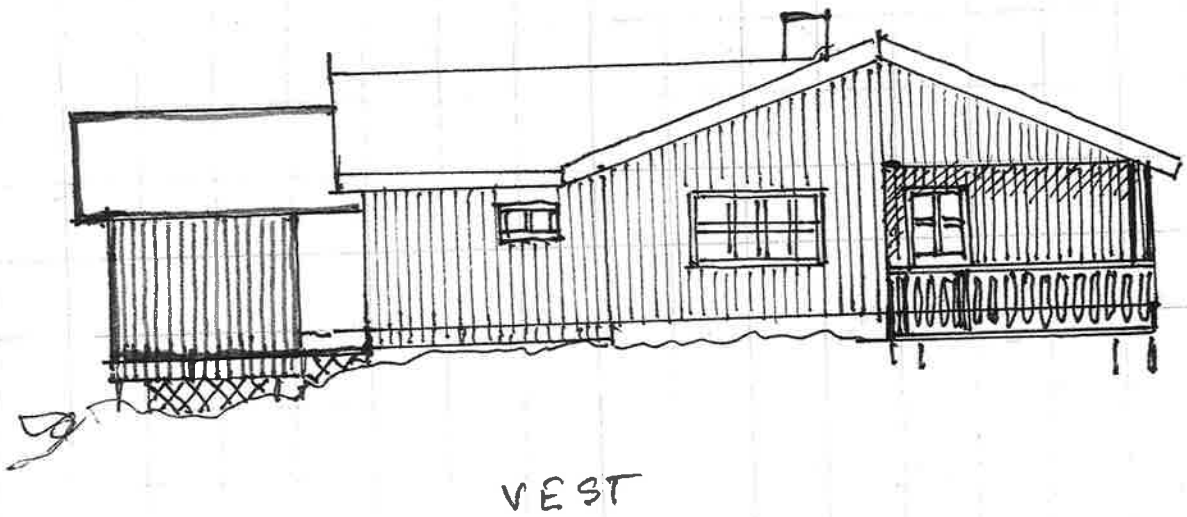


ØST



NORD.

21.08.2003
M- 0018/03
03/00697
mgs



VEST

Ingen Endring.

SYD

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

KVALVIK ARNE SCHRØDER
MEHEIA 34
1452 NESODDTANGEN

21.03.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Venelivegen 316-H0101

Gårds- og bruksnr: 3320-10/271

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten kan beskrive anmerkninger, hvis vi oppdaget dette under vårt besøk.

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 3:

1.	Annet
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bygning
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen

1.	Annet
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak opp til skorstein. Taktrinn mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst. Det var mye snø på tilsynet. Er det taktrinn under snøen, kan hytteeier se bort fra denne anmerkning.

2.	Pipe
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm.

3.	Ildsted
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Dårlig pakning i dør på peisinnsats

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

Antall andre forhold 3:

1.	Røykvarsling
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Anbefaler røykvarsler i stue. Røykvarslere dekker ikke tilstrekkelig del av bolig/hytte. Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. NB! Dette er et avvik fra Forskrift om brannforebygging §7, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

2.	Røykvarsling
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Det er gassanlegg i hytta. Brannvesenet anbefaler å montere gassvarsler ved golvlist.

3.	Slukkeutstyr
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Pulverapparat trenger 10 års service eller anbefales å bytte. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Ole T. Haugo på telefon 91317622 eller på e-post til ole.t.haugo@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

GAARDER IDA MARIE
MEHEIA 34
1452 NESODDTANGEN

21.03.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Venelivegen 316-H0101

Gårds- og bruksnr: 3320-10/271

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten kan beskrive anmerkninger, hvis vi oppdaget dette under vårt besøk.

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 3:

1.	Annet
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bygning

1.	Annet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak opp til skorstein. Taktrinn mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst. Det var mye snø på tilsynet. Er det taktrinn under snøen, kan hytteeier se bort fra denne anmerkning.

2.	Pipe
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm.

3.	Ildsted
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Dårlig pakning i dør på peisinnsats

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

Antall andre forhold 3:

1.	Røykvarsling
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Anbefaler røykvarsler i stue. Røykvarslere dekker ikke tilstrekkelig del av bolig/hytte. Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. NB! Dette er et avvik fra Forskrift om brannforebygging §7, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

2.	Røykvarsling
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Det er gassanlegg i hytta. Brannvesenet anbefaler å montere gassvarsler ved golvlist.

3.	Slukkeutstyr
Dato:	21.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Pulverapparat trenger 10 års service eller anbefales å bytte. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Ole T. Haugo på telefon 91317622 eller på e-post til ole.t.haugo@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr. 03/00697 VS

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Flå kommune, 3539 Flå

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr. 10/271 | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse Venelí. | Postnr. 3539 | Poststed Flå.

Tiltakets art SAK § 2

☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art
Tilbygg til hytte, vedskjul, bod.
se tidligere sendt tegning.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

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

Spesifiser nærmere

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

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal ca 4 da.

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	80 m²	ca 15 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

FLÅ KOMMUNE
Vis beregning av grad av utnytting
Løpe nr. 002752/03 | Avd. FTS | Saksb. VS
30.07.2003
Snr. 03/00697 | Dok.nr. 002
Ark.kode P GNR 10 BNR. 271
Ark.kode S 40

FLÅ KOMMUNE
Godkjent av [illegible]
Dato 21.08.2003
M- 0018/03
03/00697
Sign. mas

Flå Kommune
Teknisk etat

Arvid Sandmoe
Haskollveien 69
3400 LIER

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 10/271	03/00697 - VS		21.08.03

MELDING OM TILTAK

MELDING OM TILTAK FRA ARVID SANDMOE: TILBYGG TIL HYTTE PÅ EIEND. GNR. 10 BNR. 271, VENELI, I FLÅ.

Melding nr.:	0018/03				
Melder (navn og adresse): Arvid Sandmoe, Haskollveien 69, 3400 LIER		**Tiltakshaver (navn og adresse):** d.s.			
Eiendom/byggested: Veneli		**Kommune:** 0615 Flå	**Gbnr.:** 10/271	**Melding dato:** 27.07.03	**Mottatt dato:** 30.07.03
Tiltak: Tilbygg Fritidsbygg	**Bebygd areal:** 14 m^2	**Bruksareal:**	**Andre opplysninger:**		

Kommunen har mottatt Deres melding om tiltak i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86a. Kommunen har ingen merknader til Deres melding. Det har heller ikke kommet inn merknader fra naboer, og De kan med dette starte arbeidene med tiltaket.

I h.h.t. "*Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll*" §20 gjelder følgende ved meldingsarbeider:
For slike tiltak har tiltakshaver selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Lovens kap XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke. Kommunen skal føre tilsyn med tiltakene, jfr. pbl § 10 - 1.

I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil De få tilsendt regning for behandling.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Vidar Seterstøen
overingeniør

Adresse: 3539 Flå – Sentralbord: 32053600 – Fax: 32053601 – E-post: postmottak@flaa.kommune.no
Bankgiro: 2351.05.40700 – Org.nr.: 964951462

HALLINGDAL

Flå kommune

Planbestemmelser

Arealdel av kommuneplan for Flå, 2015 - 2027

Vedtatt av kommunestyret den 26.5.2016, sak 41/16

Utfyllende planbestemmelser og retningslinjer

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

Planområdet

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

Plankartet

Plankartet er utarbeidet for målestokk 1:40000

1 PBL § 11-8 Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

Disse områda er båndlagte etter annet lovverk:

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

*Forskrift-år-mnd.-dato-nr.

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

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

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

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

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

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

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

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

2 PBL § 11-9 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Landskapstilpasning og terrenginngrep:

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

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

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

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

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

f) Masseuttak skal legges slik at terrenginngrep reduseres.

2.2.2 Grønne og blå strukturer:

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

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

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

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

2.2.3 Utredningskrav:

Forhold som fører til endringer av våtmarker og naturlig drenering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

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

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

4 PBL § 11-9 nr. 4 - Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 LNF_1: Område der spredt utbygging ikke er tillatt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Likkistefjellet
Dagali
Saulivatni
H370
Raudfjellet
Raudfjellsætri
Øvre
Nedre
Kraknatten
LNF_2-16
Styrmannatten
1995001
1987002
Lyftet
Langeleina
Hallingtjernlii
Styggedalen
H720_5
H720_6
Veneli
Veslefjell
Pukla
H30
Tungemyrberg
Stårkorn
2003001
H29
Venekanten
Torget
2000002
Smørlii
Fetjan
Hovden
Hellebekktjern
Rismyrhytta
Langebrennsnatten
Kippingsmyr-
haugen
2007002
Hangstjernhytta
Trøgadisstjern
H25
H24
H14
Trollibu
H15
LNF_2-26
H23
H22
H21
H710_5
H16
H33
H13
H12
H11
1999001
2005001
A2
Kjulestua
Olasetrene
Sørbølfjellet
LNF_2-14
Haugesetlii
Kuluset
Ransarnaugen
Kvisætran
Rimesætri
Rimeplassætran
LNF_2-15
Brattebakklii
Grønlisætran
Hangfoss
LNF_2-22
Kvitjern
Kvitjernhytta
LNF_2-12
Hangstjern
Vesbråtensæter
Guribu
Hyttekastet
Brødskåpsremmen
Brennun
Stormyrhaugen
Krossmyr-
natten
Kvisæter-
natten
LNF_2-17
Strindberg-
natten
Svarteli
Rime-
natten
987003
Sørstølan
Sørstøl-
haugen
Kalveberget
Jordesflaget
LNF_3-4
LNF_2-18
Raudkollen
Rimeplassen
Austvoll-
natten
Nylio
Lefsklingberget
Austvoll
Velta
Dokki
Tollevsrud
Stillingi
Steinmoen
Åvestrud
N1
Hallingdalselve
Trøstheim-
åsen
Skardåsen
Heimsæter-
Nysæterskardet
Sæterskardet
Hesteorttjern-
hytta
H110
Nysetåsen
Kviheimsætri
Ørneflag
Furuhaugen
Karirud
Heiplass
Oldebråten
Gjuvet
Bakka
Knausen
Paddetrud
Kvarve
Engi
Kvi
Nordre Hol
Trøstheim
Tangen
Jordet
Øvre
Nedre
Gaptjern
Nørdre
Hilde
Vikberget
Vik
Flå
Kommunedelplan Flå tettsted
Kverndordet
Vesberg
Løken
Ve
Voll
Evja
Svingen
Larsplassen
Trøstheimelven
Vesbråten
Vesbekken
Susørudbekken
Brødskåpstjern
Sprenåsen
N2
H19
H18
H17
H20
A3
Kristnatten
Sprentjern
Vesleåtjern
Nedre
Vesleåi
Turufjellet
H10
H9
H7
H8
H45abc/
H44
H46
Nordpol-
skardet
Dyrskard
Skarseter
Bellskard
Glitreskard
Skardselvi
Sande-
myr
Sørbølnatten
Lauv-
haugen
2006004
Vaktartjernhytta
Vaktartjernet
Molteltjernet
Solheimsætran
Kaiveltjernan
Rolighølttjernan
Steinbu
Mosætri
Sjåheim
Lefsklingbergelva
Saun

Utskrift av møtebok

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
FLÅ	BYGNINGSRÅD	Komm.ing.kontor	21.12.82

Sak nr.

128/82 Søknad fra Arvid Sandmoe, Haskollvn. 69, 3400 Lier, om byggetillatelse på hytte på eiendommen med gnr.10, bnr.9 i Flå.
Hyttas størrelse er på 107 m^2.
Festekontrakt på tomta ble tinglyst 14/6-1964.
Tomta ligger innenfor område hvor det er nedlagt midlertidig byggeforbud i forbindelse med vern av vassfaret.

KOMMUNEINGENIØREN FORESLÅR SLIKT VEDTAK:

Saken oversendes miljøverndepartementet til behandling som dispensasjonssak, da tomten ligger innenfor byggeforbudsgrensen for Vassfaret.
Bygningsrådet anbefaler at det gis dispensasjon på grunn av at tomten ligger i et eksisterende hytteområde og er allerede innbygd av andre hytter, samt at tomta ble bygslet så tidlig som i 1964.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK:

Kommuneingeniørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Flå Bygningsråd, 21.desember 1982
Anita Strindeberg
Anita Strindeberg
kontorass.

Utskrift sendt til:

Arvid Sandmoe

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
TELEKS 18990 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OLSO 1

9/6-83
215 183 1
10-9
tomt 26

Flå kommune
v/kommuneingeniøren

3532 FLÅ

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
190/83	2430/83 N HØ/MBP	30 MAI 1983

SØKNAD FRA ARVID SANDMOE OM DISPENSASJON FRA DET MIDLERTIDIGE FORBUD MOT HYTTEBYGGING M.V. I VASSFARET - VIDALEN MED TILLIGGENDE FJELLOMRÅDER

Vi viser til Flå kommunes ekspedisjon av 10 mai 1983 vedlagt søknad fra Arve Sandmoe om dispensasjon fra det midlertidige byggeforbudet for oppføring av hytte på tomt nr 26, gnr 10, bnr 9, i Flå kommune.

Departementet gir med dette dispensasjon fra verne-reglene, slik at hytta kan oppføres på nevnte tomt.

Dispensasjonen er gitt med hjemmel i bestemmelsenes pkt IV c, og under forutsetning av at hytta oppføres i overensstemmelse med de tilsendte dokumenter. Ved avgjørelsen har vi lagt vekt på at det dreier seg om oppføring av en hytte på en tomt som ble fradelt for lang tid siden, og at hytta ligger i et område som ligger utenfor det forslag til avgrensning av verne-området som nå er aktuelt.

./. Saksdokumentene returneres vedlagt.

Med hilsen

Gunnar Gemmeten (e.f.)

Torbjørn Breistrand

Kopi:
- Arvid Sandmoe, Hasskollveien 69,
3400 Lier

Villco A3 1164

Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

FLÅ KOMMUNE
Ingeniørkontoret
Inn den 11/10-82
Ut den 7/9-83
Jnr. 445/82
Lnr.
Sak.nr.

Til bygningsrådet i Flå Kommune.

Eiendommens navn og adresse Veneliseter. Flå. Gnr. bnr. (matr.nr.) gnr. 10. bnr. 9.

Byggherrens navn Arvid Sandaker

Tomteeierens (el. festerens) navn Ola K. Hilde.

Bygningens art (sett x)

☐ Boligbygg ☐ Forretnings- og kontorbygg ☐ Industrilokale ☐ Garasje ☐ Uthus

☐ Skole ☐ Forsamlingslokale Annen bygning Hytte.

Arbeidets art (sett x)

☒ Nybygging (L.§ 93 a) ☐ Hovedombygging (L.§ 87, 2 a) ☐ Hovedreparasjon (L.§ 87, 2 b) ☐ Tilbygging, påbygging, underbygging (L.§ 87, 2 c)

Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Godkjent av Flå bygningsråd
Dato 29.8.83
Sak.nr. 53/83
Sign. Omas

Opplysn. til situasj. planen (-kartet)	Tomtens størrelse ca 5000 m²	Areal av eldre bebyggelse m²	Areal av nybygg m²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstr. de innredes til beboelses- og arb.rom)	Eldre bebyggelse m² / Nybygg m²	Beregnet verdi av byggearbeidet (ekskl. tomteverdi) Kr.
Drikkevann L.§ 65	Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull) Kilde		
Kloakk L.§§ 66 - 67	Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp) Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.		
Adkomst L.§§ 66 - 67	(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel) Er adkomstvei opparbeidet ? ☒ Ja ☐ Nei		
Fellesareal L.§ 69	Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc.		

Nr. 146. Enerett: Sem&Stenersen A/S, Oslo 7-70

Naboer Gjenboere
F.kap. 14 : 11
L.§ 94, pkt. 3

Følgende er varslet (eiers navn, gnr.bnr.)

Frk Gunvor Kristvik. Bergesvn 8E. Oslo 9
Frk Gerd Jacobsen. Østerrid Sykehus. Tromsø.

Gjenpart av varselbrev og kvittering for varsel vedlegges.

Avstand fra nabogrense m.m.
F.kap. 26 : 1
L.§§ 70 - 71

Oppgi minimumsavstand fra eiendomsgrense, annen bygning og veimidte

Hytten plasseres på fastsatt punkt.

Situasjonsplan (oversiktskart) vedlegges

Etasjetall og høyde
F.kap. 26 : 2
L.§ 72

Byggegrunn Grunnmur Kjeller Drenering
F.kap. 42
L.§ 68

Grunnens beskaffenhet (fjell, grus/sand, leire o.l.)

Grus. Stein

Er det foretatt grunnundersøkelser ? ☐ Ja ☐ Nei. Vedlegg i tilfelle rapport.

Fundamentering, grunnmur. (Dybde, bærelag, materiale, sålebredde)

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Kjelleryttervegger, golv på grunnen (materiale, varmeisolering, isolasjon mot grunnfuktighet)

Pilarer. av sementblokker.

Drenering (rørdim. dybde, fall, avløp, dekking)

Yttervegger
F.kap. 43 : 1

(Konstruksjoner, materiale, dimensjoner, kledning, isolering m.m.)

Reisverk. 10 cm Glava.
Kledning 1" x 5" Panel innvendig.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Dør, port, vindu
F.kap. 43 : 2

(Lysåpning, isolasjon, ventilasjon m.m.)

Etasjeskiller Balkong F.kap. 44

Etasjeskiller (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, isolasjon m.m.)

2" x 6" gulvkjelker. gulvplank. Glava.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Balkong, framspring (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, rekkverk m.m.)

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Tak Takrenner Nedfallsrør F.kap. 45

Tak (konstruksjon, helling, materiale, isolasjon, tekking m.m.)

Se tegning.
taspanel. Glava – bordtak – papp, ebent Shingel.

Takrenner og nedfallsrør (materiale, dimensjoner m.m.)

Plast.

Trapp Trapperom Heisesjakt F.kap. 46

Trapp og trapperom (bredde, materiale, opptrinn m.m.)

Heisesjakt (brannisolasjon, topphøyde, gruvedybde, gruvebunn m.m.)

Ventilasjon F.kap. 47 : 1

Friskluftventiler, avtrekksventiler, mek.ventilasjon (plassering, kanaltverrsnitt, fabr.typer m.m.)

se tegn.

Søppelnedkast Søppelrom F.kap. 48

(Antall luker, ventilasjon, brannisolering, transp.vei m.m.)

Røykpipe Ildsteder Varmeanlegg m.v. F.kap. 49

Piper (antall, materiale, dimensjoner m.m.)

1. leca. tegl. over tak.

Ildsteder (antall åpne/lukkede -, type m.m.)

Peis.
Ovn.

El. oppvarming, varmeanlegg, oljefyr o.l. (type, varmeeffekt, brensellager m.m.)

Propan.

Sanitær-anlegg L.§ 75

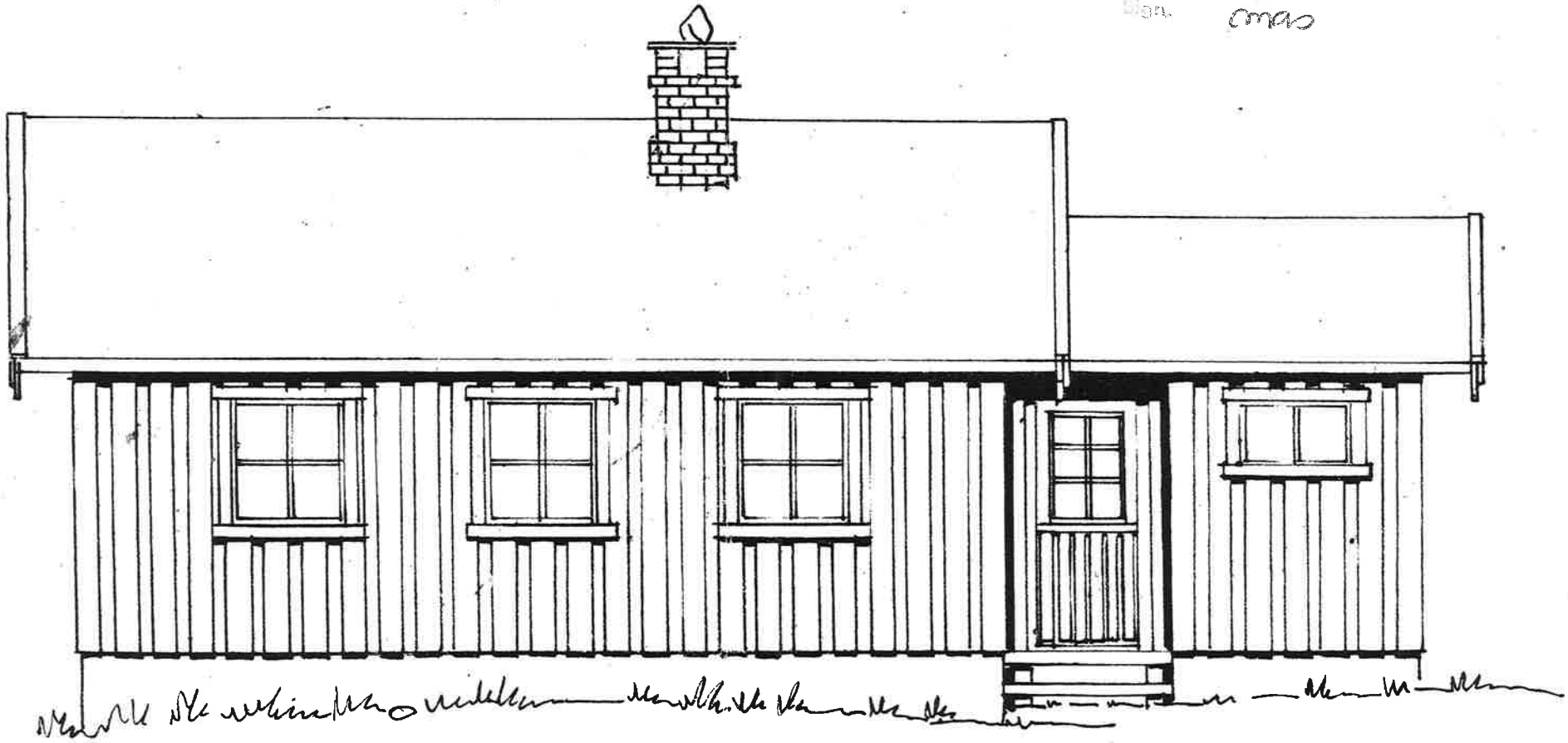
(Klossetter, privet, bad etc.)

Tørrklosett.

Tilleggsrom L.§ 76 F.kap. 31	
Tilfluktsrom F.kap. 56 L.§ 117.1 Justisdep. forskr.	Antall separate tilfluktsrom, gulvflate, beregnet antall personer.
Innhengning L.§ 103	
Arbeid som krever godkj. fra annen myndighet L.§ 14, nr. 2 F.kap. 14 : 12	
Bestemmelser etc. som det søkes disp. fra Særlig konstruksjoner Andre opplysninger	

	Dato	Byggherrens underskrift	Adresse
Underskrifter		Arvid Sandmoe	Haskollvn 69. 3400 Lier
	Dato	Anmelders underskrift	Adresse
		Arvid Sandmoe	Haskollvn 69 3400 Lier.
	Dato	Ansvarshavendes underskrift	Adresse
	11/8-87	Ingeniør Terje Kobbak	2266 Ånerberg Kont. tlf 47629 (066) - 53374 (066).

Godkjent av Flå byggningsråd
Dato 29.8.83
Sak.nr. 53/83
Sign. mas



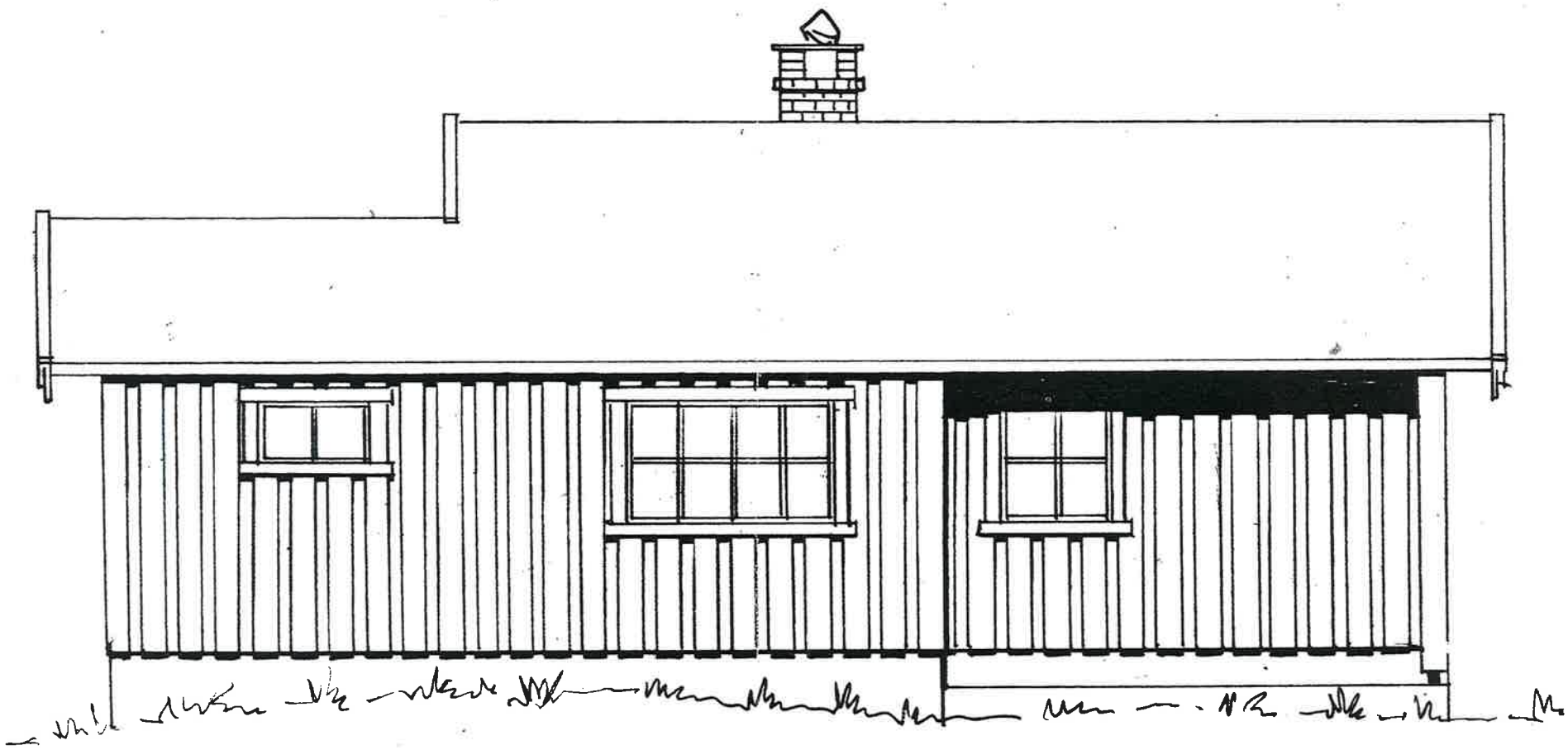
FASADE MOT ØST.

Takstolene er satt motsatt veg på selve hytta.

Tilbygget er som på tegningen.

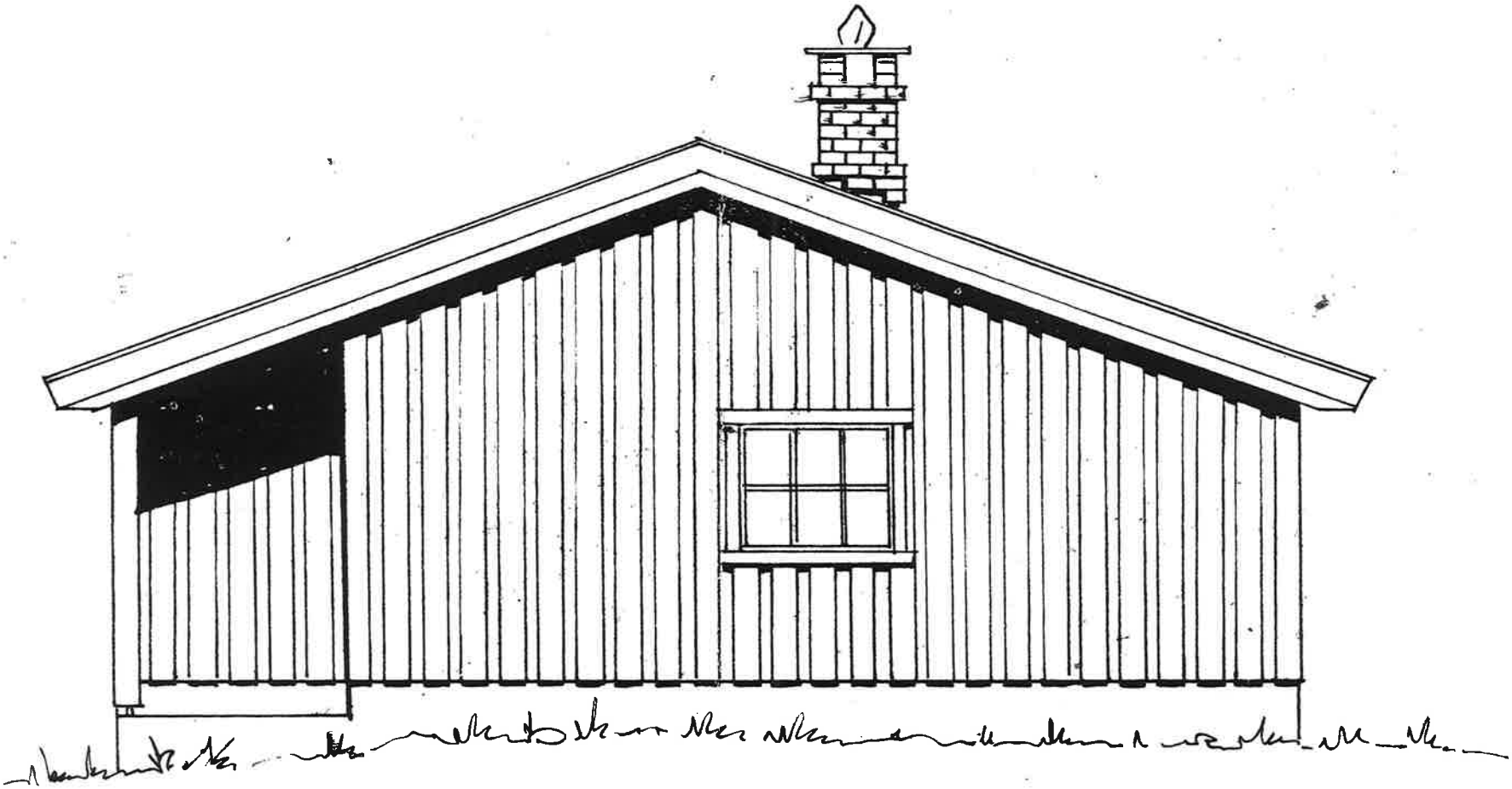
7/9.83 mas

Godkjent av Fl& bygningsråd
Dato 29.8.83
Løpenr. 53/83
Sign. mas



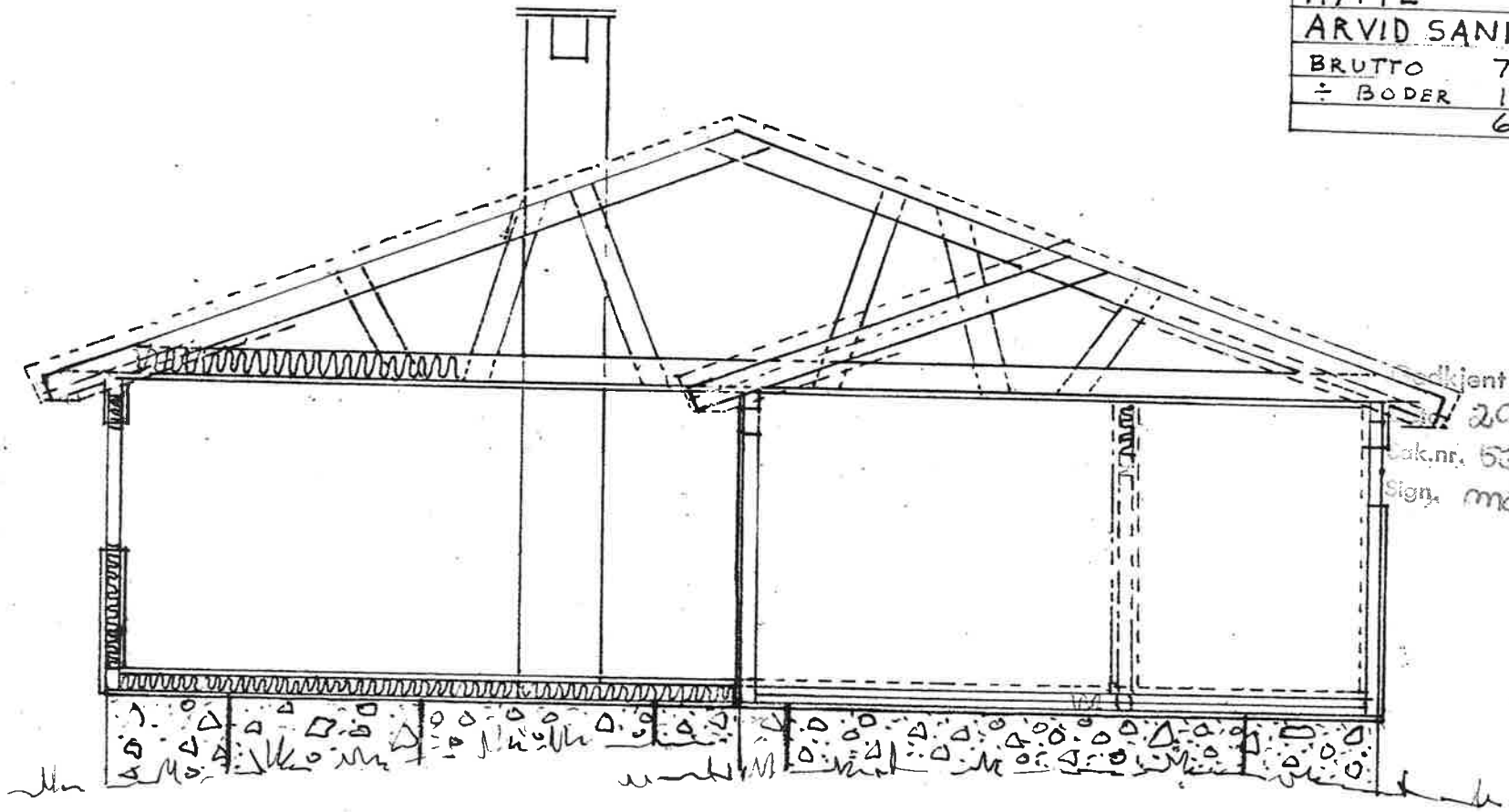
FASADE MOT VEST

Godkjent av Flå bygningsråd
Dato 29.8.83
Sak.nr. 53/83
Sign. mao



FASADE MOT SYD

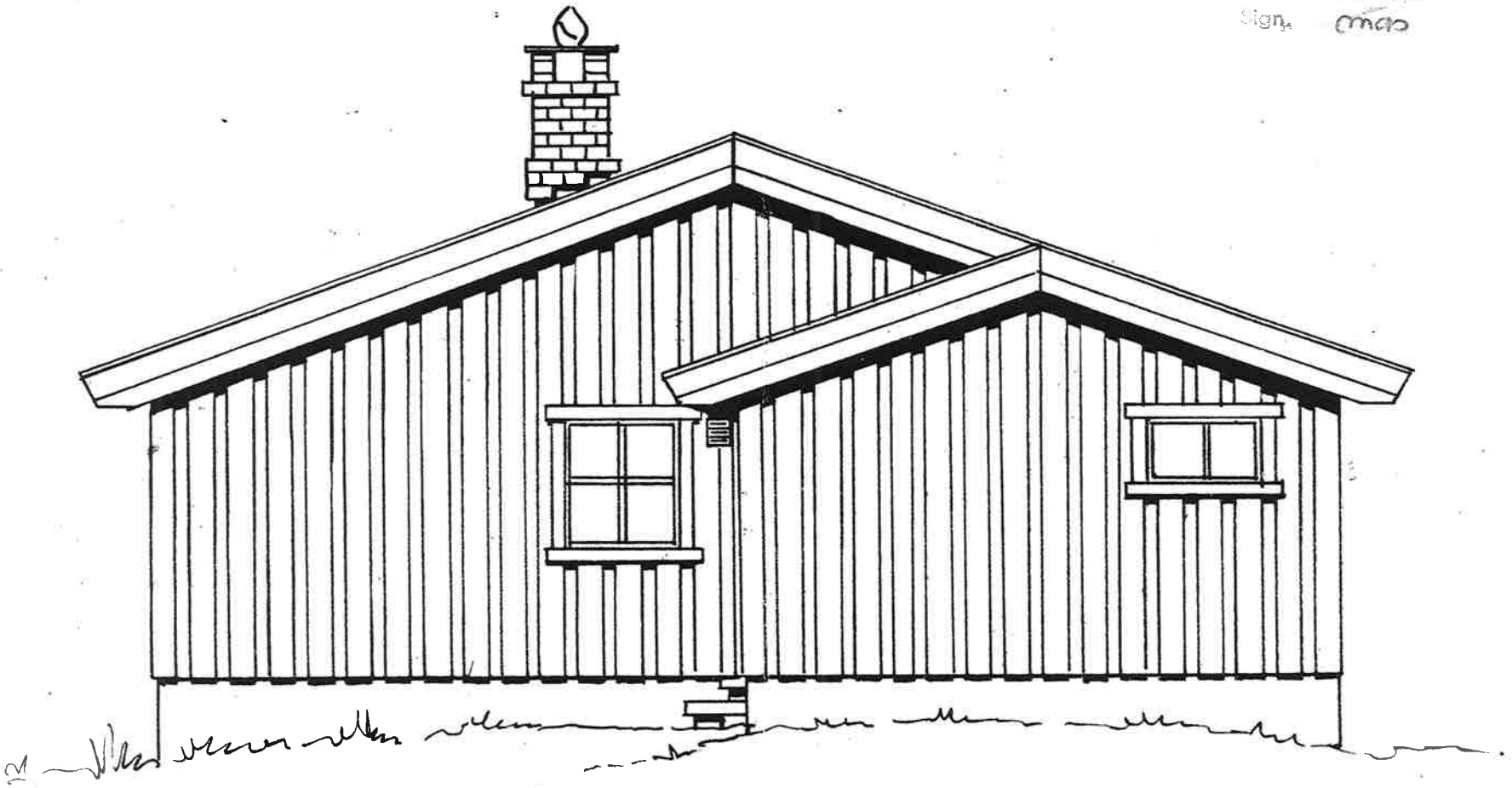
HYTTE	
ARVID SANDMOE	
BRUTTO	77.3 m²
÷ BODER	15.5 "
	61.8 m²



Godkjent av Flå bygningsråd
29.88
Sak.nr. 53/83
Sign. mas

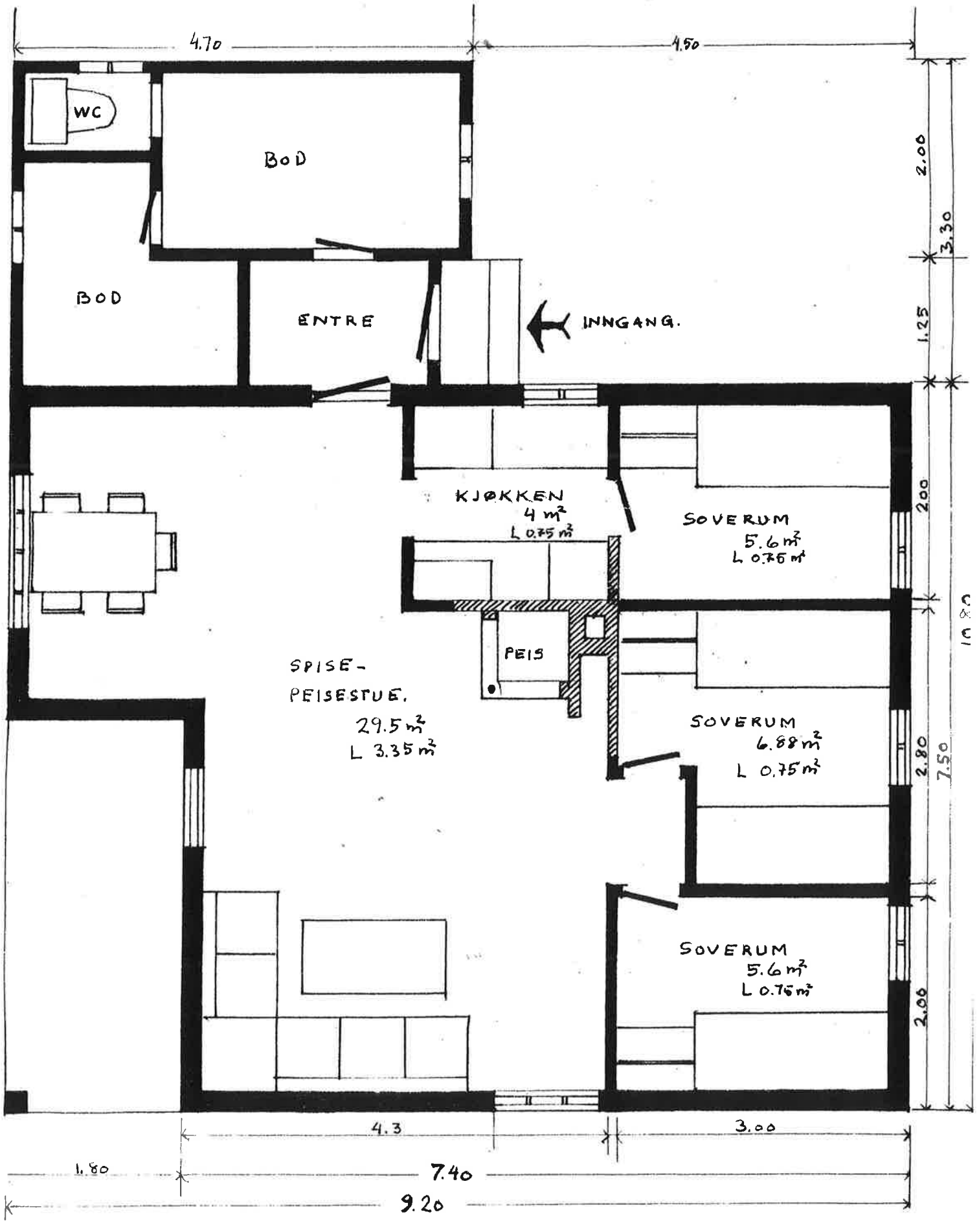
SNITT

Godkjent av Flå bygningsråd
Dato 29.8.83
Løk.nr. 53/83
Sign. mab



FASADE MOT NORD.

Godkjent av Flå bygningsråd
Dato 29.8.83
Sak.nr. 53/83
Sign. amo



Venelivegen 316 – Hva følger med:

Hytta selges med inventar slik den fremstår på visning. Unntaket er gyngestol, sengetøy, samt solstoler og bålpanne og muligens noen små, private eiendeler.

I boden, og under hytta, ligger materialer og utstyr/verktøy fra tidligere eier. Dette følger med ved salg. Om ønskelig kan selger være behjelpelig med å bli kvitt dette, mot en avtalt sum.

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.