

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Hallbjønnngrendi 9

3880 DALEN

Gnr./Bnr.: 123/285

Tokke kommune

Rapportdato: 19.08.2026

Befaringsdato: 28.07.2026

Referansenummer: 15084282

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal: 226 m² (BRA-i: 218 m²)

Totalt bruksareal: 226 m² (BRA-i: 218 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Bent Gunnerud



92824940

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.07.2026
Referansenummer	15084282
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-26-0017
Hjemmelshaver/selger	Ine Merete Sande
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Ine Merete Sande
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	19.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Hallbjønnrendi 9
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	123/285
Tomt	Eiet tomt: 1216 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2004		

Tomtebeskrivelse

Frittliggende fritidsbolig beliggende på Hallbjønnsekken i Tokke kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med blant annet gruset gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av lettklinkerplank og trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende og stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med tretak. Ytterdører med profilerte flater. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmer/rammer av tre med to-lags glass. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Det er installert elko-smartstyring på deler av anlegget.

Boligen inneholder

Underetasje med garasje, entre, gang, garderoberom, kjellerrom og teknisk rom.

- 1.etasje med entre, to soverom, bad, badstue, stue og kjøkken. Bod og vaskerom med utvendig tilkomst ved inngangsparti. Utgang fra stue til øst- og sørvendt balkong på ca. 68 m2. Fra balkong er det tilkomst til vestvendt platting på ca. 15 m2. Trapp/platting på ca. 6 m2 ved inngangsparti.
- 2.etasje med loftstue, toalettrom og to soverom. Utgang fra loftstue til østvendt balkong med gulvflate på ca. 7 m2.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Ventilasjon	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom		Sanitærutstyr og innredning	11	
		Ventilasjon	11	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
		Innvendig stakeluke	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom		Overflate gulv	12	
		Ventilasjon	12	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	13	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
		Konstruksjon og fundamenter	18	
		Membraner og vanntett sjikt	18	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	19	
Forstøtningsmur		Tilstand	19	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	100			100	
	Garasje, entre, gang, garderoberom, kjellerrom og teknisk rom.				
1.etasje	87	8		95	89
	Entre, to soverom, bad, badstue, stue og kjøkken.	Vaskerom og bod.			Balkong 68 m2. Platting 15 m2. Trapp 6 m2.
2.etasje	31			31	7
	Loftstue og to soverom.				Balkong.
SUM	218	8		226	96
Total bruksareal: 226 m²					

Kommentar til arealmålingen

- 2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 31 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.
- Badstue på ca. 1 m2 er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.
- Det gjøres oppmerksom på at veggtykkelse mellom hoveddel (Bra-i) og tilleggsdel (Bra-e) er skjønnsmessig oppmålt. Mindre arealavvik kan forekomme.
- Areal på balkong 2.etasje er gulvarealet. Balkongen har stedvis lav takhøyde.
- Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.
- Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
2,33 meter i kjellerrom. Fra 2,33 meter til 3,32 meter i stue (skråtak). 2,25 meter i entre. Deler av 2.etasje har lav høyde under skråtak.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning 1. og 2.etasje, snitt- og fasetegning fra byggeår datert, 24.02.2004 og 15.03.2004
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende fritidsbolig, datert 04.02.2020
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Kun muntlig kommunikasjon med feier.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Selger kan fremlegge dokumentasjon på utførte arbeider.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden byggeår (nyanlegg) og 2009.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Gulv med flis og varme. Flislagte vegger. Himling med panel. Downlights. Gulvstående høyskap og servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilmed overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår. Fra bad er det tilkomst til infrarød badstue.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Mykfuger/elastisk fugemasse har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Sprekk i flisfuge ved dør til badstue.

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader.

Fallforhold vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Gulvet er tilnærmet flatt fra dør og til dusjkabinett. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte og fremtidige fuktskader. Eventuelt vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dusjkabinett er for tungt å flytte og sokkelfront kan ikke demonteres. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

På grunn av våtrommets utforming, etasjeskille av lettklinkerplank og våtsonens plassering er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann i dusjsone, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Konsekvensene basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse/oppgraderinger. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med utvendig tilkomst ved inngangsparti. Gulvflate med belegg. Vegger og himling med panel. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaski. Luftespalte i vindu. Avløpsrør av plast fra byggeår. Sluk i gulv.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Lekkasjesikkerhet Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp av synlig membranoppkant ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til ca. 30 mm.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater ved utslagsvask. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har risiko for skjulte og fremtidige fuktskader. Foreslått tiltak å beskytte vegg bak utslagsvask. Vanntett sjikt gulv har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen med etablering av mekanisk avtrekk.
	Fagmessig utførelse Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Gulvbelegg er ikke sveiset i hjørner men fuget med elastisk fugemasse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og våtsonens plassering mot bad/badstue er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i gulv

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Glassplate på vegg bak nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber og rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår. Gulvflater belagt med fliser. Vegger og himling med panel. Downlights.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
 TG 1	Innredning Det anbefales at det etableres ventilasjonsrist under og over kjøle-/fryseskap.
 TG 2	Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon Naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer anses å være mindre enn anbefalt. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Ved redusert ventilering får ventilator redusert avtrekkeffekt. Tiltak for å øke luftmengdeutskiftningen anbefales. Eksempelvis med luker i vegger.

Toalettrom

Toalettrom fra byggeår. Gulv med laminat. Vegger og himling med panel. Servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør	
 TG 1	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
 TG 2	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det kan likevel være tilfelle at innebygget sisterner eksempelvis har sealingbag som gjør at det oppfyller forskriftskravene. For å verifisere dette må teknisk dokumentasjon for den aktuelle sisternen innhentes.
 TG 3	Ventilasjon	Det er ingen ventilasjonsløsning i rommet. Konsekvens er at forholdet medfører redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekksventil og luftespalte ved dør. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av avtrekksventil. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fordelerstammer for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Høiax Express fra 2006 og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Opplegg for sentralstøvsuger.

Infrarød badstue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

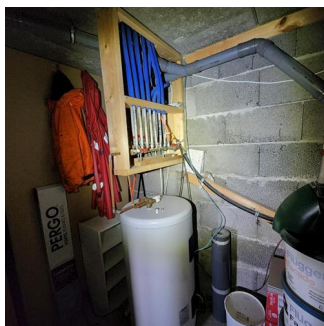
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran

 TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør system har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men løst med bruk av en vakuumventil på kaldtloftet. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Selv om løsningen tilsynelatende fungerer fint i dag, er løsningen ikke anbefalt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold eller andre tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

 TGIU Annet Infrarød badstue er ikke undersøkt på befaringstidspunktet. Krever spisskompetanse.



Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) -
Lufteventil avløpsrør på loft



Fordelerskap og fordelerstammer
- Røropplegg og
varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvflater med fliser og heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

 TG 2	Overflate gulv	Det observeres sprekker i flere gulvfliser og flisfuger. Ukjent årsaksammenheng. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer anses å være mindre enn anbefalt. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Tiltak for å øke luftmengutskiftningen anbefales. Eksempelvis med luker i vegger og luftespalter under dørblander.

Rom under terreng

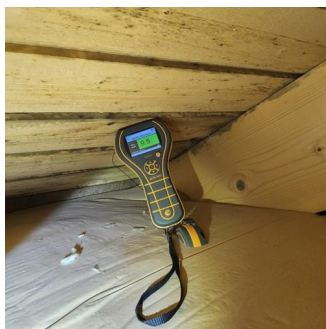
Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater av betong. Gulvfliser i garasje. Vegger av lettklinkerblokker og veggplater. Himling av lettklinkerplank. Profilerte innerdører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er påvist stedvis avleiring av salt- og kalkutslag på vegger i garderobeskap. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktendringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Kjelleretasjen har gjenstående arbeider. Det observeres fukt-/svelleskade i panelplater i garderoberom. Årsak vurderes å være fra tidligere lekkasje (se også kommentarer under punktet "Balkong - Membraner / vanntett sjikt"). Naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer anses å være mindre enn anbefalt. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Tiltak for å øke luftmengdeutskiftningen anbefales. Eksempelvis med luker i vegger og luftespalter under dørblader. Se også kommentarer under punktet "Branntekniske forhold" angående tiltak ifm. integrert garasje i bolig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som oppfølging med jevnlig ettersyn, lokale utbedringer og ferdigstilling av gjenstående arbeider.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Tilkomst via nedfellbar loftsluke med stige i vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	
 TG 1	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.)	Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som kan tyde på negativ påvirkning av fukt eller nedsatt ventilering. Det ble ikke målt forhøyede fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 9,5 vektprosent. Foreslått tiltak er oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran ble kontrollert på tilfældige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet ved manglende gulv og lav takhøyde. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) - Eksempel på misfarging og fuktmåling i undertak

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
med glassdør i stue.

- | | | | |
|---|------|--|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder | |
|  | TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

Innvendige trapper

Trapper av trekonstruksjon. Rekkverk av stående trespiler.

- | | | | |
|---|------|--|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand | |
|  | HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Trappen til 2.etasje har ikke håndløper på begge sider.
Trappen til kjeller mangler håndløpere.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Håndløpere anbefales etablert. |

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av lettklinkerplank og trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Følgende rom er målt:

Kjeller: Kjellerrom.

1. etasje: Stue og kjøkken.

2. etasje: Loftstue.

- | | | | |
|---|------|---|---|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Kjeller, 1.etasje og 2.etasje | |
|  | TG 1 | Kjeller, 1.etasje og 2.etasje | Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm i målte rom. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
Kjellergulv er grovstøpt og stedvise skjevheter forekommer. |

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående og liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning



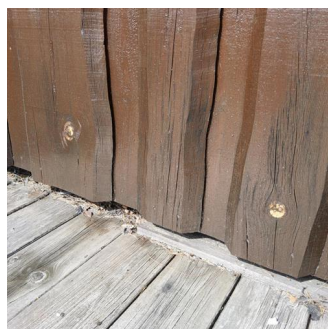
TG 2

Ytterkledning
(fasademateriale, vannbord,
utvendig listverk, o.l.)

Det er stedvis sprekker og slitasje på ytterkledningens overflater og stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og balkong/platting/terreng. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Gnagersikring

Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på slitasjer på kledning

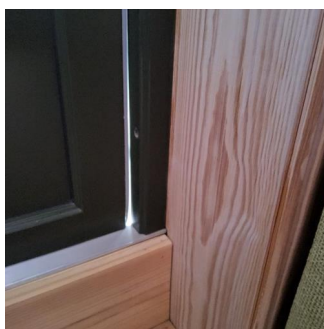
Vinduer og ytterdører

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Skader/utette tettelister/pakninger er observert på balkongdører. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning. Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av balkongdørene, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer og risiko for fukt-/fuktinntregning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Dørene viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det er gjenstående arbeider ved kjellerdør som må slutføres.



Ytterdører og omramming -
Eksempel på glipe og manglende
beslag i underkant dør 2.etasje



Ytterdører og omramming -
Eksempel på glipe i pakning/dør
2.etasje



Ytterdører og omramming -
Eksempel på gjenstående arbeider
kjellerdør

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med tretak.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er innsisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

Deler av boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Ventilasjonen av takkonstruksjonen ved kaldtloft vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold.

Taktekkingen/tretak, takrenner, vindskier/israfter viser begynnende tegn til slitasje og elde.

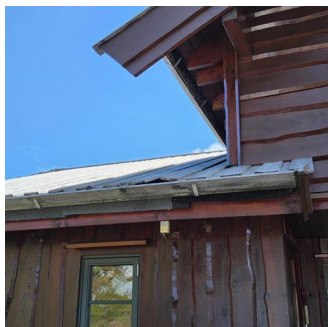
Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Det foreligger lite informasjon om yttertaket. Deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Konsekvensene basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og takpapp bak takrenne

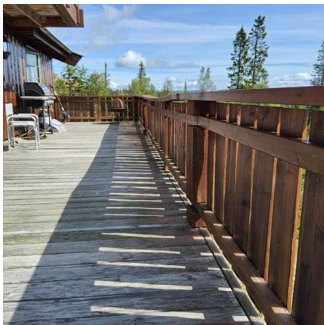
Balkonger

Utgang fra loftstue til østvendt overbygd balkong med gulvflate på ca. 7 m². Stedvis lav takhøyde. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Utebelysning.

Utgang fra stue til balkong og platting på tilsammen ca. 83 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utebelysning.

Trapp/platting ved inngangsparti på ca. 6 m². Gulv belagt med fliser.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen ved stue har slitasjer. Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fukt-/råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner og utskiftning der dette vises nødvendig.
	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene til balkongen bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det observeres midlertidige søyler og skjevheter i balkong- og rekkverkskonstruksjonen. Det observeres også skjevheter i overgang balkong/platting (se også kommentarer under punktet "Forstøtningsmur"). Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslåtte tiltak er lokale utbedringer av søyler og skjevheter.
	Membraner og vanntett sjikt	Liten høydeforskjell mellom gulvoverflate og døråpninger ved inngangsparti. Konsekvens er at forholdet øker faren for at overvann/smeltevann fører til skader i dør/veggkonstruksjon. Trapp inngangsparti er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Tettetdetaljer er skjult. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje, men at dette er utbedret med elastisk fugemasse på fliser. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøydene er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Konstruksjon og fundamenter -
Eksempel på slitasjer og
skjevheter

Grunnmur, fundament

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament
------	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
-  TG 2 Fuktsikring av grunnmur Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre under øvre del av terreng ved inngangsparti. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved garasje.

-  TG 3 Tilstand
- Skjevheter, sprekker og skader observeres på forstøtningsmur. Konsekvens er at dette skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, men kan tyde på feil med utførelsen. Det kan ikke utelukkes at forholdet fortsatt er under utvikling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig for å kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart. Sjablommessig prisanslag gjelder utbedringer. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Tilstand - Forstøtningsmur med skader og skjevheter

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.
Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Utvendige avløpsledninger
-  TGIU Utvendige vannledninger Boligen har vannforsyning fra brønn, men det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvensen er at vannkvaliteten er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge vannkvaliteten og andre relevante forhold for brønnen og det tilhørende vannforsyningssystemet.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det har blitt gjennomført kontroll, og rapporten viser at det finnes avvik. Se egen rapport. Avvikene er ikke utbedret på befaringsstidspunktet. Konsekvens er behov for utbedrende tiltak av avvik som ikke er utbedret. På bakgrunn av dette er det derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i forbindelse med varmestyring. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i vaskerom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.
Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det er gjestående arbeider i kjelleretasjen.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Selger opplyser at det er foretatt el-kontroll med avvik som på befaringsstidspunktet ikke er utbedret.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering i kjelleretasje er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Det er integrert garasje i boligen med intern tilkomst. Garasje er ikke tilstrekkelig ventilert. Tilstøtende rom som entre mangler ventilasjon av rommet og det er ikke etablert gasstette dører fra garasje til entre og fra entre til øvrige rom inn i boligen. Forholdet må utbedres.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger av kjelleretasjen, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92824940

Egenerklæring

Hallbjønnngrendi 9, 3880 DALEN

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hallbjønnngrendi 9

Postadresse

Hallbjønnngrendi 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sande, Ine Merete

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.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Inntrenging av vann ned mot rom i kjeller via heller på uteplass ved inngang vår 2021 pga ekstremt mye snøsmelting. Fuget og tettet i overgang mellom flis og gulvlist. Ingen synlig inntregning av vann etterpå.

4 I din leilighet, 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?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

se over, vann innsig fra ute

6 Har leiligheten 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

Beskriv omfanget

som over, fukt i et rom etter innsig fra vann utenfra i 2020.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elkosmart, samt nytt sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seljord Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

sprekk i utvendig mur (kosmetisk?)

Sprekk i flis gang/stue - fra forrige eier, så ikke nytt.

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 leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Opprinnelig bygget av forrige eier - han var håndverker, men usikker på om tømmer eller hva han var.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 22326810

Egenerklæringsskjema

Name

Ine Merete Sande

Date

2026-07-26

Identification



Ine Merete Sande



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



Tokke kommune
Plan, næring og teknisk etat

MESTERCAMP AS
Svaddevegen 168
3660 RJUKAN

Delegert sak
Delegert plan,næring og kulturoetat – nr. 20/21

Dykkar ref:

Vår ref
2020/354/2

Saksbeh:
Birger Heimdal,

Arkivkode:
123/285

Dato:
04.02.2020

**123/285 - SØKNAD OM FERDIGATTEST - FRITIDSBUSTAD -
GODKJENT**

Saksopplysningar:				
Ansvarleg søkjar: MESTERCAMP AS, ved Roger Snersrud, RA Bygg as			Tiltakshavar:	
Gnr 123	Bnr 285	Fnr	Eigedomens adresse: Hallbjønngrendi 9, 3880 DALEN	
Sakstype:Ferdigattest Pbl § 21-10			Plantype:	

Viser til søknad i medhald av § 21-10 i Plan- og bygningslova av 1985 om utskriving av ferdigattest for fritidsbustad. Byggjeløyve vart gjeve 13.5.2004.

GENERELT

- Arbeidet skal utførast føreskriftsmessig. Dei som har fått godkjenning er ansvarleg for at byggjearbeidet vert utført i samsvar med Plan- og bygningslova og anna regelverk.
- Jf. Pbl § 10-1 kan kommunen til ei kvar tid føre tilsyn med krav i Plan- og bygningslova med tilhøyrande føreskrifter og vilkår gjeve i løyvet vert overhalde.
- Ferdigattest skal gjevast før tiltaket vert teke i bruk. Ferdigattest gjevast når kontrollerklæring for utføring er innsendt.
- Byggje- og riveavfall skal leverast godkjent avfallsdeponi. Dokumentsjon på levering skal framleggjast på førespurnad.
- Ved oppføring av ny bustad/bustadeining må det førast opp skilt med gatenummer på bygget før dette vert teke i bruk. Dette i tråd med Matrikkelforskrifta § 57.

**Det er på delegert mynde frå Tokke kommunestyre fatta følgjande vedtak i
ovanfor nemnde sak:**

Jf. Pbl § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustadhus på 123 / 285 i Tokke kommune.

Ferdigattest er gjeve på bakgrunn av innsendt kontrollerklæring og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller medhald av Plan- og bygningslova.

Bygninga eller delar av den skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset jf. Pbl § 20. Bruksendring krev særleg løyve jf. 20

Vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsreglementet for Tokke kommune av 22.05.2012

Vedtaket kan påklagast i medhald av Plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må sendast skriftleg innan 3 veker etter at vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29. Skriv kva vedtak det klagast over, den eller dei endringar som er ynskjeleg, og dei årsaker du vil gje for klaga.

Med helsing

Gunhild Austjord
Kommunalsjef for plan, næring og
teknisk

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER Arealplan 2005-17

Tekst med utheva **skrift** er juridisk bindande føresegner. Anna tekst er retningsliner til bruk i sakshandsaminga.

HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR

Reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som er lista opp skal framleis gjelde:

Reguleringsplanar:

1. Dalen
2. Åmdals Verk
3. Hallbjønnsekken vest
4. Hallbjønnsekken sør
5. Glosliheia hyttegrend
6. Lårdal sentrum
7. Høydalsmo sentrum
8. Sauli
9. Svivom
10. Digernes
11. Svivom 2
12. Rogdeli
13. Vendalen
14. Buin

Bebyggelsesplanar:

15. Krokmyr
16. Eirungsbu

Områda som er omfatta av ovanfor nemde planar er vist med skravur i kartet.

Disposisjonsplanar:

Disposisjonsplanar som ligg i byggeområde er ikkje nemt. Antal ubebygde tomter, navn og årstal planen er godkjent gjeng fram av oversikten.

D1	Grønlid	1978	2
D2	Grønlid S.	1983	4
D3	Skinan	1973	4
D4	Solberg	1976	4
D5	Sætre	1980	4
D6	Omland	1980	3
D7	Fjellet Søndre	1974	2
D8	Nedstebo	1975	3
D9	Huso	1976	3
D10	Skjelvik	1982	4
D11	Plassen	1982	0
D12	Moen	1975	3
D13	Fjellstøyl	1974	1
D14	Flostøylheia	1978	6
D15	Straand	1985	6
D16	Velebekkroi	1974	0
D17	Berehommen	1978	0

D18	Venås	1984	0
D19	Kuskar	1974	1
D20	Skafså	1976	1
D21	Grimdalsbakkane	1975	0
D22	Lie	1983	6
D23	Solvang	1984	0
D24	Lauvik	1982	10

1. BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4 nr 1)

1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDA

I byggeområda kan det ikkje gjevast løyve til større bygge- og anleggstiltak etter § 93 før det ligg føre reguleringsplan (§ 20.4, nr 1). Med større bygge- og anleggstiltak er meint t.d. nye vegar/anlegg og nye hytteeiningar. Alle planframlegg skal sendast fylkeskommunen til uttale, jfr. Kulturminnelova § 9.

I byggeområde som kan vere utsett for flaum og ras/skred (jord/snø) skal det ligge føre fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyse før byggeløyve vert gjeve. I samband med utarbeiding/ending av reguleringsplan/ bebyggelsesplan skal dokumentasjonen leggjast fram ved fremjing av planframlegget.

I høve til bustader skal moglege granskingar av radon i byggegrunn vere undersøkt før byggearbeid vert sett i gang, samt moglege byggetekniske krav til tiltak for å minske radon i innelufta.

Langs høgspenlinjer over byggeområde for bustader, gjeld byggeforbodssonar etter gjeldande føresegner.

I område som er omfatta av “rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, RPR” er avstandsgrensa 100 m.

Føresegnene til byggeområda gjeld berre i dei høve der det ikkje vert plankrav. Der det vert krav om reguleringsplan vert føresegnene å sjå på som retningslinjer til reguleringsarbeidet.

Det bør ikkje førast opp bygg eller anlegg nærare vatn og elvar enn 50 meter. Eigedomsgrense skal ikkje nærare enn 20 m frå vatn og elvar. Unntak frå dette kan vurderast i samband med enkeltsaker/ utarbeiding av reguleringsplan der terrenget er slik at det likevel vert oppretthalde eit naturleg belte mot vassdraget som sikrar fri ferdsel eller der tiltaket er til gagn for friluftinteressene.

Retningslinjer til utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde:

- I byggeområde for fritidsbustader skal storleik på bygningar samt møne- og gesimshøgde vurderast og fastsettast i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskild område.
- Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje vert unødig eksponert i høve til riksveg og hovudløypenett i området.
- Bygningane skal ha ein god utsjånad der takteking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett reglar om i reguleringsplanane.
- Ved fremjing av reguleringsplanar skal det leggjast ved eigne vurderingar i høve til byggeskikk, med grunngjevingar av dei val som er gjort i planen.
- **Freda kulturminne er vist i plankartet og skal takast omsyn til i samband med regulering av område. Kulturminnevernet skal varslast ved planoppstart.**
- Det bør og takast omsyn til biologisk mangfald.

Barnerepresentanten i kommunen skal vere høyringspart i plansaker og skal kallast inn ved handsaming av plansaker i planutvalet.

Rikspolitiske retningslinjer for born og unge skal nyttast ved ending av reguleringsplanar for byggeområde og ved planlegging av nye bustadområde.

Trygg tilkomst til skular skal vere ordna før bueiningar vert tekne i bruk. Det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg leikeareal og barnehagar.

1.2 BUSTADOMRÅDE

Eksisterande

Ved endring av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det takast særleg omsyn til god byggeskikk og styrking/ivaretaking av kvalitetar i områda.

Det skal og kunne leggjast til rette for større og meir attraktive tomter gjennom endringar av planane.

Bustadområdet Bandakjordet skal vurderast særskilt av omsyn til den særegne arkitekturen og landskapsløysinga som området har i dag.

Nye

Før utbygging av nytt bustadområde på Huvestadodden skal det liggje føre plan for uttak og disponering av grusressursane i området. Bustadfeltet skal planleggjast på ein måte som gjev optimale høve for utnytting av grusressursane. Avslutningsplan for dei ulike delane av grusuttaket skal vurderast og sjåast i samanheng med utbyggingsrekkefølgje i bustadområdet. Tiltak i samband med støy- og fareområde må inngå som ein del av planarbeidet.

1.3 HYTTE - OG TURISTOMRÅDE

Felles

Storleik på hytter, anneks og uthus skal vurderast i samband med utarbeiding av reguleringsplanar innan byggeområda.

I område med beitebruk bør det gjerdast under hytter og takutstikk.

I samband med vidare utbygging innanfor byggeområda på Hallbjønnsekken skal avkøyrleproblematikken sjåast nærare på for området samla sett. Det same gjeld tilgang til skiløyper, utfartsområde og grøntkorridorar samt parkeringsanlegg knytt til dette.

Eksisterande

Eksisterande og nye hytter som ikkje er omfatta av regulerings- eller bebyggelsesplan kan byggast ut til inntil 150 m² BRA og med frittstående anneks / uthus på inntil 30 m² BRA.

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av anneks og uthus skal utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom type kledning, fargeval og taktekking.

I eksisterande byggeområde kan det gjevast løyve til fortetting gjennom endring/utarbeiding av reguleringsplan.

Følgjande område er utbyggingsområde og kan byggast ut etter godkjent reguleringsplan:

- R1. Botnedalen
- R2. Buin
- R3. Sauli
- R4. Grimdalen – Hallbjønnsekken
- R5. Hylebu
- R6. Skrevatn

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 20 – 4 nr. 2)

2.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

I LNF-områda kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring (tradisjonelt landbruk).

Alle landbruksvegar er meldepliktige til kommunen etter forskrift av 7. juli 1997.

I område over 900 meter vil kommunen vere særleg restriktiv med omsyn til bygging. Eventuelle byggetiltak må vere av stor nytte for utøving av landbruksnæringa. Landbruksnemnda skal uttale seg til byggetiltak i denne sona.

Driftshytter kan byggast etter ei nærare vurdering. Driftshytter kan ha ein maksimal storleik på 50 m² BRA. Dersom det ligg føre heilt særskilde grunnar, kan det gjevast løyve til større driftshytte. Eventuelle uthus skal vere inkludert i tillatt storleik på driftshytta.

Kommunen er positiv til restaurering av støyelar.

Kommunen ynskjer å stimulere til langsiktig fiskeforvaltning ved bruk av driftsplanar. Det er samstundes eit mål å leggje til rette for fiske og rekreasjon langs elvane i kommunen. Miljømål for vassdrag går fram av planomtala.

2.2 FELLES FØRESEGNAR FOR LNF-OMRÅDE MED HØVE TIL SPREIDD UTBYGGING

Føresegnene knytt til spreidd utbygging gjeld berre i dei tilfella der det ikkje vert plankrav. Der det kjem inn krav om bebyggelsesplan vert føresegnene å sjå på som retningslinjer til planarbeidet.

Plankrav:

- **For utbygging av bustader eller hytter som omfattar 5 einingar eller meir, inklusive eksisterande, skal det lagast bebyggelsesplan før byggeløyve kan gjevast.**
- **For utbyggingar som omfattar mindre enn 5 einingar skal det saman med byggesøknad leggjast ved projektskisse/situasjonsplan som syner plassering av bygningar, tilkomst, biloppstillingsplass og terrengtilpassing.**
- **Ved oppføring av yrkesbygg i SBY-områda skal det utarbeidast bebyggelsesplan frå og med fyrste eining.**

Alle framlegg til planar skal sendast kulturminnevernet ved varslings.

Kriterier for lokalisering av spreidd utbygging:

- Det bør ikkje byggjast på dyrka mark eller på skogsmark med høg og middels bonitet.
- Det bør takast omsyn til registreringar av biologisk mangfald.
- Avstand til vassdrag som i pkt. 1.1
- **Utbygginga skal nytte eksisterande godkjende avkøyringar mot offentleg veg.**
- **Det kan ikkje byggast i område som er merka av som viktige kulturlandskap.**
- **Utbygging i opne grender/kulturlandskap skal plasserast vekk frå gardstun, høvesvis knytt til eksisterande busetnad. Plassering og byggeskikk skal vurderast særskilt i slike saker.**
- **Bygging skal ikkje tillatast der det kan vere fare for ras eller flaum. Kommunen skal i samband med bebyggelsesplan/enkelt saker krevje framlagt fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyser.**

2.3 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD BUSTAD- OG YRKESBYGG

EKSISTERANDE, SPREIDD BUSETNAD OG YRKESBYGG

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av garasje, uthus o.l. bør utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom same type kledning, fargeval og takteking.

Ved søknad om utviding/oppussing av yrkesbygg skal ein oppmode om at søkjaren tek omsyn til estetikk på og kring bygningen samt naudsynt skjerming av området.

NYE SPREIDDE BUSTADBYGG OG YRKESBYGG

Før nye bueningar vert teke i bruk skal det vere ordna trygg tilkomst til skular.

I område der det kan vere fare for radon i byggegrunnen skal det setjast krav til granskingar før byggearbeid vert sett i gang og evt. krav om tiltak for å minske radon i innelufta.

Oversikt over område med tillatt ny spreidd bustad- og yrkesbygg (SBY) med oppgjeve omfang:

SBY 1. Byrte	20	
SBY 2. Mo/ Håtveit	20	
SBY 3. Jarbrend		20
SBY 4. Åsgrend	20	
SBY 5. Kleppholt	20	
SBY 6. Froland	20	
SBY 7. Skålebygdi	20	
SBY 8. Midjås	20	
SBY 9. Åsland	20	
SBY 10. Nordbygdi	20	
SBY 11. Svingen	20	
SBY 12. Åmdals Verk	20	
SBY 13. Austheii / Krossli	20	
SBY 14. Eidsborg	20	
SBY 15. Smørklepp	20	
SBY 16. Lårdal	20	
SBY 17. Kvålsgrind	20	

I tillegg til bygging av bustader kan det i desse områda tillatast bygging av yrkes-/næringsbygg. **Ved oppføring av yrkesbygg i grendene og attmed busetnad skal ein unngå å tillate næringar som kan gje ulemper, slik som støy-, lukt- og støvplager. Planutvalet kan krevje utarbeidd særskilde utgreiingar og planar for konfliktfylte tiltak.**

Busetnaden skal tilpassast lokal byggeskikk når det gjeld taktekking, takform, fargeval, vindaugo, kledning, volum og form på bygningar m.m. Nye bustader skal ha ei god terrengtilpassing.

Kommunen har ei streng haldning til omdisponering og frådelling av bustader til fritidsbustader.

Gardsbruk, både større og mindre enn 20 da dyrka mark, kan ikkje dele frå våningshus eller nytte dette til fritidsbustad utan løyve frå kommunen.

2.4 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD HYTTEBYGGING

EKSISTERANDE SPREIDD HYTTEBYGGING

Eksisterande hytter kan byggjast ut til 150 m² BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m² BRA. Over tregrensa (900 m.o.h) kan eksisterande hytter byggjast ut til inntil 60 m² BRA og uthus på inntil 10 m² BRA.

Ved påbygg og oppføring av uthus skal det leggjast vekt på god estetisk utforming, evt. tilpassing til eksisterande og omkringliggjande bygg, samt god landskapstilpassing.

NY SPREIDD HYTTEBYGGING

Hytter kan byggjast ut til 150 m² BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m² BRA.

Det bør ikkje tillatast frådelling og bygging av fritidsbustader nærare busetnad, dyrka mark eller større samanhangande dyrkingsareal og støylsanlegg enn 100 meter.

Nye bygg skal plasserast på ein måte som gjev god terrengtilpassing. Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett reglar om i bebyggelsesplanane. Plassering av hyttene samt møne- og gesimshøgde skal bli vurdert og fastsett i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskilt område.

For hytter med innlagt vatn og evt. avlaup (wc) skal det søkjast om utsleppsløyve.

Oversikt over område med tillatt ny spreidd hyttebygging (SH) med oppgjeve omfang:

SH 1.	Krokmyr	5	
SH 2.	Byrtedalen	30	
SH 3.	Botnedalen	35	
SH 4.	Strandstøydalen		15
SH 5.	Bessedalen	20	
SH 6.	Hylebu – Åmli	15	
SH 7.	Gamasfit (Hallbjønns.)	5	
SH 8.	Omdal	5	
SH 9.	Stemmetjønn	5	
SH 10.	Langesæ nord	5	
SH 11.	Grønli	5	
SH 12.	Langesæ sør	5	
SH 13.	Hovdevatn	8	
SH 14.	Sandvik	10	
SH 15.	Fjelle	10	
SH 16.	Skoftedalen/Kvernvatn	10	
SH 17.	Skatter	5	
SH 18.	Djupetjønn – Borsæ	7	

3. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20 – 4, nr. 3)

Område for uttak av sand, grus og fyllmasse.

Når ressursen er tømt skal området førast attende til opprinneleg terreng så langt det let seg gjere.

I samband med søknad om masseuttak skal det leggjast fram uttaksplan. Planen skal syne/skildre korleis uttaket skal skje samt når og på kva måte uttaket skal avsluttast.

4. BANDLAGDE OMRÅDE (§ 20-4, nr. 4)

Område som er freda i medhald av anna lovverk (naturvernlova/kulturminnelova)

5. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 20 – 4, nr. 5)

Verna vassdrag

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) gjeld for område som ligg innanfor eit belte på 100 meter frå breidda på vassdrag.

Miljømål for vassdrag er skildra i planomtala kap. 7.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4, nr. 6)

Kommunen har fylgjande haldningsklasser til avkøyrslar:

- A: Svært streng haldning
- B: Streng haldning
- C: Mindre streng haldning
- D: Lite streng haldning

Kommunen har bruksklasse 8 (BK 8) for kommunale vegar og bruer. Periodevis vert det innført tele/akselrestriksjonar.

PLANINFORMASJON

Viktige kulturlandskapsområde

Oversikt over freda kulturminne:

Gnr	Bnr.	B.type	Eigedom
12	1	Bur	Nedre Kvålo
12	6	Bur	Øvre Kvålo
16	4	Loft	V. Heggveit
26	1	Garasje	Kleppo
35	2	Loft	Ø. Vindlaus
43	5	Veslebur	Heimegard
47	1	Loft/bur	Breiland
47	1	Loft/bur	Breiland
68	2	Loft	Fjelle S. Ø.
98	1	Loft/bur	Skredtveit
100	2	Låve	Vadder
101	1	Bur/loft	Midjås S.
122	1	Loft	Viken
128	2	Stove	Bilstad S.
128	2	Loft	Bilstad S.
132	1	Loft	Kolkjen
133	3	Loft	Skafså
133	5	Loft	Storåslid
140	20	Stabbur	Aamlid
141	2	Loft	Bergland
143	1	Loft	Gaastjønn
143	1	Bur	Gaastjønn
146	2	Stabbur	Klauvreid
147	1	Bur	Lauvik

Framlegg til trase for høgfartsbane.

Anlegg/installasjonar knytt til kraftproduksjon

Dammar

Høgspenliner

Kraftstasjonar



Tokke kommune

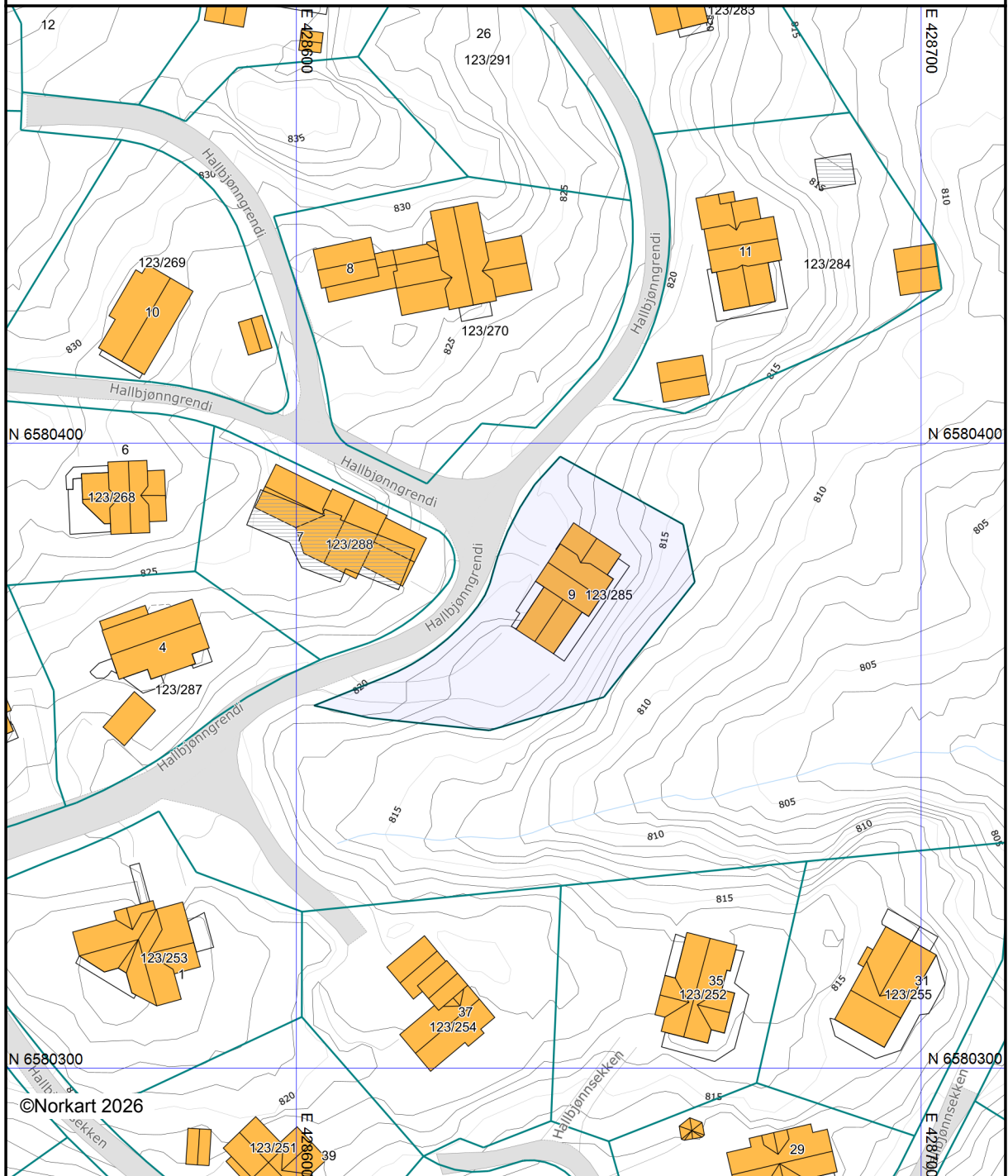
Grunnkart

Eiendom: 123/285
Adresse: Hallbjønnrendi 9
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Hallbjønngrendi 9

Høyde over havet

819 m



Offentlig transport

🚶 Tønsberg kryss 20 min 🚗
Linje 140, 142 24.1 km

🚶 Lio 20 min 🚗
Linje 140, 142 24.3 km

Avstand til byer

Notodden 1 t 51 min 🚗

Skien 2 t 9 min 🚗

Porsgrunn 2 t 11 min 🚗

Stavanger 2 t 51 min 🚗

Oslo 3 t 23 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vest-Telemark VGS avd. Dalen 21 min 🚗

🚗 Dalen Hotel 23 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 2



Sport

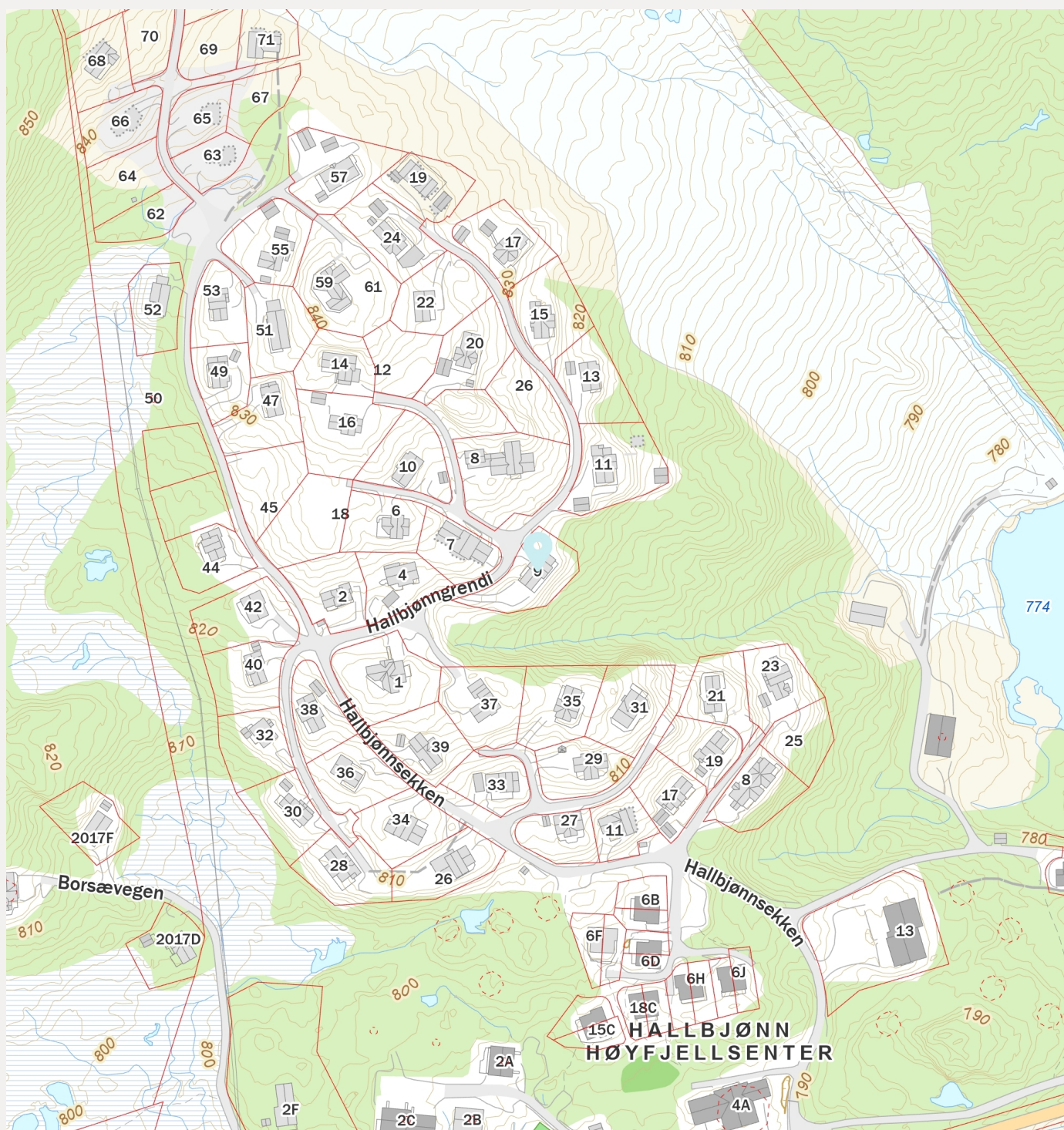
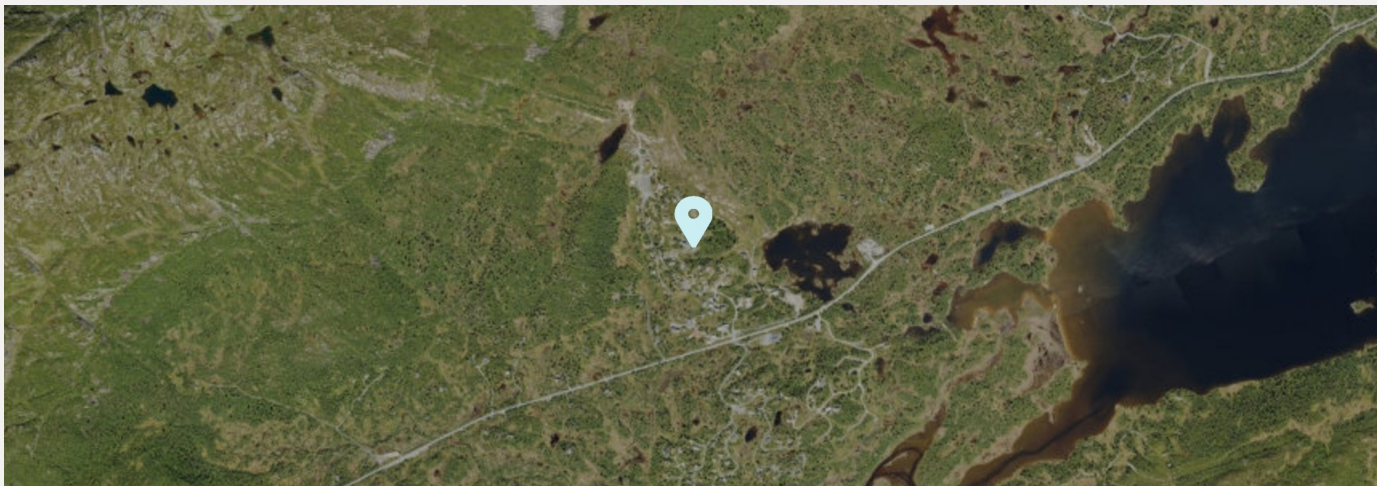
⚽ Skafså fotballøkke 17 min 🚗
Ballspill 20.7 km

⚽ Dalen idrettsplass 21 min 🚗
Fotball, friidrett 24.7 km

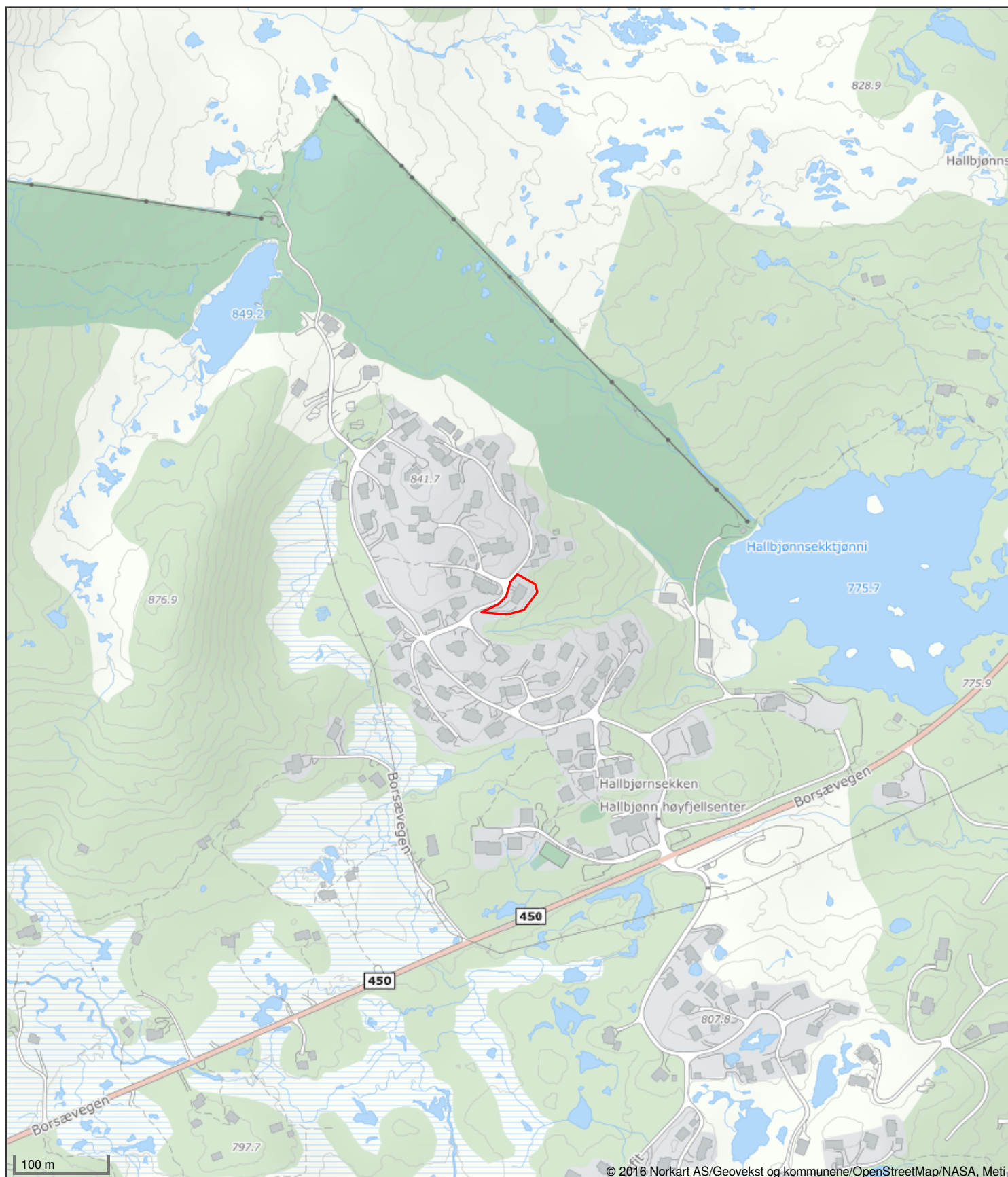
Dagligvare

Nærbutikken Åmdals-verk 21 min 🚗
Søndagsåpent 25.9 km

Joker Dalen 22 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 25.7 km



Oversiktskart for eiendom 4034 - 123/285//



Planbestemmelser for Hallbjønnsekken vest

Revidert i Formannskapet, sak 23/47, 16.05.23.

1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5)

1.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

- a) Alle bygninger og anlegg skal anmeldes til det faste utvalget for plansaker.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Gamle furutrær i området skal bevares.
- c) Inngrep og sår i landskapet skal utbedres i størst mulig grad. Fyllinger skal jordkles og tilsåes.
- d) Hovedfarge på bygninger skal tilpasses fargebruk i området. Bygninger skal beises i farge mellombrunt til svart.
- e) Tak tekkes med torv, tre eller naturstein.
- f) Sekundærbygning tillates inntil 1m fra grense etter nabosamtykke.
- g) Det er tillatt å sette opp gjerde og grind på tomte for å holde husdyr borte. Inngjerda uteareal pr. tomt kan maksimalt være 100 m², inkl. veranda/terrasse. Gjerde skal utformes som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikke ha større åpning mellom bakken og materialer, og materialåpning (mellom materialene) enn 10 cm. Gjerde og grind skal være minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høyt, utformet i treverk og ha naturfarger. Det er tillatt med gjerdepåler og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal holdes ved like. Mellom eventuelle verandapillarer skal det gjerdes mot beitedyr.
- h) Vinduer og glasspartier med sprosser skal ha gjennomgående sprosser.
- i) Synlige betongmurer høyere enn 0,3 m skal forblendes med naturstein.
- j) Alle hovedbygg skal tilkobles vann og avløpsnett.
- k) Alle bygg og anlegg kan gjenoppføres i tilfelle brann.

1.2 Fritidsboliger F1 – F5

- a) I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak.
- b) Takvinkel skal være mellom 22° og 32°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d) Det tillates at gangveier opparbeides til enkle kjøreveier, maks 2,5 m bredde.
- e) Parkeringsplass ved den enkelte hytte skal anlegges på en skånsom måte med minst mulig inngrep i terrenget. Plassering av slike parkeringsplasser skal anmeldes sammen med den enkelte hytte.
- f) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning.
- g) Festepunkt 123,56,88 og 89 sammenføres til en tomt, på tomten tillates tunbebyggelse med ett anneks med mønehøyde 4,2 og maksimum 40 m² BRA ut over bestemmelsen i punkt f.
- h) Nye tomter F5-1, F5-2, er angitt med underetasje U, Hovedplan H1 og mønehøyde M i plan. F5-1 og F5-2 tillates ikke med beboelsesrom på loft. Møneretning er angitt på

plan. For Tomt F1-1, F2-1 og F2-2 gjelder bestemmelser a – f.

- i) Festeavtalenes begrensning på 15m innbyrdes avstand mellom hytter skal gjelde så langt det er mulig, det faste utvalg for plansaker kan tillate mindre avstand. Bestemmelsen gjelder hovedbygning.

1.3 Fritidsbebyggelse F6 og F7

- a) I områdene skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. Mønehøyde 4,8 m. Maksimum BRA hovedbygning 180 m².
- b) Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse. Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- d) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 3 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Alle bygg på en tomt skal ha samme takvinkel form og uttrykk.
- e) Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.4 Fritidsbebyggelse F8

- a) I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. Maksimum BRA = 180 m²
- b) Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d) Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- e) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning
- f) Møneretning, mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- g) Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.5 Fritidsbebyggelse konsentrert FK1

- a) I området kan det oppføres appartementshytter med maks 8 enheter i hver bygning.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak og all bebyggelse skal ha samme takvinkel og enhetlig preg i utforming og materialbruk.
- c) Hytter i rekke skal oppføres i to etasjer. Mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- d) Møneretning som vist i plan. Takvinkel 23 - 27°.
- e) Parkering som vist i plan.

1.6 Fritidsbebyggelse konsentrert FK2

- a) Vertikalt delte hytter tillates bygd i en etasje samt loftsetasje, det tillates at loftet innredes til beboelse.
- b) Møneretning som vist i plan. Takvinkel 27°.

- c) Parkering som vist i plan.
- d) Takopplett er ikke tillat.
- e) Materialbruk som for eldre hytter i området.

1.7 Fritidsbebyggelse konsentrert FK3 og FK4

- a) Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.
- b) Bebyggelsen tillates bygd i to etasjer, mønehøyde - M. og Hovedplan - H1. er angitt i plan.
- c) Bygningene skal ha saltak på 27°.
- d) Det tillates underetasje på tomt 30 og 31, høyde er angitt med U.
- e) Det tillates oppført carport og bod som vist i plan med stiplet linje. Tak skal utføres som flatt tak, gesims maks 3,0 m over H1.
- f) Bebyggelsen skal ha enhetlig form og uttrykk.
- g) Bebyggelsen kan varieres i størrelse som vist i plan.
- h) Parkering som vist i plan.
- i) Takopplett er ikke tillat.

1.8 Fritidsbebyggelse blokk FB1

- a) Eksisterende bygg reguleres som det er. Området anses som utbygd.
- b) Parkering som vist i plan.
- c) Det tillates sekundærbygg, uthus, inntil 35 m² BRA. Maks mønehøyde 4.2 m.

1.9 Serviceområde servering S1

- a) Eksisterende bygg reguleres som det er og området anses som utbygd.
- b) Det tillates mindre endringer av fasade.
- c) Det tillates anlagt terrasser med overdekking.
- d) Det tillates mindre tilbygg på nordside av hovedbygning inntil 50 m² BRA.

1.10 Serviceområde overnatting S2I

- a) Det tillates oppført service og overnattingsbygg i 2 etasjer.
- b) Maksimum antall rom for overnatting er 30.
- c) Utnyttelse BRA = 1200 m²
- d) Møneretning som vist i plan.
- e) Takvinkel som hovedbygg S1.
- f) Materialbruk som S1.

1.11 Offentlig anlegg, rensestasjon

- a) Rensestasjon er etablert og reguleres som det er.
- b) Anlegget kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- c) Bygningen skal ha saltak og gis en utforming som står i stil med øvrig bebyggelse.
- d) Anleggets plassering i terrenget skal skje på en mest mulig skånsom måte, og uteområdet skal gis en tiltalende utforming.

1.12 Privat vannforsyningsanlegg V2, V3 og V4

- a) V2 og V3, pumpehus og trykkforsterkeranlegg er etablert og reguleres som de er.
- b) V4, nytt pumpehus, skal utføres med materialbruk som V2 og V3
- c) Anleggene kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- d) Anleggene skal ha en tiltalende utforming og uteområder skal opparbeides og tilsåes.

1.13 Annen Offentlig bebyggelse, Røde Kors hytta

- a) Røde Kors hytta reguleres som den er.
- b) Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

1.14 Skianlegg

- a) Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av skitrekk, servering, salg og utleie.
- b) Innen område kan det tilrettelegges for sommeraktiviteter så som sykkeltrase, tilrettelegging for bading, sommerarrangementer med mer.
- c) Innenfor området tillates bearbeiding av terreng i samsvar med formålet.
- d) Det kan oppføres drifts- og servicebygninger etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- e) Anlegget tillates flombelyst.
- f) I området kan det etableres snøproduksjonsanlegg.

1.15 Aktivitetsområde A1

- a) Aktivitetsområdet skal benyttes til tennis- og sandvolleyballbane. Det tillates innhegning med nett ihht formålet.

1.16 Aktivitetsområde A2

- a) Området reguleres til ballspill. Området tillates benyttet til parkering for skianlegg i vintersesongen.

1.17 Aktivitetsområde ved vann

- a) I området kan det planeres og opparbeides områder for allmenn benyttelse. Innenfor området kan det føres opp overbygd åpent areal til grillformål med maks 30 m² BRA pr enhet.
- b) Det kan tilrettelegges strandområde for badeaktivitet med sandstrand.

1.18 Lekeplasser L1, L2, L3 og L4

- a) Det skal anlegges sandlekeplasser med minimumstørrelse 50 m² som vist i plan.

2. Samferdselsanlegg (PBL § 12 – 5 ledd nr. 2)

2.1 Offentlig kjøreveg

- a) FV 45 er etablert og vist i plan til midtlinje. Avkjørsel til Hallbjønnsekken vest skal utbedres som vist i plan.
- b) Ved etablering av område F6 og F7 kan avkjørsel vest i plan stenges.

2.1 Private veger

- a) I planen er det vist private kjøreveger.
 - PV 1 - Kjøreveg bredde 5,0 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 7,5 m.
 - PV 2 - Kjøreveg bredde 3,5 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 6,0 m.
 - PV 3 – Kjøreveg bredde 2,5 m og 0,75 m skulder, regulert bredde 4,0 m

2.1 Parkeringsplasser

- a) Parkeringsplass P1, P2, P3 og P8, skal være p plasser for allmenheten.

- b) Parkeringsplass P4, P5, P6, P7, P9 OG P10 P11 og P12 skal benyttes til parkering og gjesteparkering i forbindelse med hytteområdene.
- c) BP 1 skal benyttes til bobilparkering.
- d) Parkeringsplasser skal anlegges som vist i plan.

2.2 Telestasjon

- a) Telestasjonen med mast reguleres som den er.
- b) Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

2.3 Teknisk infrastruktur

- a) Transformatorbokser
- b) Høyspentlinje sikres med 7,5 m sikkerhetssone fra senter linje.

3 Grønnstruktur (PBL § 12 – 5. ledd nr 3)

3.1 Friområder, grønnstruktur og friluftsområde.

- a) Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes slik det er i dag, med trær og vegetasjon.
- b) Grønnstrukturområder skal etableres i områder mot fylkesvei og skjøtsel tillates ved tynning og beplantning.
- c) Friområder skal etableres i hytteområder og mot skianlegg. I friområdene er det tillat med tynning og tilrettelegging av aktivitetsfremmende tiltak så som stier og løyper gjennom områdene.
- d) I friluftsområde er det tillat med etablering av skiløype i skisesong.
- e) Det tillates nedgraving av nødvendig ledningsanlegg, så som vann, avløp, strøm, tv kabel med mer i alle grønnstrukturområder.

3.2 Bevaring vegetasjon

- a) Gamle og store furutrær skal bevares, det er ikke tillatt med inngrep i terreng eller på bakken nærmere enn 2 meter fra trekroners ytterkant og 7,5 m fra stamme.

5. Sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Aktivitetsområde i vann.

- a) Det kan anlegges flytebrygger til badeaktivitet og småbåtfortøying.

5.2 Friluftstområde sjø og vassdrag

Det tillates sommer og vinteraktiviteter på og i vann. Det tillates tilrettelegging for aktiviteter på is så som skøytebane i vintersesongen.

6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringsoner

Frisikt

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerder og murer med mer) som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibane.

6.2 Faresoner

Høyspenningsanlegg

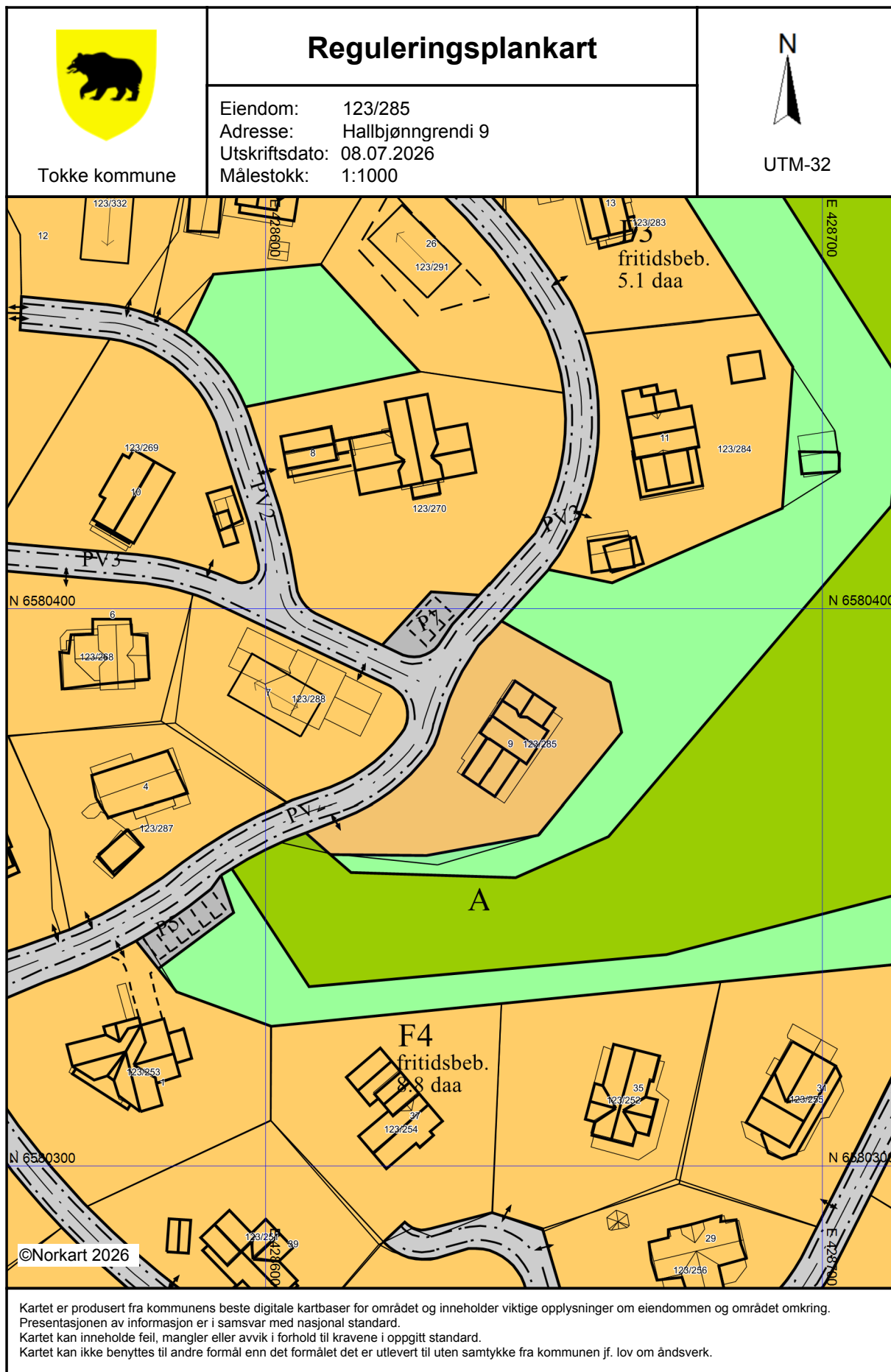
Fareområdet gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 m. Med lik utbredelse på hver side av

luftstrekket. Fareområdet ved jordkabel har totalbredde på 4 m.

7 Rekkefølgekrav

- a) Lekeplass skal være opparbeidet i delområde før det gis brukstillatelse for fritidsboliger innenfor tilhørende delområde.
- b) Privat veg innenfor delområder skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboligene i tilhørende delområde.
- c) Støyskjerm, voll skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboliger i FK3.
- d) Tekniske planer for delområde skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse i tilhørende delområde.
- e) I felt FK3 skal overordnet arbeid med planering, etablering av veier, p-plasser og ledninger i grunnen gjennomføres i løpet av ett år etter oppstart.

Kristiansand 26. 08. 2013



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

 Fritidsbuseiendom

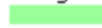
 Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

 Friluftsførmål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulerttomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiendom

 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Avkjørsel

 Regulert møneretning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealførmål

Abc Påskrift areal