Nabolagsprofil

Sørbygde 161

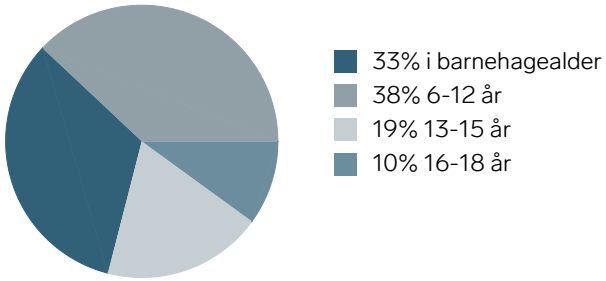
Offentlig transport

Sørbygda Linje 302	7 min 0.6 km
Flå stasjon Linje F4	14 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Flå skole (1-10 kl.) 108 elever, 12 klasser	13 min 15.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	43 min 49.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	45 min 52.4 km

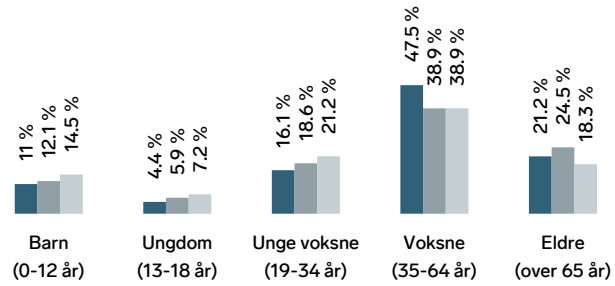
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Medbøen	137	95
Kommune: Flå	1 057	696
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flå kommunale barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 14.8 km
Noresund barnehage (1-5 år) 48 barn	20 min 24.9 km
Kirkemoen barnehage (0-5 år) 35 barn	23 min 26.7 km

Dagligvare

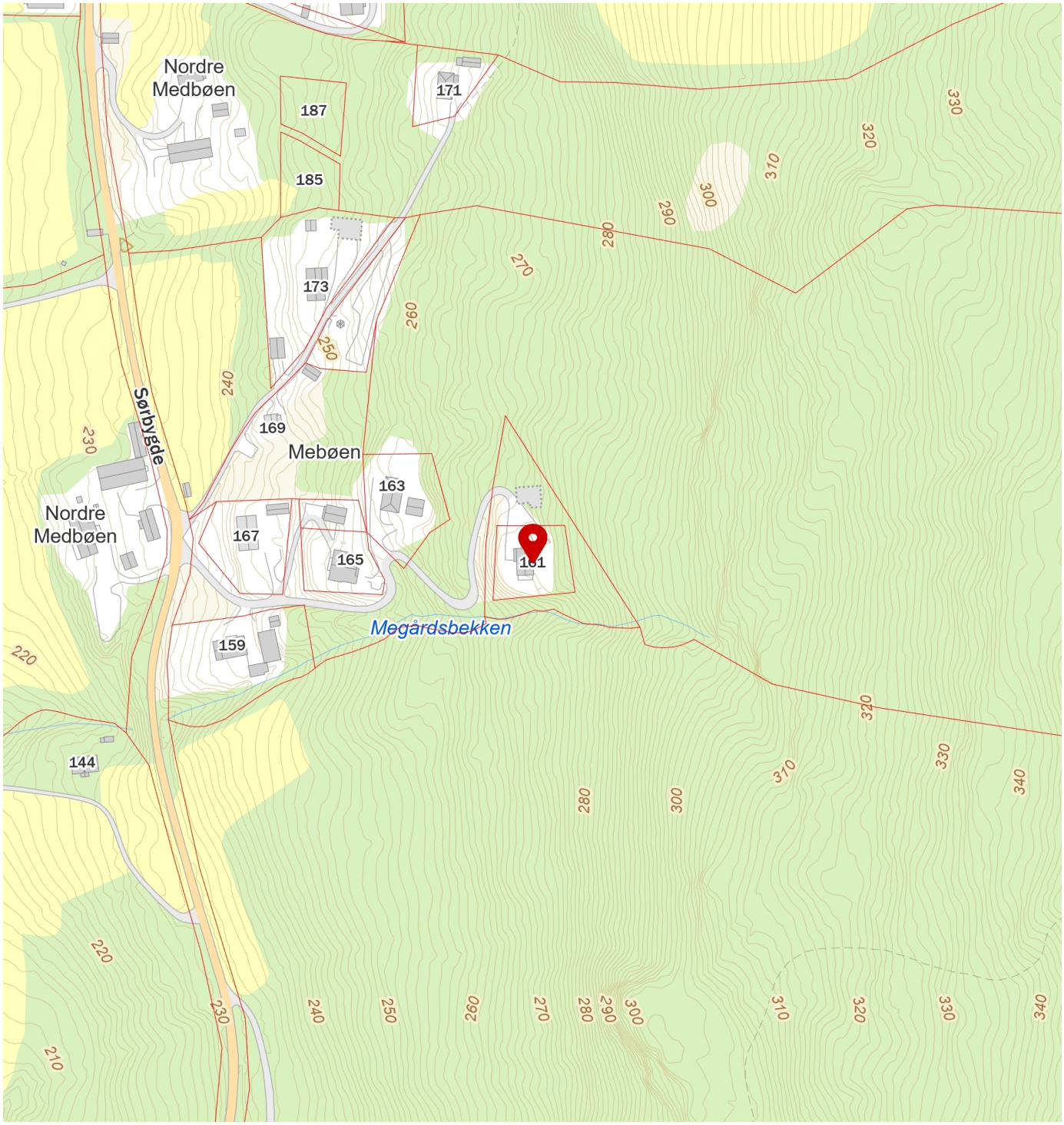
Kiwi Flå Søndagsåpent	14 min 15.5 km
Rema 1000 Flå Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 15.5 km

Sport

Hallingporten Sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 3.7 km
Flå stadion Fotball, friidrett	13 min 14.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Egenerklæring

Sørbygde 161, 3539 FLÅ

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørbygde 161	Sørbygde 161	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontrakt skrevet 23.04.2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her fra 2004 og bor her pr dags dato 26.04.2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87629501

Informasjon om selger

Selger

Gandrudbakken, Morten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja ulyd i avløpsrør men det er ikke avdekket skade eller andre forhold i saken etter befaring fra forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet opplyser at det ikke var noe feil eller skade! Jeg kontaktet i tillegg ny takstmann men det ble heller ikke da avdekket noe skader. Det ble derimot observert et høyere fukt nivå i gulvet foran dusjkabinett, uten at årsaken kunne beskrives nærmere! Fall mot sluk er målt til 0 .

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1996

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det jeg veit er at det er gravd drenering rundt hus og at takrenner er koblet på drenering eller egen drenering dette ble gjort når dette ble bygd i 1996

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hus bygger

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull vann og septiktank i glassfiber med sprede grøfter fra 1996

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur: Horisontalriss som er symtom på jordtrykk.
Fliser bad : sett 2 stk hvite fliser på gulv v/toalett med små sprekker mot yttervegg.
Tiltak: ikke utført noe for det har vært sånn i mange år og ting har vært stabilt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert mus ute der man lagrer ved og plenklipper osv (bod under terrasse) Blei sett ut bokser der i 2023 fra Skadedyr kontrollen (Jørgen Lie) det har vært bra i etter tid! Men det er ikke observert mus i huset!

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95571054

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Morten Gandrudbakken	**2026-04-26**

Identification

Morten Gandrudbakken

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Morten Gandrudbakken	26/04-2026 15:00:37	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørbygde 161, 3539 FLÅ
FLÅ kommune
gnr. 4, bnr. 43

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 28.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20294-1273 **Referansenummer:** OR6587

Autorisert foretak: Norsk-Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Charles André Lindberg

Takstsentralen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Charles André Lindberg
Uavhengig Takstingeniør
post@norsk-bygningskontroll.no
995 05 995

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er godt vedlikeholdt, men har behov for fornying på flere fagområder, og det må påregnes kostnader i forbindelse med drenering i nær fremtid.
Eier opplyser at forsikringsselskapet ble kontaktet i forbindelse med ulyder i et avløpsrør, men det ble ikke avdekket noen skader eller andre forhold i saken, etter at det ble gjennomført en befaring fra forsikringsselskapet.
Forsikringsselskapet opplyser at det ikke var noen feil eller skade.
Undertegnede ble kontaktet i forhold til saken, men det ble heller ikke da avdekket noe skader.
Det ble derimot observert et høyere fuktnivå i gulvet, foran dusjkabinettet, uten at årsaken kunne beskrives nærmere.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er lagt kobberledning og matter på deler av mønet for å unngå mose.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftet er kun inspisert fra takluke, da det ikke er forsvarlig å bevege seg innover loftet.
Det er ikke påvist noen skader eller mangel på lufting under inspeksjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen, uten om ett vindu, som har en steinsprut.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er ikke påvist punkterte vinduer på befaringsdagen.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Det er trebjelkelag og terrassegulv.

Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ukjent utførelse.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg, fliser og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i I boden mot yttervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjkabinett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Eier opplyser at forsikringsselskapet ble kontaktet i forbindelse med ulyder i et avløpsrør, men det ble ikke avdekket noen skader eller andre forhold i saken, etter at det ble gjennomført en befaring fra forsikringsselskapet.
Forsikringsselskapet opplyser at det ikke var noen feil eller skade.
Undertegnede ble kontaktet i forhold til saken, men det ble heller ikke da avdekket noe skader.
Det ble derimot observert et høyere fuktnivå i gulvet, foran dusjkabinettet, uten at årsaken kunne beskrives nærmere.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år. Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Toalett og servant.
Laminat på gulv, malt strie på veggene og takessplater i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget er skjult.
El- tavlen har automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er brannvarslere plassert sentralt, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det antas at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1996.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det antas at det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er ført drensledning bak støttemuren.
Tomten ligger i skråning, og på nedre del av tomten er det bratt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1996.
Det foreligger byggetillatelse av garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

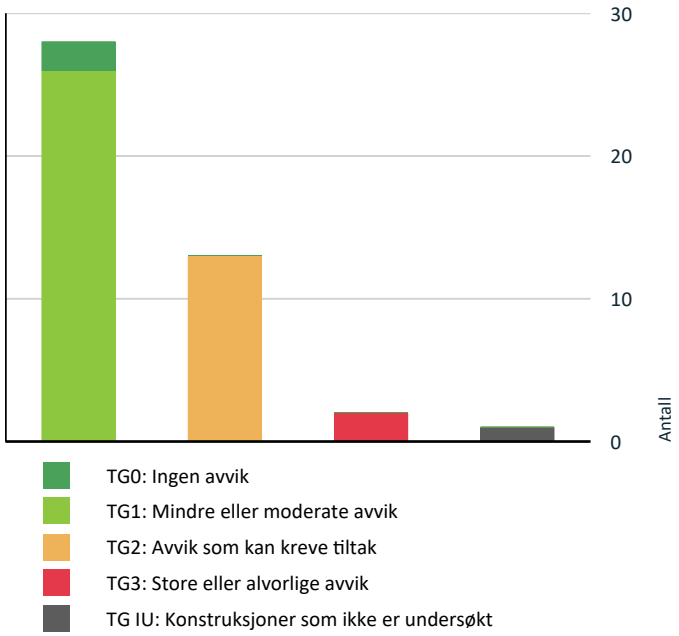
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

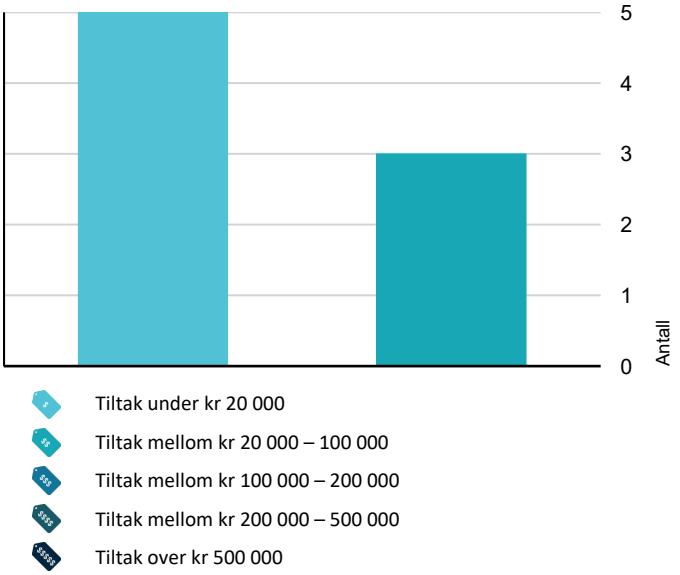
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gitt opplysninger av eier som ikke er mulig å kontrollere, og det er derfor viktig at rekvirenten leser igjennom dokumentet og gir tilbakemelding til sakkyndig så raskt som mulig om det er avvik i rapporten, og ikke under noen omstendighet distribuerer rapporten før avvikene er korrigert. Har rekvirenten spørsmål eller er i tvil om noe av innholdet i rapporten, rapporteres dette tilbake til sakkyndig umiddelbart.
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Undertegnede har ikke nødvendig kompetanse innen VVS-, elektriske installasjoner eller pipe/ildsteder, og kan følgelig ikke fagmessig kontrollere dette.
Rapporten er kontrollert og godkjent av rekvirent.
Eier/rekvirent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ihht. feil/mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet for å avdekke evt. skjulte feil eller mangler, og det foreligger bilder av objektets møblering på befaringstidspunktet lagret lokalt hos Takstingeniøren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hoved Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hoved Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Oppført før TEK97

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

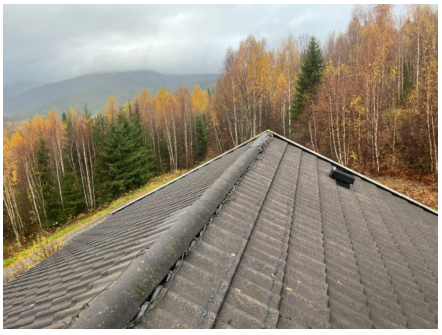
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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





TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftet er kun inspisert fra takluke, da det ikke er forsvarlig å bevege seg innover loftet.
Det er ikke påvist noen skader eller mangel på lufting under inspeksjonen.









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen, uten om ett vindu, som har en steinsprut.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampsperren er korrekt montert.
Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er ikke påvist punkterte vinduer på befaringsdagen.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er trebjelkelag og terrassegulv.





TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappene bør skiftes i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er noe sprekker i laminatgulvet.
Det er enkelte hull i vegger og himlingen,
Det er bom i flere fliser i gangen i underetasjen.

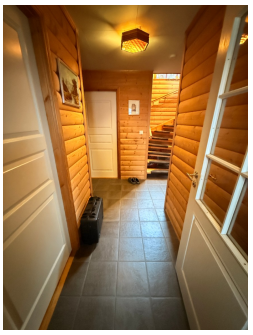
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ukjent utførelse.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan gjennoomføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprukket opp mellom pipe og brannmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risset eller sprekken mellom pipen og brannmuren har ingen praktisk betydning og er heller ikke kommentert under tilsyn fra feier.
Man kan tette risset eller sprekken med egnet materiale.

Tilstandsrapport





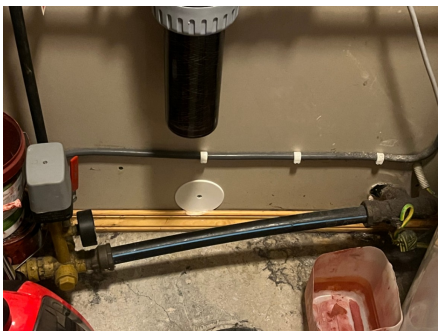


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg, fliser og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i I boden mot yttervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

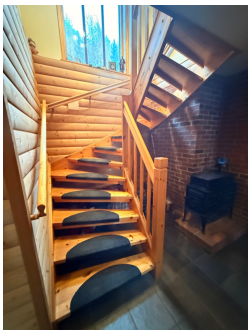
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

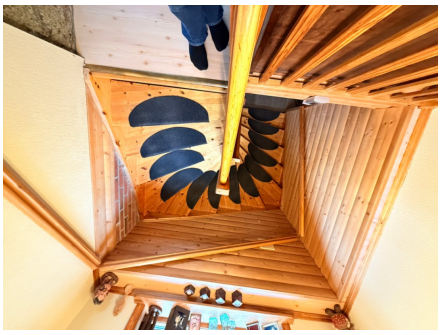
Det er slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slitasjemerkene har kun estetisk betydning.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

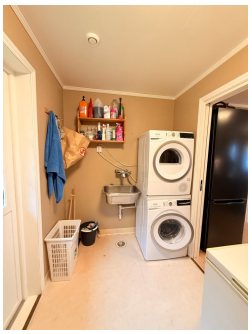


VÅTROM

HOVED ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.
Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.



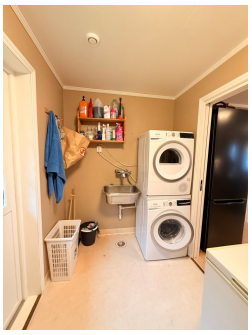


HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

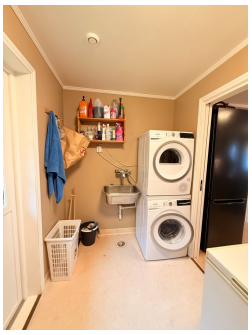
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

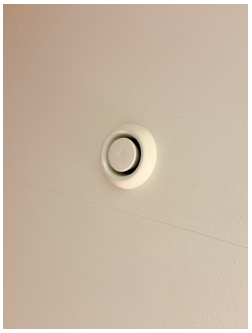
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke skiftet filter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte filter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.
Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er dusjkabinett på badet noe som reduserer vannsøl.
Ved en ukontrollert vannlekkasje kan det komme vann gjennom terskel og ut i tilstøtende rom.
Badets alder kan tilsi at det vil komme en fornying, og da må det tas hensyn til nødvendig fall, og avstand på min. 25mm til underkant tersekl.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjkabinett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.









KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

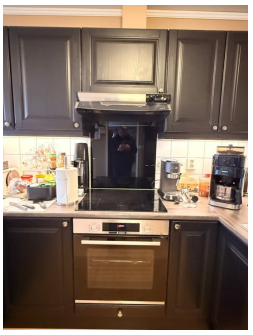
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





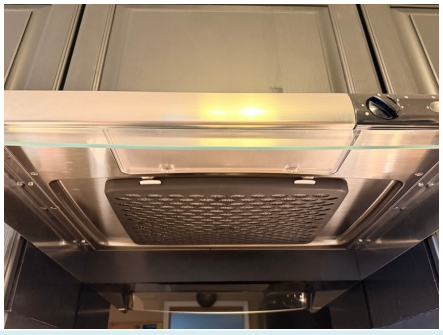




HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



SPESIALROM

HOVED ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Toalett og servant.
Laminat på gulv, malt strie på veggene og takessplater i himlingen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

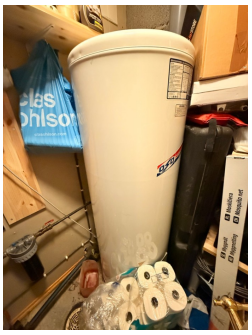




TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport







TG 2 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.

Det elektriske anlegget er skjult.
El- tavlen har automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er opplyst fra elektrofirma at det ikke var krav til samsvarserklæring på byggetidspunktet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er brannvarslere plassert sentralt, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det antas at det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er ført drensledning bak støttemuren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skråning, og på nedre del av tomten er det bratt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se vedlegg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1996.

TG 1 Andre tomteforhold

Det foreligger byggetillatelse av garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/147 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Stue, Spisestue, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Gang, 2 Bod, Bad, 3 Soverom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 4 450 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Takstobjektet er er bygget i 1996, og det er kun gjort mindre fornying.
Sammenlignbare salg er metoden som er brukt for å fastsette dagens normale salgsverdi. Tilsvarende eiendommer med tilsvarende beliggenhet er tillagt størst vekt.
Det er forventet at eiendomsmarkedet i 2025- 26 vil fortsette å stige – men ikke i samme tempo som man har sett de siste årene.
Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked – standard, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet tatt i betraktning.
Eiendommen vurderes som normalt omsettelig.
Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	4 200
Strøm	Kr.	15 000
Renovasjon	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 600 000**

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Kommentar
Tomteverdien omhandler råtomten, graving og opparbeiding av eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

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

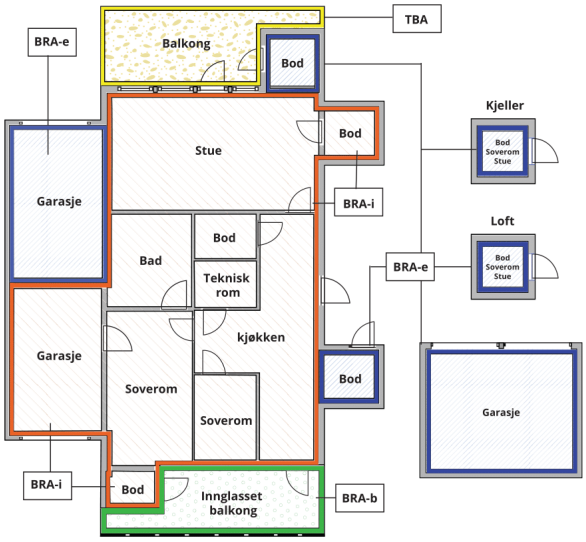
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved Etasje	73			73	26
Underetasje	74	23		97	
SUM	**147**	**23**			**26**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved Etasje	Trapperom, stue, spisestue, toalettrom, kjøkken, vaskerom		
Underetasje	Entré, gang, bod, bad, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2	Lagerrom	

Kommentar

Lagerrommet er medtatt i arealet til tross for at dette er et uisolert overbygget uterom. Det kan vurderes som en carport, men brukes som et lager.

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)
Enebolig	138	32

Kommentar

Enebolig	Lagerrommet er medtatt i arealet til tross for at dette er et uisolert overbygget uterom. Det kan vurderes som en carport, men brukes som et lager.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Charles André Lindberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	4	43		0	1280.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørbygde 161

Hjemmelshaver
Gandrudbakken Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger luftig til i Sørbygde i Gulsvik, med flotte solforhold og utsikt over Krøderfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn med trykktank.

Tilknytning avløp

Privat avløp med slamutskiller og spredegrøfter.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plener, støttemurer og platting etablert for grilling.
Det er biloppstillingsplasser på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Årlige gebyr 2025 for Gnr. 4 Bnr. 43 – Sørbygde 161, 3539 Flå

Eiendomsskatt bolig 2.268,-

Renovasjon dunk 4.748,01 + 25% mva = 5935,01

CO2 avg. Renov.bolig 210,99 + 25% mva = 263,74

Feiing pipe bolig 96,99

Branntilsyn bolig 177,63

Pris pr m3 slam/24 mnd 1184,98 inkl mva

Fast avg slam 77,07 inkl mva

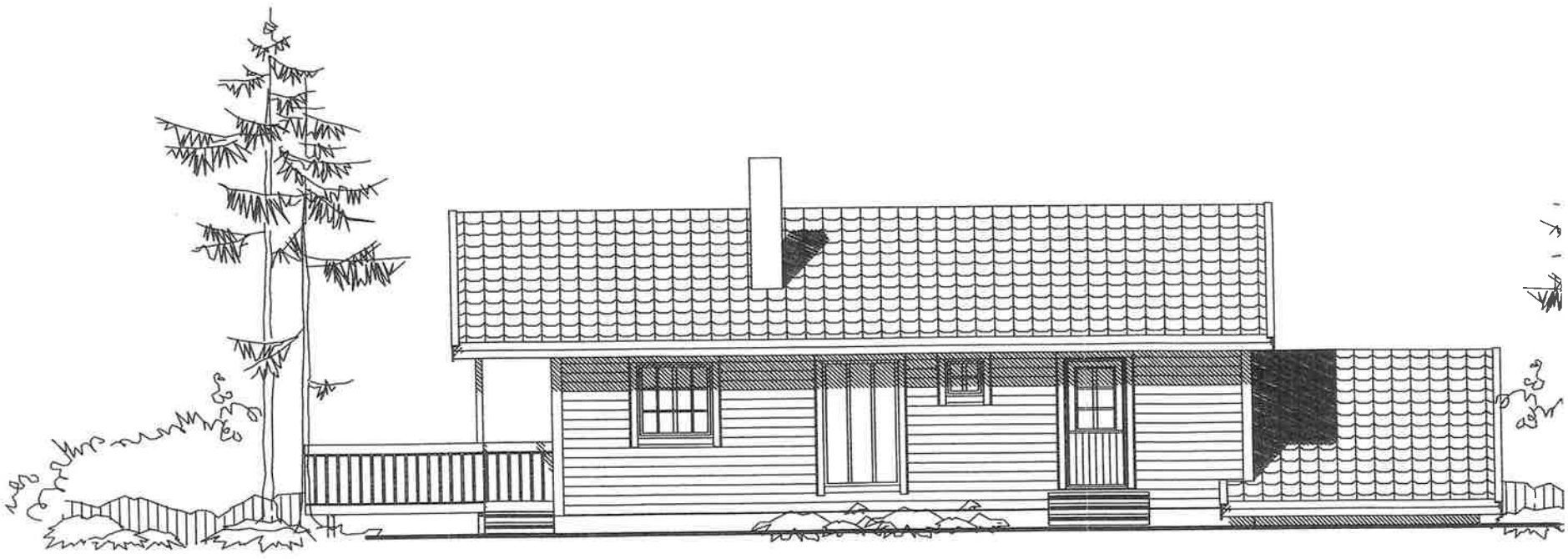
Tilsyn avløpsa. Fast 375,-

Årlige avgifter er betalt tom 310825.

Siste faktura har forfall 201125 og er på kr 3440,52.

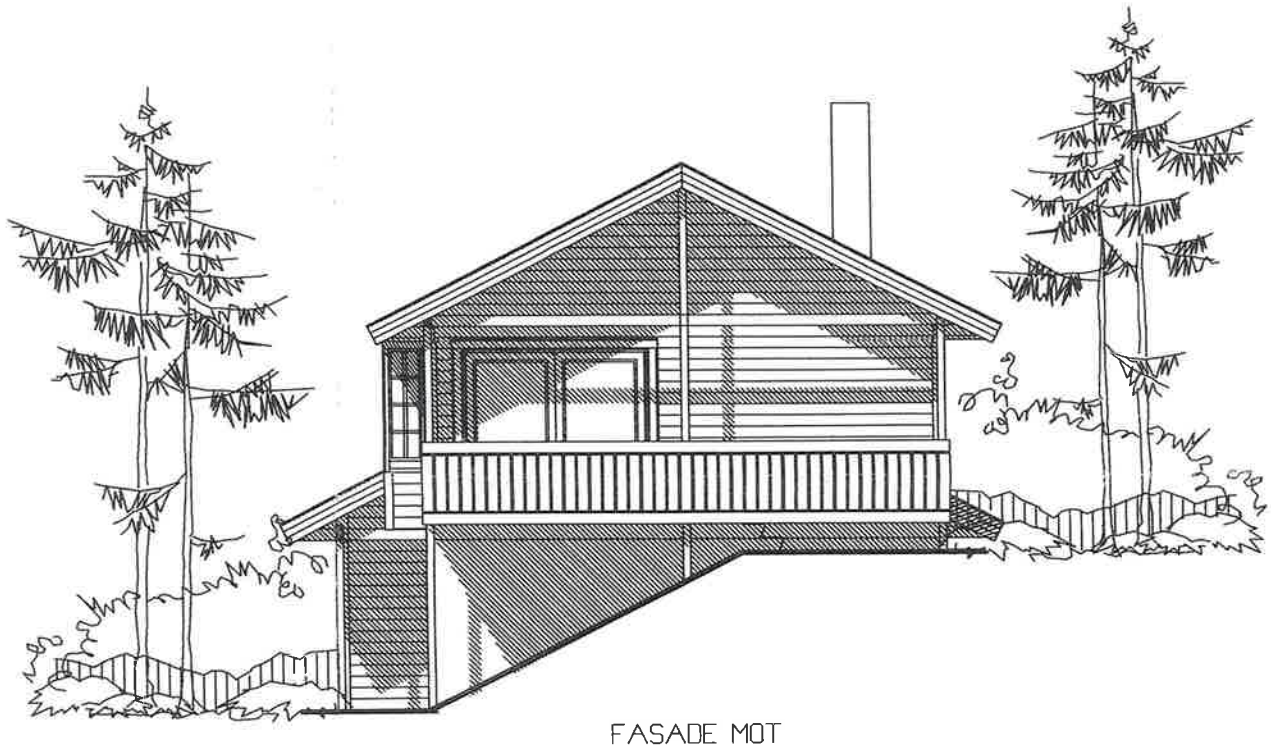


FASADE MOT

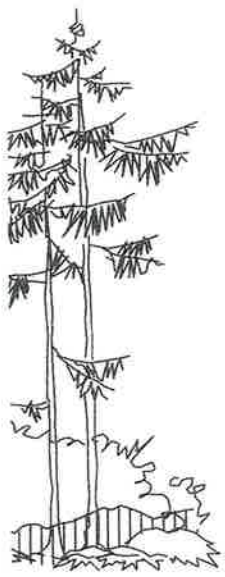


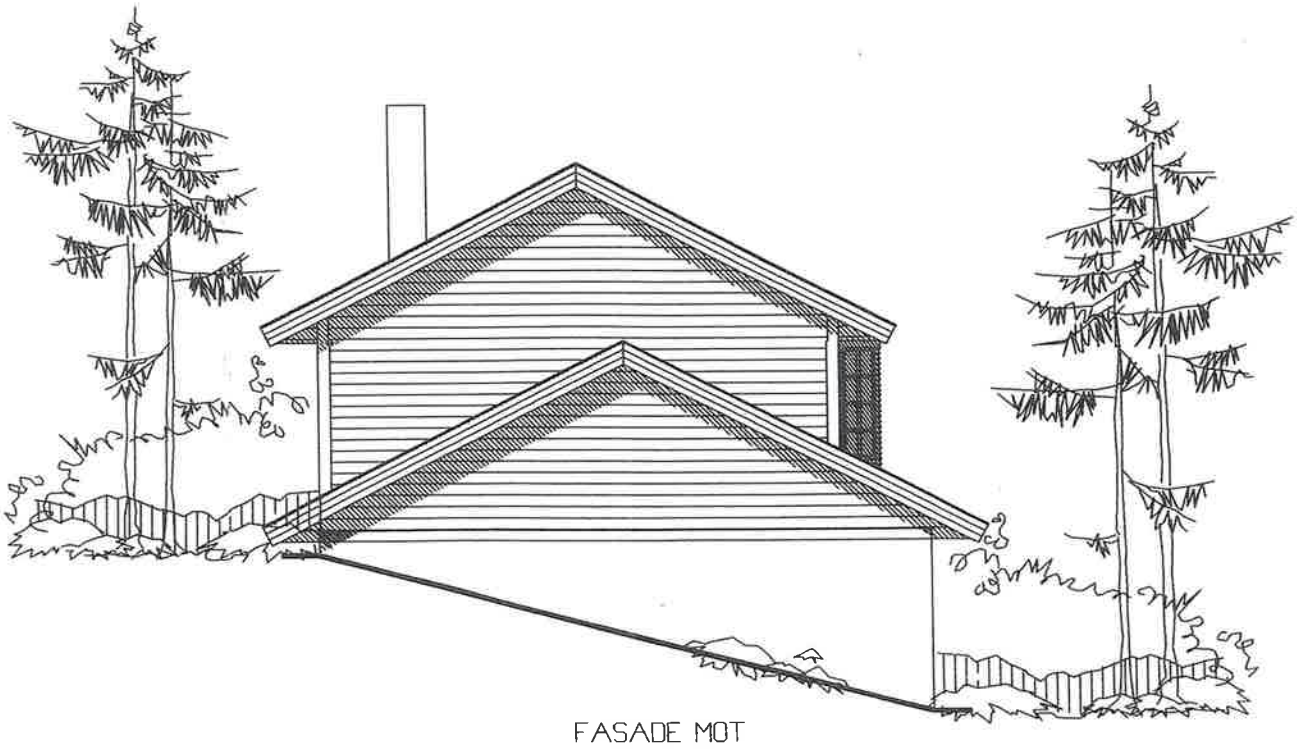
FASADE MOT





FASADE MOT





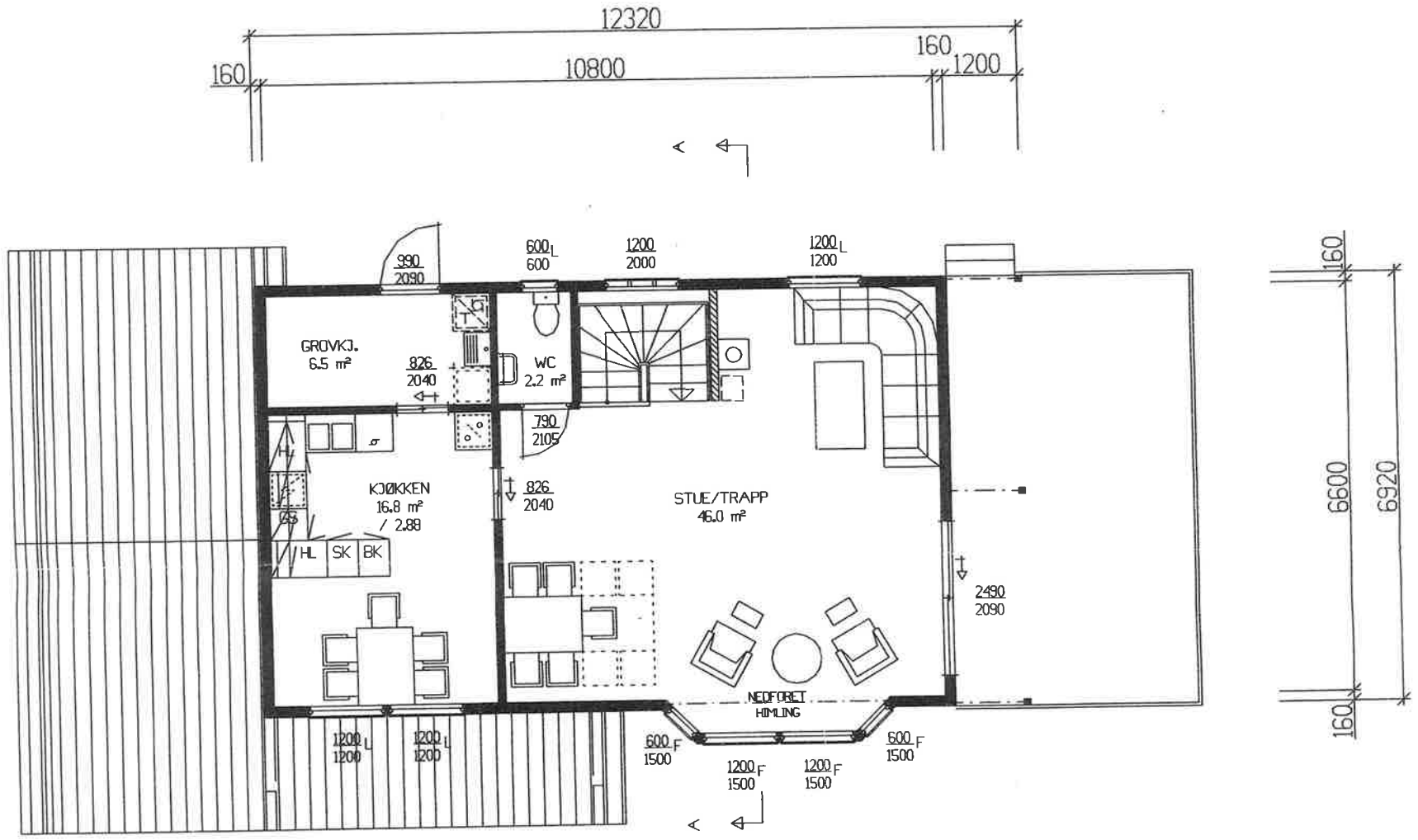
FASADE MOT

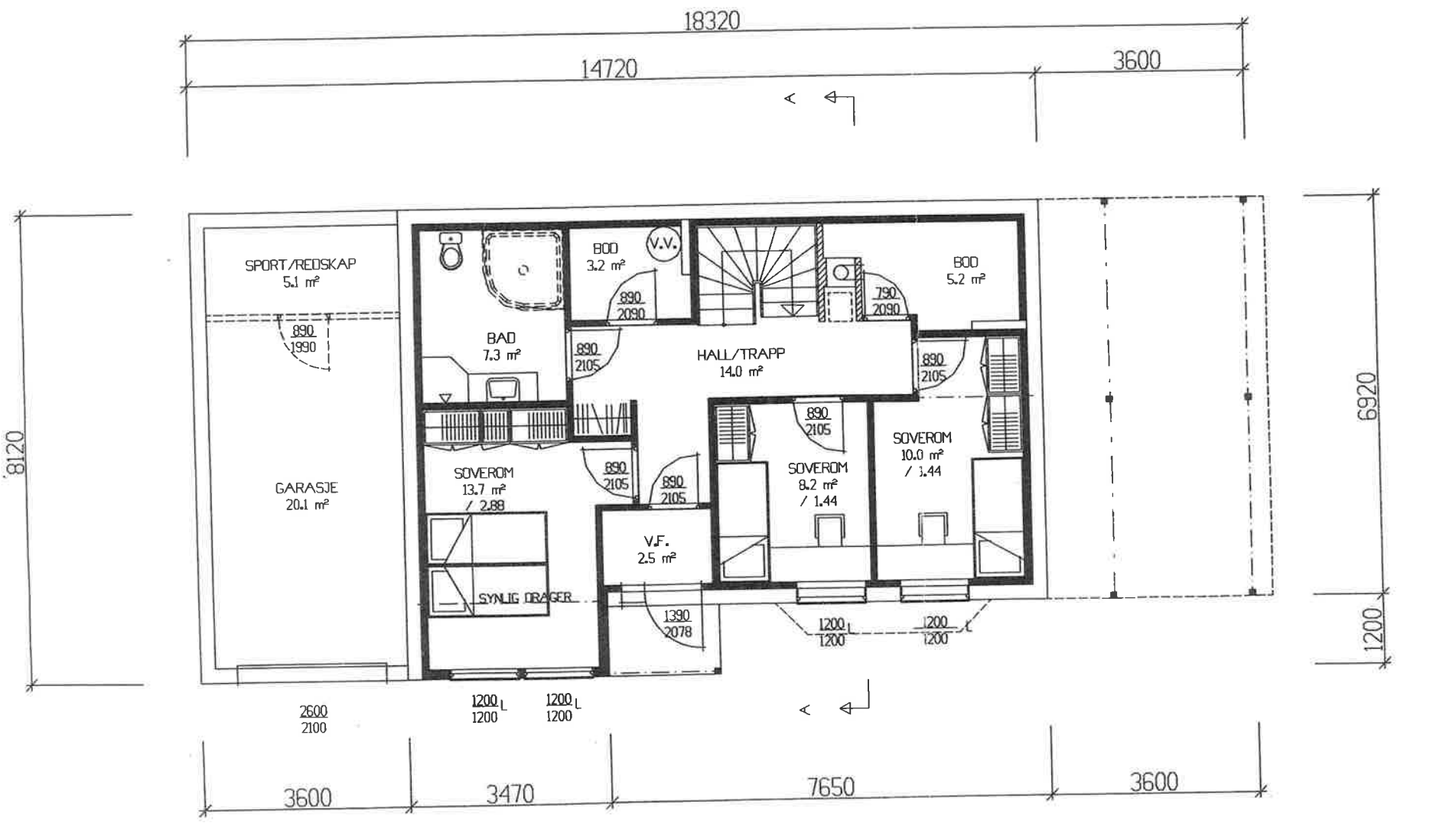
Godkjent av Flå Byg. Mo
Dato 14.6.1993
Sak.nr. 93/42
Sign. mas

OPUS

ENEBOLIG FOR	*INGAR EKEREN*		
FASADER	*SØRBYGDA , GULSVIK*		
Block Watne	KONSULENT: T.G.SAND	DISKETT NR. GE691	HUSTYPE OPUS/BL.03 S REV.
	MALESTOKK: 1:100	U.O.S: 1354	
	SISTE TEGN.DATO: 28.05.93	TEGN.NR. 604719	
ARKITEKT: *BLOCK WATNE as*	BEARBEIDET AV ARKITEKT: *G. Petersen*	NORSK BYGGPLAN as	TLF. 04 423350 FAX 04 424717

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.



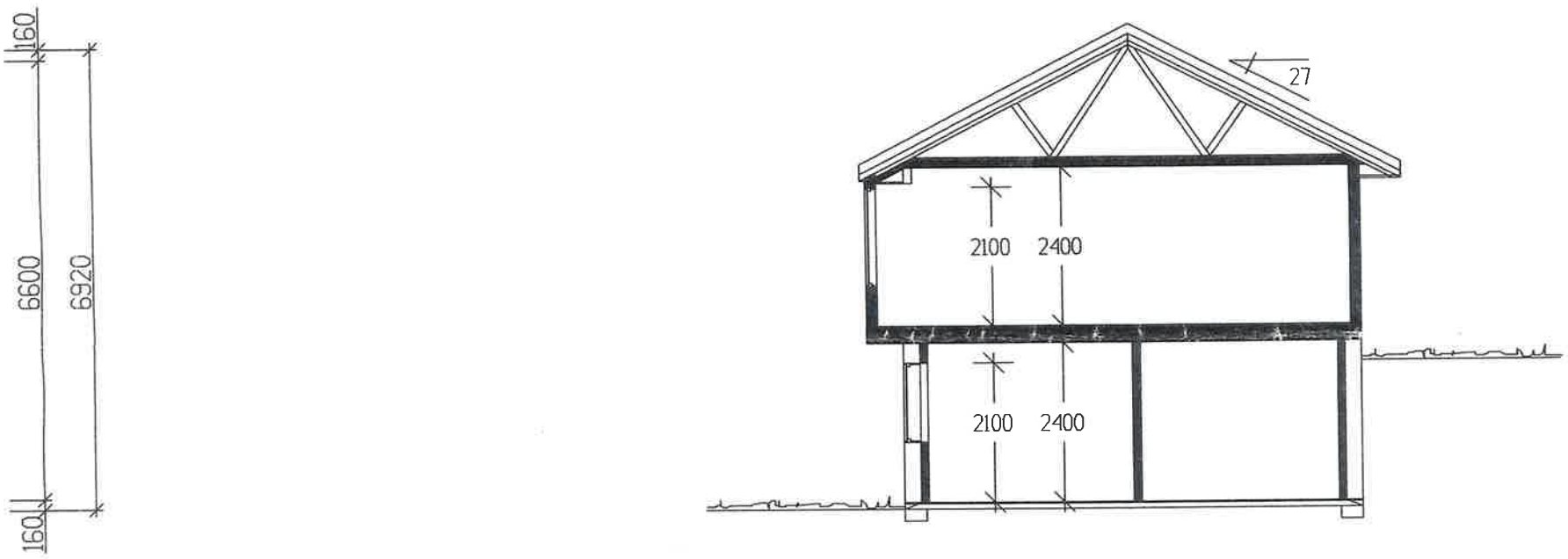


UTREGNINGER:

HOVEDPLAN : 71.28
U.ETASJEPLAN : 68.12
TOTALT = 139.4

BRA = 139 m

BRA-K = 139



Bolighus for Ingar Ekeren, Gulsvik, 3532 Flå, på eiendommen gnr 4 bnr 43 i Flå er oppført i samsvar med denne tegning.

FLÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3532 FLÅ

Flå, 7.2.1996

Vidar Seterstøen
avd.ing.

Godkjent av Flå bygningsråd
Dato 14.6.1993
Sak.nr. 93/42
Sign. mag

OPUS

UTREGNINGER:

HOVEDPLAN : 71.28 m² X 1.0 = 71.28 m²
U.ETASJEPLAN : 68.12 m² X 0.5 = 34.06 m²
TOTALT = 139.40 m² 105.34 m²

BRA = 139 m² BA = 105 m²

BRA-K = 139 m²

ENEBOLIG FOR *INGAR EKEREN*

PLANER / SNITT *SØRBYGDA , GULSVIK*

Block Watne

KONSULENT:	DISKETT NR.	HUSTYPE
T.G.SAND	GE691	OPUS/BL.03 S REV.
MALESTOKK: 1:100	U.O.S:	1354
SISTE TEGN.DATO: 28.05.93	TEGN.NR.	604718

ARKITEKT: *BLOCK WATNE as*

BEARBEIDET AV ARKITEKT: *G. Petersen*

NORSK BYGGPLAN as TLF. 04 423350 FAX 04 424717

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.

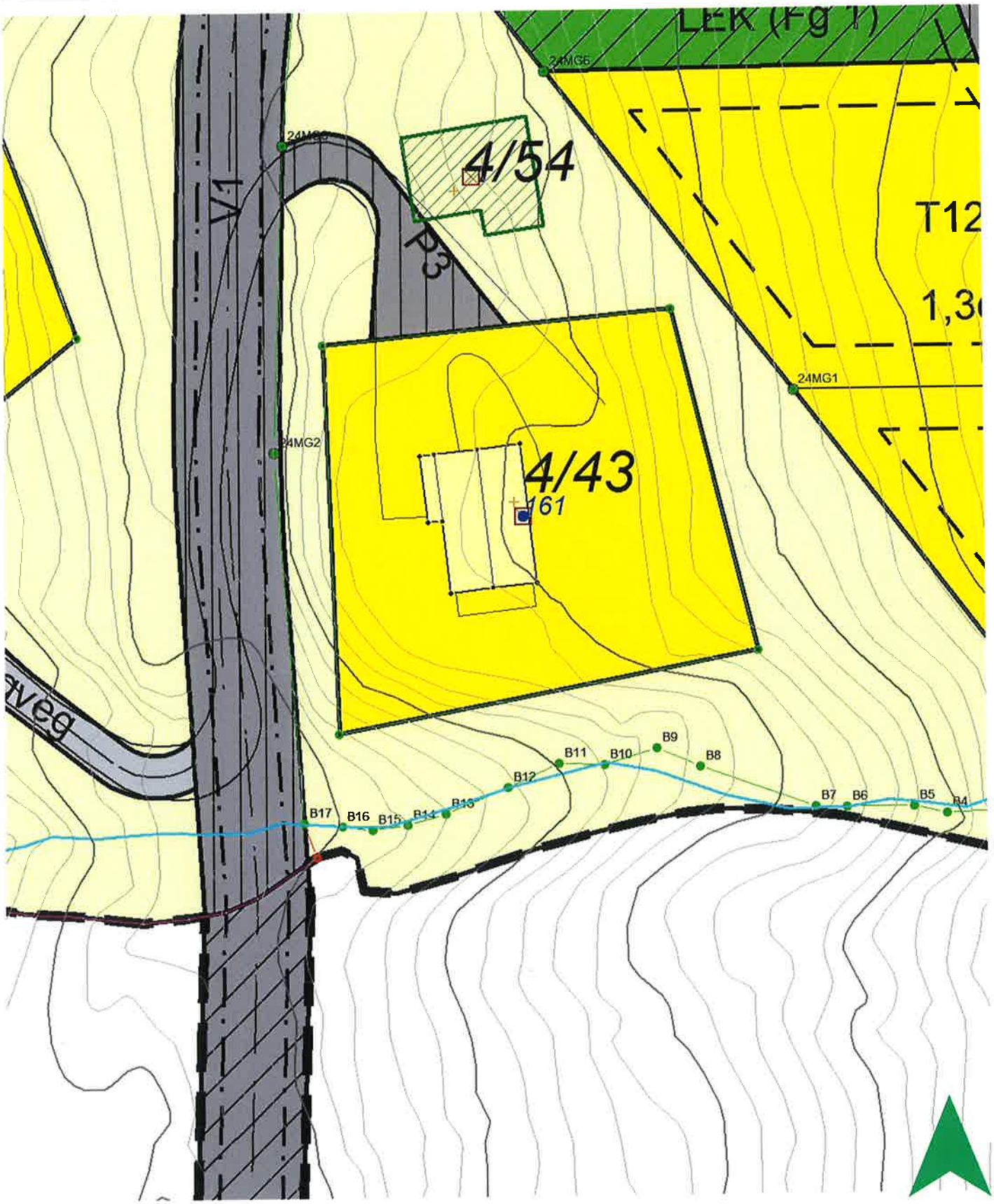
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 4-43

Dato: 10.11.2025 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



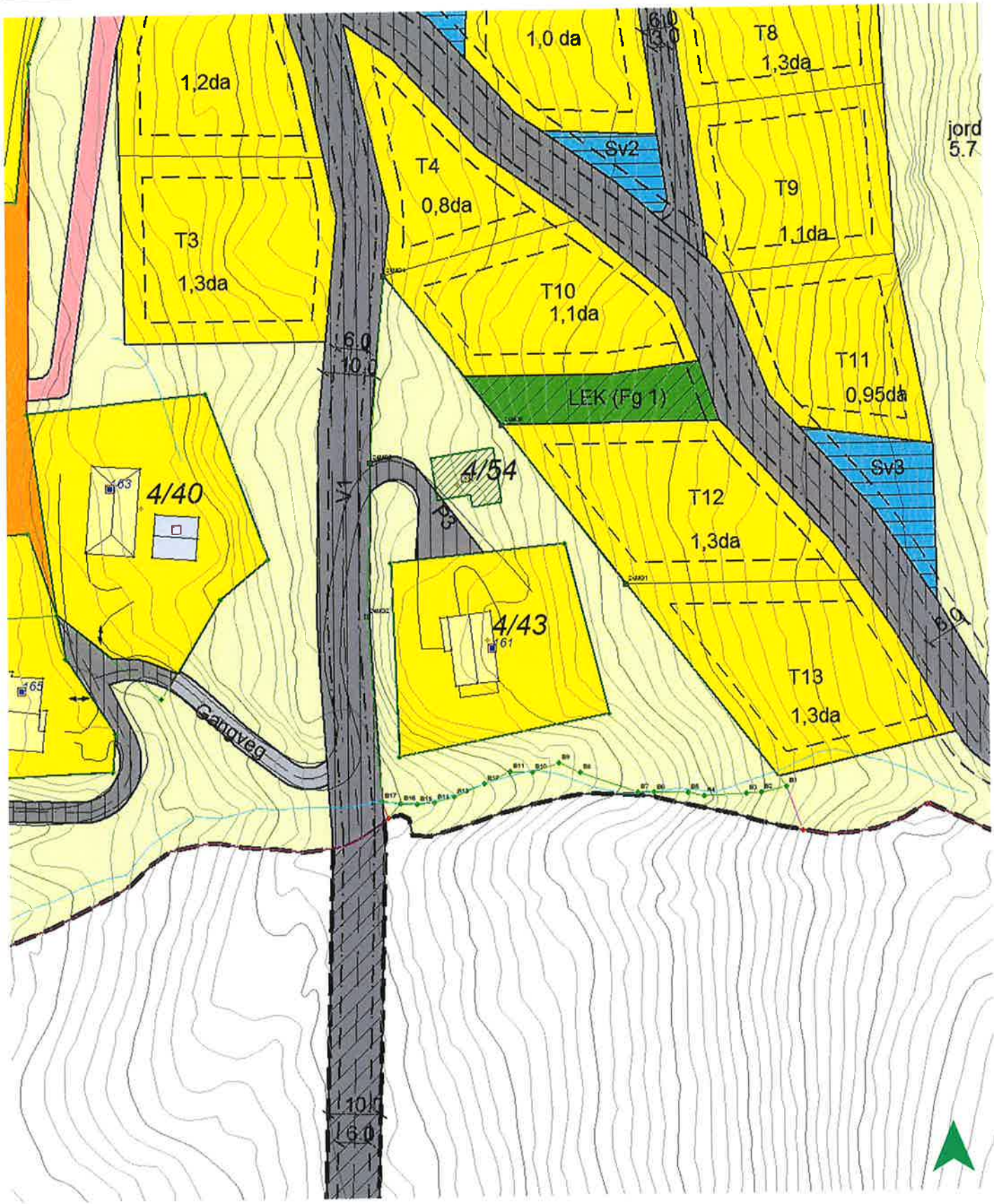
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 4-43

Dato: 10.11.2025 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



Sørbygda boligområde- Gulsvik

REGULERINGSBESTEMMELSER GNR/BNR.: 4/1. m.fl.

Revidert i hht. kommunestyrets vedtak den 19.11.09, sak 100/09

FLÅ KOMMUNE

Reguleringsplan for nytt boligfelt på eiendommen gnr.4, bnr.1 i Sørbygda i Flå kommune.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, har Flå kommunestyre i møte den 19.11.09, sak 100/09, vedtatt disse reguleringsbestemmelser med tilhørende reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene er utformet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Flå, 19.11.09

Tor Egil Buøen
ordfører

GENERELT.
Det regulerte området er vist på plankart datert 16.01.09. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. **Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)**
   - område for boliger (T1 til T19).
   - område for eksisterende boliger, (gbnr, 4/18-19, 4/25, 4/26, 4/40,4/41, 4/43).
   - område for eksisterende fritidsbebyggelse, (gnr/bnr.4/14).
2. **Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr.2)**
   - område for jord og skogbruk (gnr/bnr. 4/1).
3. **Trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr.3)**
   - område for kjøreveg (TR1).
   - område for annet trafikkformål.
4. **Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr.6)**
   - privat veg (P1, P2 og P3)
   - gangveg
   - område for vannforsyning (Sv1-Sv4)
   - område for anlegg i grunnen
5. **Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr.7)**
   - felles avkjørsel/veg (Fa1)
   - felles grøntareal/leikeområde (Fg1 og Fg2)

I det enkelte reguleringsområde gjelder følgende bestemmelser:

§1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Område for nye boliger

BEBYGGELSEN.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige % BYA=25. Innenfor rammen av %-BYA skal det etableres eneboliger eller tomannsboliger. Inkludert i arealet skal det regnes parkering/garasjer og uthus. Bebyggelsen kan fordeles på inntil tre bygg.
Generell byggegrense er 4 meter fra tomtegrense om ikke annet er markert på plankartet.
Møneretningen skal som hovedregel følge kotelinjene. Møneretningen skal regnes i bygningens lengderetning. Takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Høyden fra terreng til møne skal ikke overstige 8,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for uthus/garasje/andre bygg er henholdsvis 3,6 meter og 4,3 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For ny bebyggelse skal boligrom som brukes til varig opphold oppføres med innretninger som lufter ut eller sperrer for radongass fra grunnen.

PARKERING

For hver boligenhet skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på egen tomt.
Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget med BYA=36 m^2.

UBEBYGD AREAL.

Den ubebygde delen av tomta skal holdes i en slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Eventuell utendørs lagring må anordnes på en tiltalende måte og om nødvendig skjermes mot innsikt. Gjerde er tillatt dersom det ikke overstiger 1,1 meter. Nødvendige terrenginngrep skal revegeteres slik at naturpreget gjenopprettes.

VANN/AVLØP.

Vannforsyning skal skje fra lokale brønnhull (Sv1-Sv4) på gbnr. 4/1 og frem til den enkelte tomt.
Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes godkjent privat felles avløpsanlegg.

RENOVASJON.

Avfall fraktes til container oppsatt for dette formål, eller etter Flå kommunes enhver tid gjeldende bestemmelser.

1.2 Område for eksisterende boliger, gbnr, 4/18-19, 4/25, 4/26, 4/40,4/41, 4/43.

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende møne- og gesismshøyder, takvinkler, samt nåværende antall bygningsenheter.

Eventuell ny bebyggelse skal ha form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og være i overensstemmelse med formålet. Utnyttelsen pr. tomt skal ikke overstige % BYA=25. Inkludert i arealet skal det regnes parkering/garasjer og uthus. Bebyggelsen kan fordeles på inntil tre bygg. Generell byggegrense er 4 meter fra tomtegrense om ikke annet er markert på plankartet. Den ubebygde delen av tomta skal holdes i en slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

1.3 Område for eksisterende fritidsbebyggelse, gbnr 4/14.

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende møne- og gesismshøyder, takvinkler, samt nåværende antall bygningsenheter.

For ny bebyggelse er øvre grense for bebygd areal er BYA=220 m^2. Bebyggelsen kan fordeles på inntil tre bygg. Maksimal størrelse på uthus er BYA=30m^2. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget med BYA=36 m^2. Byggegrensen er 4 meter fra tomtegrense. Maksimal mønehøyde over planert terreng er 5,3 m. Maksimal gesimshøyde er 3,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde for uthus er 3,2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 20° til 35°. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende materialer og som har matt og mørk virkning. Den ubebygde delen av tomta skal holdes i en slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord og skogbruk (gnr/bnr. 223/1,7 m.fl)

I området kan det drives landbruksvirksomhet. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Jord og skoglov gjelder. Nordøst i planområdet ligger rester etter en hustuft. Det er ikke lov å fjerne verken enkeltstein eller hele/deler av kulturminnet. Vegestasjonen i området må kunne stelles ut fra den hensikt å ivareta kulturminnet.

§3. TRAFIKKOMRÅDER

Område for kjøreveg (TR1) og annet trafikkformål.

Område TR1 er fylkesveg 201. Vegen er vist med linje for regulert vegkant og med eksisterende eiendomsforløp. Byggegrense for fylkesveg 201 er 15 meter.
Avkjørsel fra fylkesveg 201 skal utformes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til vegloven.

§4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat veg

P1-P3 er eksisterende private veger, og er angitt på plankartet slik de er opparbeidet (inkl. veg, skulder og grøftebredde).

V1, fremtidig privat veg fra eksisterende veg på gbnr 4/1 og frem til T19. Vegen skal fungere som adkomstveg inn i feltet. Samlet regulert vegbredde inntil 10,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde). Stikkveier i feltet kan anlegges med regulert vegbredde inntil 6,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde). Skjæringer/fyllinger skal revegeteres seines innen påfølgende vekstsesong.

4.2 Gangveg

Eksisterende privat veg skal benyttes som gangveg som vist på plankartet når Fa1 og V1 er etablert.

4.3 Område for vannforsyning (Sv1-Sv4).

Område for vannforsyning til boligene i planen. Forsyningen baseres på grunnvannsbrønner i fjell. Vannforsyningsanleggene skal utføres på en slik måte at det sikrer tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig med drikkevann til boligfeltet både sommer og vinter.

4.4. Område for anlegg i grunnen.

Området skal benyttes til vann og avløpsnett i grunnen. Etter opparbeidelse skal arealet revegeteres, seinest innen påfølgende vekstsesong.

§5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst/kjørevei (Fa1).

Fa1 er felles kjøreadkomst for boligene T1 til T19, samt eiendommene gbnr. 4/43, 4/1 og gbnr 3/9. Samlet regulert vegbredde inntil 10,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde). Skjæringer/fyllinger skal revegeteres seines innen påfølgende vekstsesong. Ved bygging av ny vei kan senterlinjen fravikes inntil 8 meter dersom dette medfører bedre tilpassning til terreng.

5.2 Felles grøntareal/leikeområde(Fg1 og Fg2).

Område skal benyttes som friluftsområde/leikeområde og er felles for boligene T1 til T19. Det kan anlegges leke- og aktivitetsinnretninger, samt benker/ sittegrupper. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som grøntareal /leikeområde.

§6 RESTRIKSJONSOMRÅDE

6.1 Frisiktsone fv.201

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikt hindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter, jfr veglovens § 31.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Det skal foreligge godkjent vann og avløpsplan for tomtene T1-T19 før det gis igangsettingstillatelse for disse boligene. Vann og avløpsplanen skal også vise overvannsystem.
2. Godkjent utslippstillatelse for felles avløpsanlegg skal være gitt før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger (T1-T19).
3. Det skal ikke gis tillatelse til byggestart for tomtene T1- T19 før krysset mellom planområdet og Fv. 201 er utbedret til et kryss med trafikksikkerhetsmessig tilfredsstillende løsning. Det må utarbeides en egen situasjonsplan som viser tiltaket. Situasjonsplanen skal godkjennes av vegvesenet.

§8. FELLES BESTEMMELSER

1. All distribusjon av strøm, telefon, kabel-TV o.l. i planområdet skal skje via nedgravde kabelanlegg. Luftstrekk tillates ikke.
2. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.
3. Alle nye boligbygg skal utføres med forebyggende tiltak mot radonpåvirkning innomhus.

(Kommune)

Flå Kommune

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ingar Ekeren
Gulsvik
3532 FLÅ

Byggherre (navn, adresse)

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sørbygda, gulsvik	4	43		

Deres søknad	Dato 15.3.1993		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	bolighus		
Behandling/ vedtak	Teknisk Styre, Bygningsrådet	Vedtak dato 14.6.1993	Saksnr. 42/93
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

FLÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3532 FLÅ

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Flå	7.2.1996	Vidar Seterstøen avd.ing.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende		
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

FLÅ KOMMUNE

M Ø T E B O K

Utvalg	Møtedato
Teknisk styre	14.06.93

SØKNAD FRA INGAR EKEREN OM BYGGETILLATELSE PÅ BOLIGHUS PÅ PARSELL AV EIENDOMMEN GNR 4 BNR 1 I SØRBYGDA I FLÅ.

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb.
BYG 93/	Teknisk styre	. .	VS

%%%

Teknisk styre den 14.06.93
:::
Sak BYG 93/0042
SØKNAD FRA INGAR EKEREN OM BYGGETILLATELSE PÅ BOLIGHUS PÅ PARSELL AV EIENDOMMEN GNR 4 BNR 1 I SØRBYGDA I FLÅ.

TEKNISK STYRES VEDTAK:

Teknisk sjefs forslag ble enstemmig vedtatt.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Søknaden godkjennes og byggetillatelse og utslippstillatelse gis på følgende vilkår:

- Avløpsanlegget skal utføres etter forskriftene for utslipp av avløpsvann fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Siden grunnforholdene er av en slik art at de ligger på grensen for mulig infiltrasjon, skal byggherren før bygging av anlegget kontakte teknisk etat for avklaring av hvordan anlegget skal bygges.

- Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Buskerud innen 3 - tre uker fra mottakelsen av denne utskrift.

...

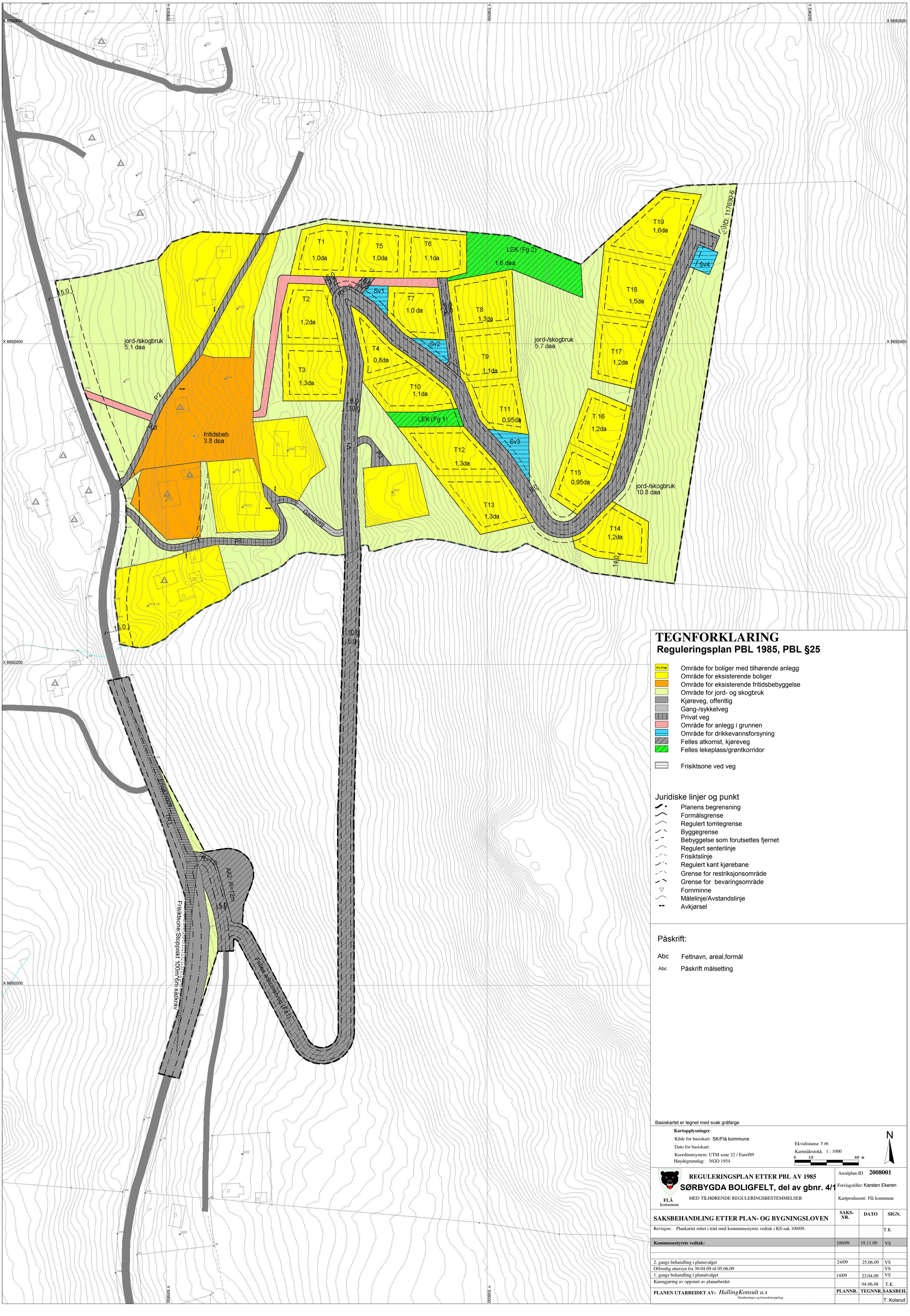
Saksopplysninger:

Søknad fra Ingar Ekeren om byggetillatelse på bolighus på parsell av eiendommen gnr.4, bnr. i Sørbygda.

Selve tomten er tidligere godkjent av fylkeslandbrukskontoret i Buskerud, sak 480/16-1983J.

Hallingdal Varme & Sanitær A/S har foretatt en kornfordelingsanalyse av området der infiltrasjonen er tenkt utført.
Resultatet viser at mulighetene for infiltrasjon er minimale, men teknisk etat vurderer det slik at ved å "overdimensjonere " anlegget skulle det være mulig å få til et tilfredsstillende anlegg.

Rett utskrift
Teknisk etats kontor 15. juni 1993
Gry Listøen
Gry Listøen
-kontorass.-



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 1985, PBL §25

- T1-T19 — Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for eksisterende boliger
- Område for eksisterende fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg, offentlig
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Område for anlegg i grunnen
- Område for drikkevannsforsyning
- Felles atkomst, kjøreveg
- Felles lekeplass/grøntkorridor
- Frisiktsone ved veg

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Fornminne
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Påskrift:

Abc Feltnavn, areal,formål

Abc Påskrift målsetting

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: SK/Flå kommune

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1 : 1000

0 10 40 m

N

FLÅ kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985

SØRBYGDA BOLIGFELT, del av gbnr. 4/1

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID **2008001**

Forslagstiller: Karsten Ekeren

Kartprodusent: Flå kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Plankartet rettet i tråd med kommunestyrets vedtak i KS-sak 100/09.			T.K
Kommunestyrets vedtak:	100/09	19.11.09	VS
2. gangs behandling i planuvalget	24/09	25.06.09	VS
Offentlig ettersyn fra 30.04.09 til 05.06.09			VS
1. gangs behandling i planutvalget	14/09	23.04.09	VS
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		04.06.08	T.K

PLANEN UTARBEIDET AV: *HallingKonsult a.s* Datatløsninger og konsulentoppdrag	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
			T. Kolsrud

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).