Egenerklæring

Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jeppedalsvegen 16A	Jeppedalsvegen 16A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01-11-20

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 01-11-2020 til 31-12-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23529754 14

Informasjon om selger

Selger

Holm, Alexander

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp til El-bil lader i carport

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dal elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Biovac

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Åpnet vegg i carport for å finne EL rør til EL lader

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 60034968

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Alexander Holm	**2026-03-25**

Identification

Alexander Holm

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Alexander Holm	25/03-2026 14:02:53	BankID OIDC High



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jeppedalsvegen 16A
2090 HURDAL
Gnr./Bnr.: 25/179
Hurdal kommune

Rapportdato: 07.04.2026
Befaringsdato: 01.04.2026
Referansenummer: 15080833

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 79 m² (BRA-i: 74 m²)

Totalt bruksareal: 79 m² (BRA-i: 74 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

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 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 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. 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. Tepper, 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 bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed 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 befaring 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, byggteknisk 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	01.04.2026
Referansenummer	15080833
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0100
Hjemmelshaver/selger	Alexander Holm
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Alexander Holm
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	07.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Jeppedalsvegen 16A
Postnummer/sted	2090 HURDAL
Kommune	3242 - Hurdal
Gnr./Bnr.:	25/179
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 2231 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2015		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende i Jeppedalsvegen 16a, Hurdal kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2015. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i entré, bad og vaskerom.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, 2 soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken. Adkomst til terrasse fra stue. Adkomst til terrasse fra entré.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate vegg	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	10	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	11	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	11	

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, sove, 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)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	74	5		79	23
	Entré, 2 soverom, bad, teknisk rom, stue, kjøkken.	Utebod			Terrasser
SUM	74	5		79	23
	Total bruksareal: 79 m²				

Kommentar til arealmålingen

Utebod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).
Carport er oppmålt til ca 16m2 (delvis åpen mot naboens carport og derfor ikke nøyaktig oppmålt).

Terrasse med adkomst fra stue er oppmålt til 15 m2 (TBA).
Terrasse med adkomst fra entré er oppmålt til 8 m2 (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca 2,40 m.

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. 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	25.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert: 12.02.2015 og 15.04.2015.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert: 15.å4.2015.
Energiattest	
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med "Nyanlegg bolighus", datert: 06.10.2015. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med elbil-lader, datert: 26.02.2025. 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.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 23,7 prosent, ved 16,2 celsius med duggpunkt på -4,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Plater på veggflater. Takplater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk teknisk rom

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mekanisk kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal, plassert i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Takplater i himling. Glassplate montert bak kjøkkenvask og platetopp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 2	Overflate vegg	Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2015) plassert i teknisk rom. Sentralstøvsuger plassert i teknisk rom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier har ventilasjonsanlegget blitt inspisert og gitt filterbytte årlig. Ifølge eier ble kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2025.
TG 2	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.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, og fliser i entré. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

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) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Skadedyr og fuktkrevende insekter - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige 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	Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet mangel på gangbart gulv. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres i fremtiden.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn 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).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

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

1 etasje

TG 1	1 etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. I er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. Pipe i metall. Fotbeslag i gummi. Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)

TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein (2stk mønestein). Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier på side uten beslag viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 15 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt. Utgang fra entré til terrasse på 8 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og og utvendig stikkontakt.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet monterte sidebord, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Grunnmur og fundament

TG 1 Grunnmur og fundament Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Boligen er tilkoblet et privat minirenseanlegg.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger - Minirenseanlegg

Andre byggverk

Frittstående felles carporter med uteboder. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen har isolerte vegger og tak.

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

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

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/oppføringstidspunkt.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

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 bod/teknisk rom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

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. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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:

Ja. Det er registrert forhold (varmtvannsbereder på over 1500W er koblet med stikkontakt) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) 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.

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?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

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 helserisiko. 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 i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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 på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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 tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 tilleggsbestemmelser 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 tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
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 tilleggssundersøkelser)
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.

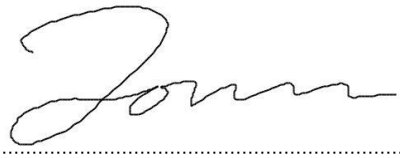
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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.

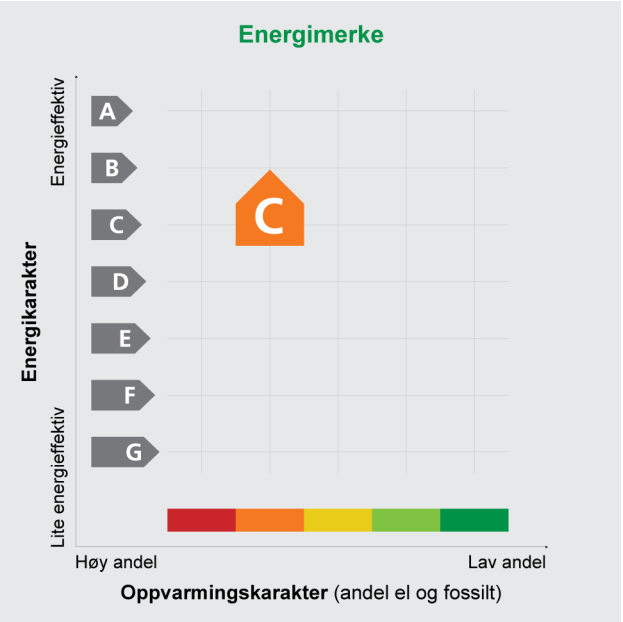


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

ENERGIATTEST

Adresse	Jeppedalsvegen 16A
Postnr	2090
Sted	Hurdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	179
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-860311
Dato	02.03.2018



Eier	Ingunn Ruud Hofstad
Innmeldt av	Ingunn Ruud Hofstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jeppedalsvegen 16A
Postnr/Sted: 2090 Hurdal
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.03.2018 14:17:10
Energimerkenummer: A2018-860311
Ansvarlig for energiattesten: Ingunn Ruud Hofstad
Energimerking er utført av: Ingunn Ruud Hofstad

Gnr: 25
Bnr: 179
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

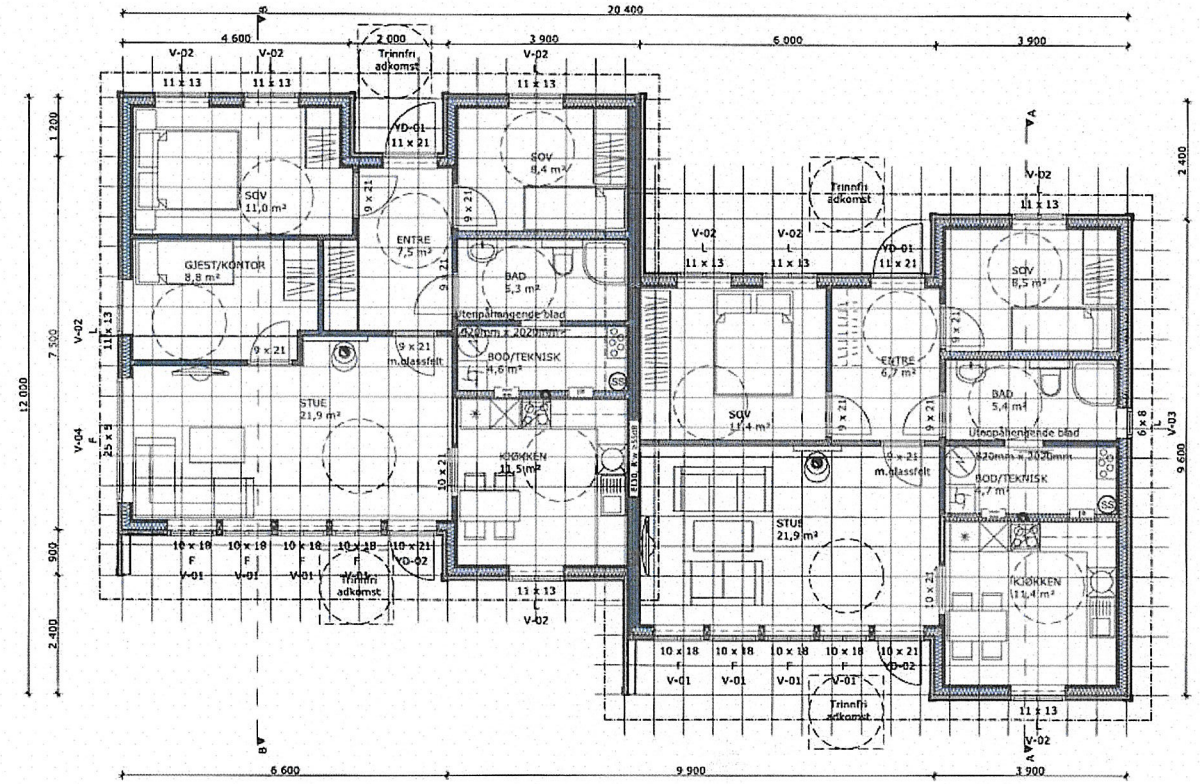
Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

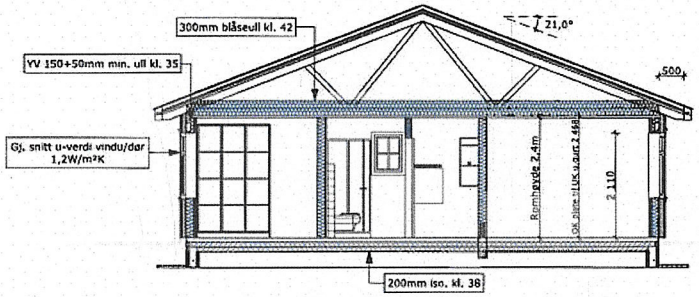
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



H01 1:100



Snitt A 1:100

1 10

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	15.04.15	Utvidet enhet C. Tilpasset gjest/kontor	CSB	
A	28.11.14	Utvidet enhet C . Dør YD-01 begge enheter	TP	

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
150,8m²	201,9m²	362m³	C
BRA leil.C + Leil.D: 83,4m² + 73,9 m²		BRA TOTALT: 158,9m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hurdal	25/179	-	Hurdal
ADRESSE: Adresse			MOH: 243

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
CSB	KAS	15.04.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Tomannsbolig 662-Pettersen, 663-Sommerseth	15-0213
TEGNINGEN VISER: Plan H01 og snitt	TEGNING NR.: A-200.01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: JOS-bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

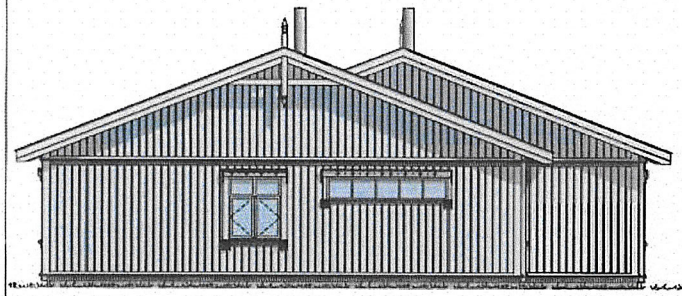
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7220 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

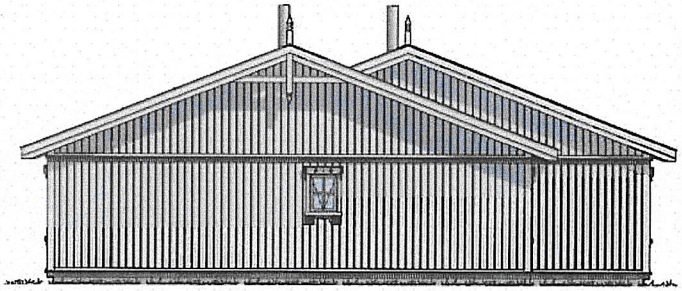
REV. B



Fasade Sør 1:100



Fasade Vest 1:100



Fasade Øst 1:100



Fasade Nord 1:100

1 10

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	15.04.15	Utvidet enhet C. Tilpasset gjest/kontor	CSB	
A	28.11.14	Utvidet enhet C . Dør YD-01 begge enheter	TP	

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
150,8m²	201,9m²	362m³	C
BRA leil.C + Leil.D: 83,4m² + 73,9 m²		BRA TOTALT: 158,9m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hurdal	25/179	-	Hurdal
ADRESSE: Adresse			MOH: 243

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
CSB	KAS	15.04.15	A3

PROSJEKT: Tomannsbolig 662-Pettersen, 663-Sommerseth — PROSJEKTNR.: 15-0213

TEGNINGEN VISER: Fasader — TEGNING NR.: A-202.01

STATUS: Byggemelding — MÅLESTOKK: 1:100

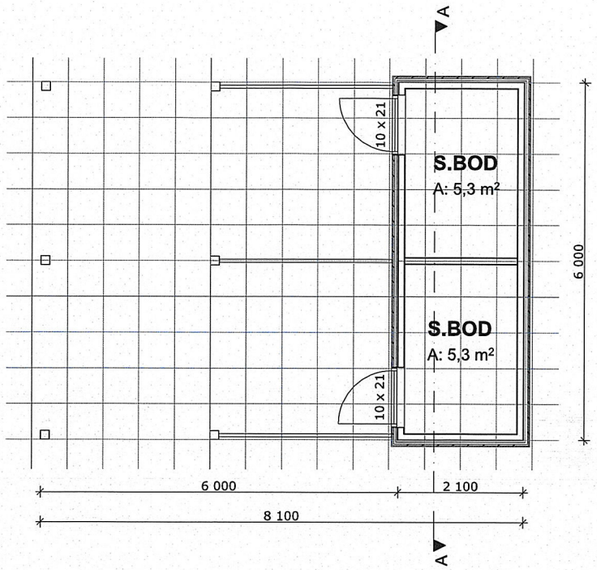
TILTAKSHAVER: JOS-bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

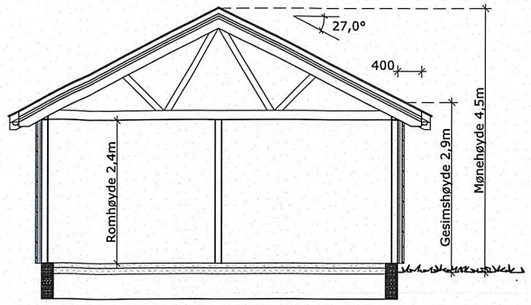
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

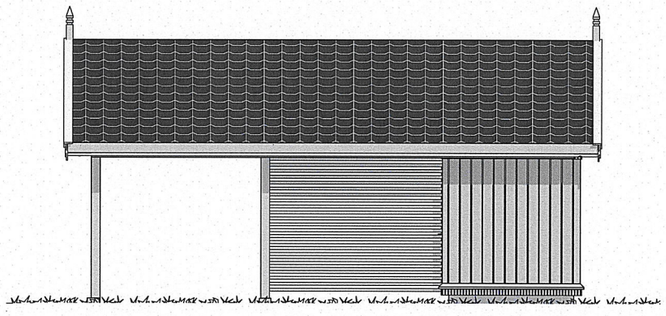
REV. B



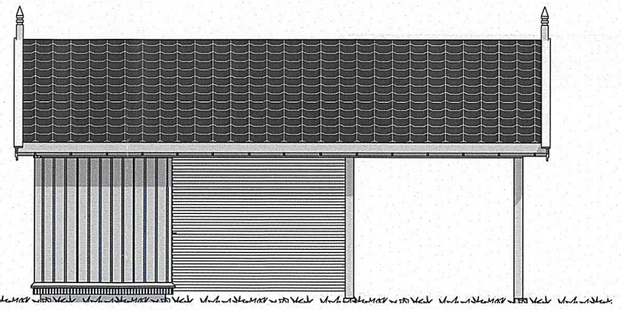
H01 Carport 1:100



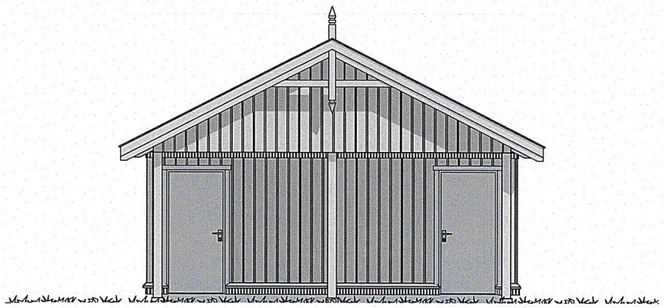
Snitt A 1:100



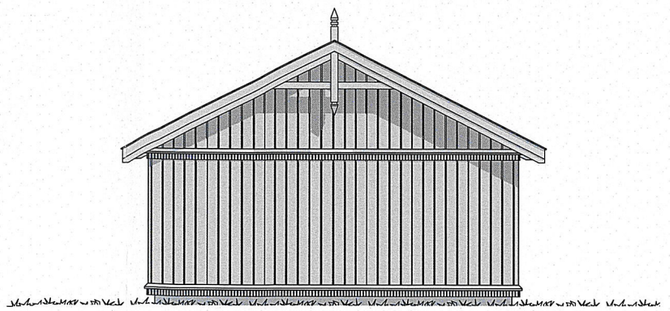
Fasade 2 1:100



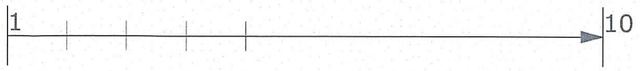
Fasade 1 1:100



Fasade 3 1:100



Fasade 4 1:100



VEDLEGG E4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Oppvarmet BRA:	BYA: 49,8m²	VOLUM:	ENERGIMERKE
BRA leil.A + Leil.B:		BRA TOTALT:	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hurdal	25/179	-	Hurdal
ADRESSE: Adresse			MOH: 243

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
CSB	EK	05.06.14	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
To tomannsboliger Hurdal	14-0230
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan, snitt og fasader carport	A-200.02
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: JOS-bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -

Nabolagsprofil

Jeppedalsvegen 16A

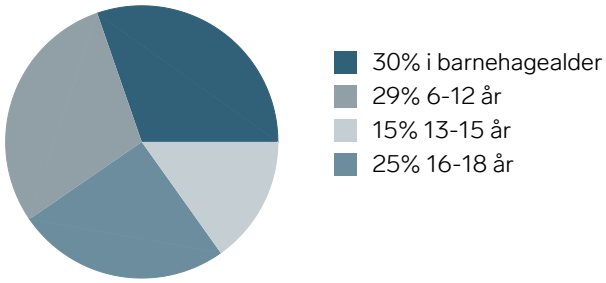
Offentlig transport

Rustad Linje 445, 446	8 min 0.7 km
Dal stasjon Buss, tog	18 min 19.2 km
Dal stasjon Linje R13	18 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

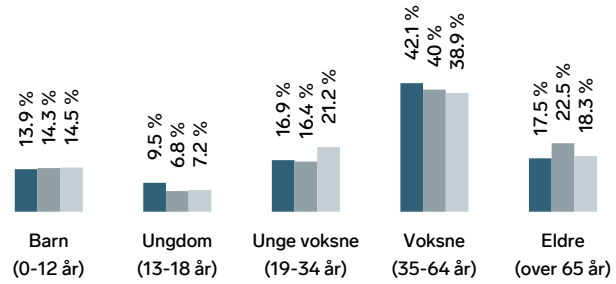
Skoler

Hurdal Steinerskole (1-10 kl.) 48 elever, 5 klasser	8 min 8.4 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 314 elever, 18 klasser	13 min 12.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	23 min 21.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	30 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rustad	336	148
Kommune: Hurdal	2 905	1 454
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hurdal barnehage (1-5 år) 24 barn	1 min 0.1 km

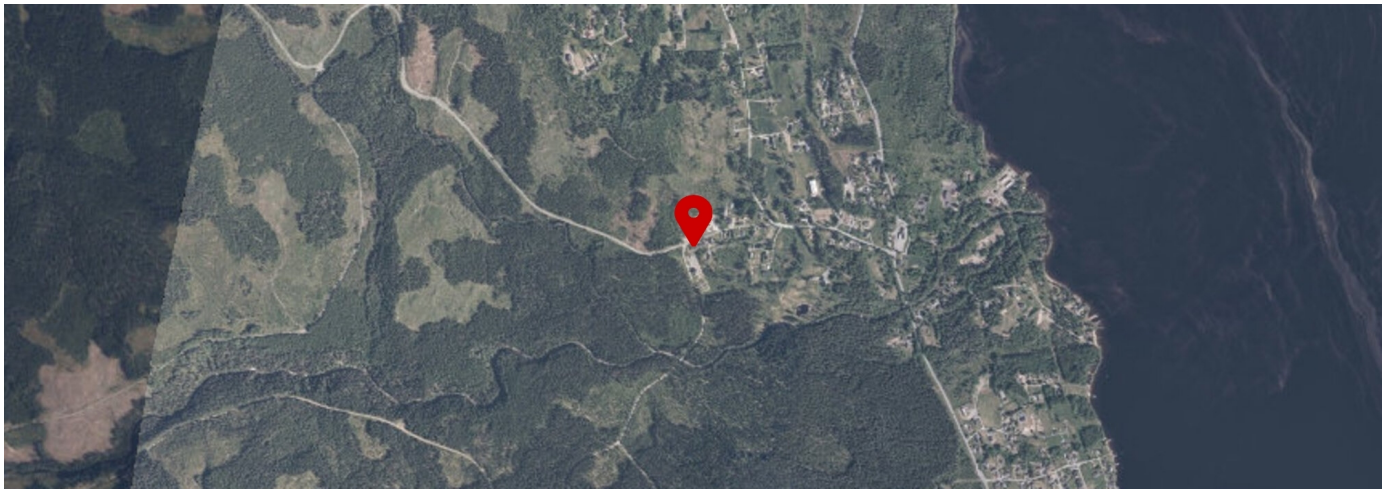
Dagligvare

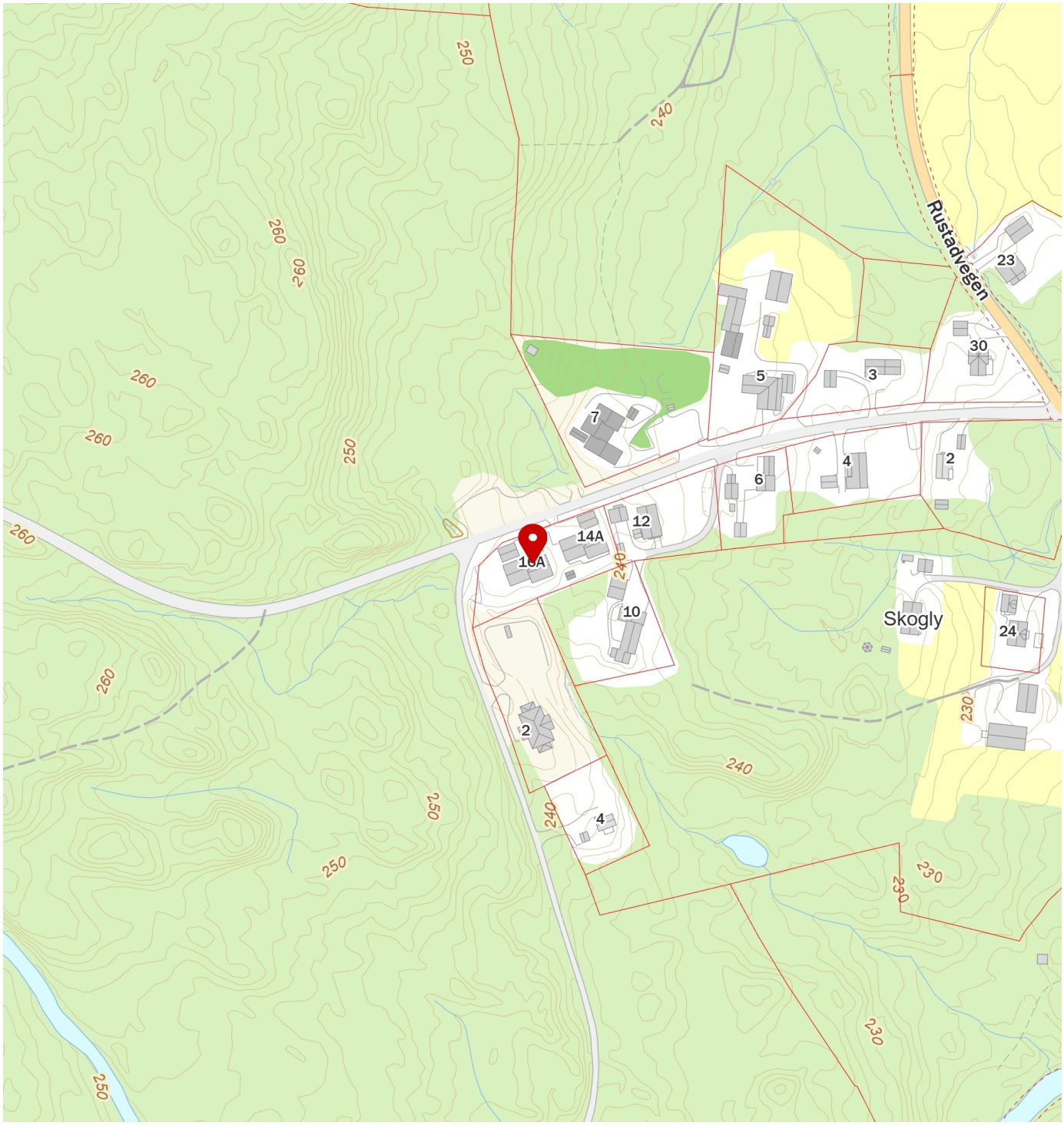
Spar Hurdal	12 min
Coop Prix Hurdal Post i butikk	13 min 12.2 km

Sport

Skogen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	16 min 1.5 km
Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 8.4 km
Hurdal treningsklubb	11 min
Puls Letohallen	17 min

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





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

Hurdal kommune
Plan og utvikling

JOS-BYGG AS
Vognveien 1 B
2072 DAL

Att. Anders Brænden

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2015/152-10 25/179		Frode Wang	13.10.2015

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 01 juli 2009, § 21-10

Anmelder, navn og adresse:	Byggherre, navn og adresse:
JOS-BYGG AS	JOS-BYGG AS
Vognveien 1 B, 2072 DAL	Vognveien 1 B, 2072 DAL

Eiendom: **Jeppedalsvegen 16 A + B**	Gnr: 25	Bnr: 179	Fnr:	

Byggemelding av:	21.01.2015	Planutvalget:	PLD 15/14 av 19.02.2015
Arbeidets art:	Nybygg	Byggets art:	To tomannsboliger

Det foreligger søknad om ferdigattest datert 08.10.2015 (og 06.10.2015) med vedlegg.
Ansvarlig søker erklærer med dette at det etter deres kjennskap ikke finnes feil eller mangler eller gjenstående arbeider.

På grunnlag av ovenstående dokumenter og i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Merknader:

- det vises også til sak vedrørende utslippstillatelse

Hurdal Kommune	Dato: 13.10.2015	Frode Wang

Postadresse
Minneåsvegen 3
2090 Hurdal
E-post: postmottak@hurdal.kommune.no

Besøksadresse
Minneåsvegen 3
2090 Hurdal

Telefon
66 10 66 10
Telefaks
66 10 66 40

Bank
7874 05 61323
Org.nr
939 780 777

15.04.2026

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 25/179 snr. 2
Adresse: Jeppedalsvegen 16 A, 2090 Hurdal

Boligen har kommunal vannforsyning.

Avløpsløsningen er privat fellesanlegg for Jeppedalsvegen 14 A+B og 16 A+B, anlegget består av et kjemisk/biologisk minirenseanlegg i glassfiber og volum på 6 m^3.

Fra minirenseanlegget går avløpet videre til to filterkummer og videre med utslipp i bekk.

Utslippstillatelse ble gitt 19. februar 2015 og tatt i bruk 1. juli 2015. Anlegget driftes av Sameiet Jeppedalsvegen.

Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er i henhold til dagens standard på området og forventes å rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3242 - 25/179//2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 231,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6691742,494999999	**Øst**	610440,985	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6691760,38	610432,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,99	
2	6691752,7	610416,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,96	
3	6691740,65	610406,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,89	
4	6691709,64	610405,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,01	
5	6691718,49	610421,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,96	
6	6691727,14	610436,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,83	
7	6691731,39	610444,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,60	
8	6691746,88	610476,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,00	
9	6691775,35	610464,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,72	

Utskriftsdato: 14.04.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 987 000,00 kr
Skatt	5 227,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	4 972,18 kr
Feiing	543,84 kr
Renovasjon	6 633,30 kr
Vann	5 980,35 kr
Sum	**18 129,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr vann	25%	12 stk	3336.00	1/1	0 %	40 031,40 kr	0,00 kr
Vannmåler leie	25%	12 stk	173.00	1/1	0 %	2 077,13 kr	0,00 kr
Fradrag-abonnementsgebyr vann	25%	-27.86 m3	43.00	1/1	0 %	-1 265,19 kr	-1 265,16 kr
Grunngebyr renovasjon	25%	138 stk	2104.00	1/1	0 %	184 433,51 kr	518,95 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 140 l	25%	126 stk	4228.00	1/1	0 %	335 399,55 kr	1 042,66 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	54 stk	771.00	1/1	0 %	34 318,57 kr	190,24 kr
Plastrenovasjon PL	25%	54 stk	362.00	1/1	0 %	16 102,31 kr	89,24 kr
Pipeavgift, Feiing	0%	55 stk	358.00	1/1	0 %	18 573,54 kr	89,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Pipeavgift, tilsyn	0%	55 stk	213.00	1/1	0 %	11 061,66 kr	53,27 kr
Vann etter måler	25%	18.5 m3	45.00	1/1	0 %	840,14 kr	840,13 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2090900 prom	2.50	1/1	0 %	5 227,00 kr	831,16 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	19 stk	3320.99	1/1	0 %	60 074,55 kr	830,20 kr
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	114 m3	44.00	1/1	0 %	5 061,77 kr	417,01 kr
Vannmåler leie 15%	15%	19 stk	171.99	1/1	0 %	3 114,75 kr	43,06 kr
Fradrag abn gebyr vann 15%	15%	-27.86 m3	41.78	1/1	0 %	-1 163,97 kr	-1 163,95 kr
Vann etter måler 15%	15%	18.5 m3	41.00	1/1	0 %	772,93 kr	772,91 kr
					Sum	**714 659,65 kr**	**3 289,21 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Hurdal kommune

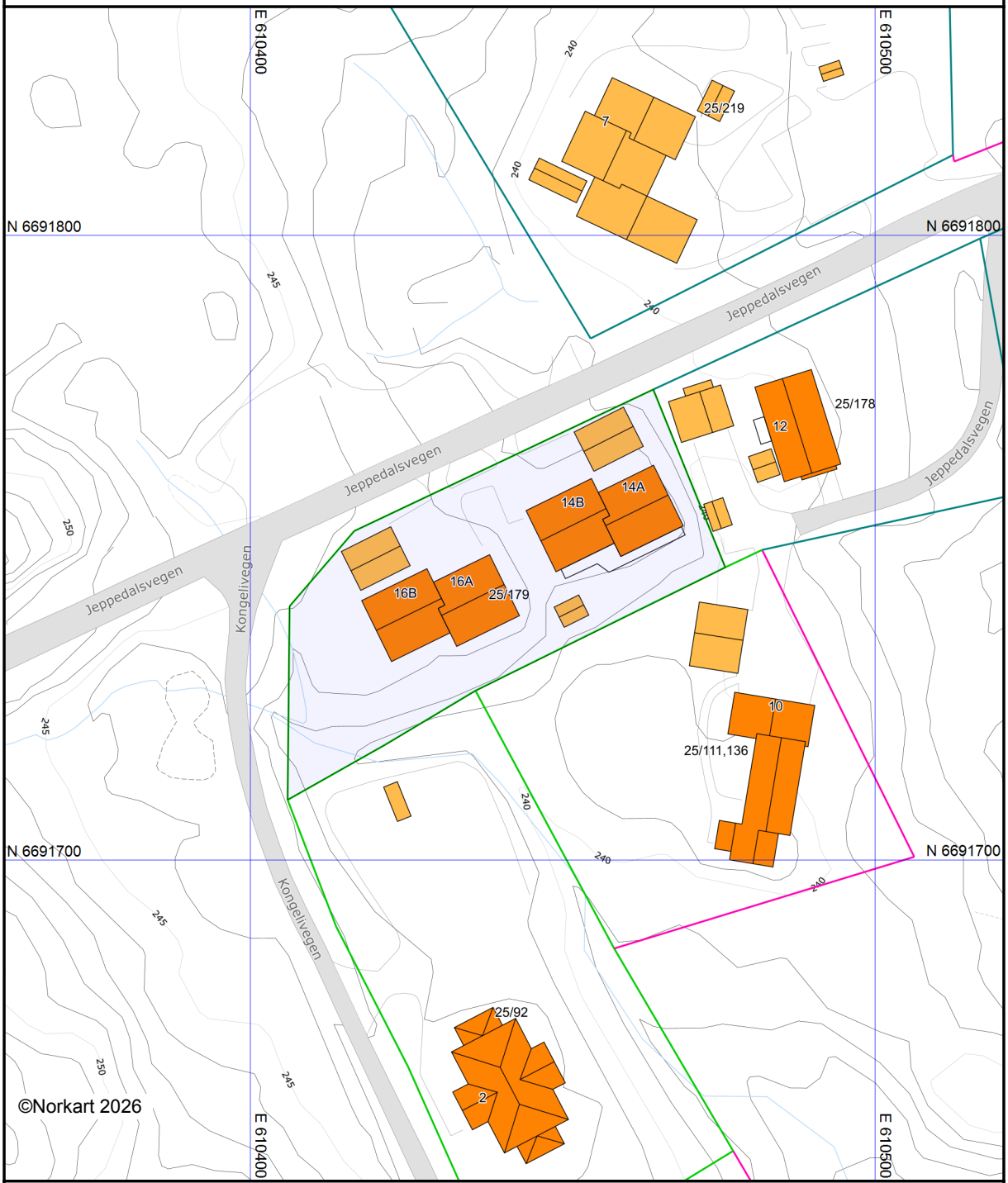
Grunnkart

Eiendom: 25/179/0/2
Adresse: Jeppedalsvegen 16A
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

Vedtatt av Hurdal kommunestyre 13.6.2018
Mindre endring vedtatt av plan- og næringsutvalget 27.8.2019

Innhold

Innledning 5

Hensikten med arealdelen 5

Bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 6

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8) 6

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 8

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 9

4. Forholdet til gjeldende planer 9

5. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 10

6. Grønnstruktur 10

7. Vassdragssoner og naturmiljø 10

8. Strandsonen 11

Transport og parkering 12

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 12

Handel og næringsområder 12

10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8) 12

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 13

11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 14

11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6) 14

11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1 14

11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5) 14

11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3) 15

11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4) 15

11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6) 15

11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)) 16

11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)) 16

11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f)) 16

11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8) 16

12. Støy og luftforurensning 16
12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6) 16
12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder 16
12.3. Krav til støyfaglig utredning 17
12.4. Rød støysone 17
12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6) 17
12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6) 17
Estetikk og utforming 18
13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6) 18
14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6) 18
15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5) 18
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10) Boligområder – generelt 19
16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 19
17. Nåværende boligområder 19
17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5) 19
17.2. Sekundær boenhet 20
17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5) 20
17.4. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5) 21
17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5) 21
17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6) 21
LNF-områder 22
18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2) 22
Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8) 24
Retningslinjer til bestemmelsene 26
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 26
Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 26
Kulturminner og kulturmiljø 26
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 27
Grønnstruktur 27
Vassdragssoner og naturmiljø 27
Transport og parkering 28

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 28
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 28
Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a) 28
Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 28
Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3) 29
Krav til trafikksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4) 30
Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6) 31
Estetikk og utforming 31
Boligområder – generelt 31
Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 32
Nåværende boligområder 32
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11) 33
Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6) 33
LNF-områder 33
Fritidsbebyggelse i LNF-områder 34
Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2 35
Utdypende forklaringer og definisjoner 37

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer. Kommunedelplan Østgreina blir opphevet ved vedtak av ny kommuneplan. Relevante bestemmelser og retningslinjer fra kommunedelplanen legges inn som del av kommuneplanen.

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Hurdal i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Hurdal (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

-Utviklingen av Hurdal skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
-Utviklingen av Hurdal skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Hurdal sentrum, kommunens lokalsenter; Rustad.
-Utviklingen av Hurdal skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
-Utviklingen av Hurdal skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8)

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke gjøres før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11- 7 nr. 1 og 2.

Hurdal kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:
Sentrumsutvikling(kommunesenter, grendesenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

Krav om ny reguleringsplan i nåværende områder for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og LNF-område der spredt boligbygging er tillatt.

Ved boligfortetting med mer enn to boenheter innenfor planperioden, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse kan det tillates oppført 1 hytte/fritidsbolig uten at denne inngår i en reguleringsplan. Dette forutsettes at de rammer som er gitt for ny fritidsbebyggelse i de generelle bestemmelsene følges, at eventuelle teknisk infrastruktur er eller vil bli godkjent av kommunen, og at eiendommen har en godkjent avkjøring til parkeringsplass fra offentlig veg.

I nåværende og fremtidig område for bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg tillates opparbeidelse av terrengpark uten at denne inngår i en reguleringsplan. Vilkåret for dette er at tiltaket forelegges kommunen for godkjenning før tiltaket iverksettes. Tiltaket er underlagt undersøkelsesplikt jf. kulturminnelovens § 9.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om en samlet plan for områdene Rustad og Hurdal sentrum

For områdene Rustad og Hurdal sentrum som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

For området Rustad skal det utarbeides en overordnet plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Før utbyggingsområdene tas i bruk skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak langs Fv. 120 utredes og gjennomføres. Trafikksikkerhetstiltakene må særlig prioritere tiltak for å redusere tilfeldig kryssing av Fv. 120.

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

For videre utbygging sørover fra Brustad B1 skal gang- og sykkelveg mot sentrum være opparbeidet før området tas i bruk.

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

Ved utbygging/fortetting i Rustad og Torget og ved utbygging i LNF-områder med spredt boligbygging skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger, annet kulturmiljø og landskap. Gjeldende kulturminneplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

Fradeling av eiendom på LNF skal ikke belaste gårdsbrukets driftsgrunnlag. Ny spredt boligbebyggelse i LNF-områder skal ikke skje på jordbruksareal, herunder fulldyrket, overflatedyrket areal, innmarksbeite og dyrkbart areal.

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

Ved utbygging i områder som er eksponert fra Hurdalssjøen skal det tas særlig hensyn til landskapsverdiene, fjernvirkning fra sjøen.

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

Innenfor nåværende område for bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan tillates oppført ny fritidsbebyggelse med bruksareal inntil 200m^2/max. 25 % BYA inkludert uthus. Innenfor områder som ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, er det disse som er styrende for utnyttelsen.

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

For fremtidige områder for bebyggelse og anlegg skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan avklares og belyses:

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, opparbeidelse av uteoppholdsarealer, krav til skilt og reklame, parkering.
- For områdene BA-6S og BA/I-7S skal tiltak som forhindrer kritiske konsekvenser knyttet til overflomming av Hurdalssjøen, vassdraget dokumenteres.
- Miljøkvalitet, estetikk, hensyn til natur, landskap og grønnstruktur skal belyses.
- Hvorledes bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø vil bli ivaretatt skal dokumenteres.

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

1. Det er ikke tillatt å ha innlagt vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.
2. Vann og avløpsløsninger skal planlegges gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområder før det gis utslippstillatelser, jf. Forurensningsloven § 11, 4. ledd.
3. Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig vann- og avløpsnett, jf. Pbl § 27-1 og § 27-2.
4. Avløpsfrie toalettløsninger er tillatt for fritidsboliger.
5. Utslipp er søknadspliktig og blir behandlet etter gjeldene lokal forskrift for VA.

1.12 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNFR – område samt i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:
Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:
a) Barneskolekapasitet:
Bygging av nye boliger kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

b) VA, overvann
Utbygging kan ikke finne sted før løsninger for vann, avløp og overvann er godkjent av kommunen.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

1. Krav om trafikksikkerhetstiltak langs Steinsjøvegen
Før oppstart av utbygging i områder som har adkomst fra fv.1615, Steinsjøvegen og som passerer Nedre og Øvre Melby skal det fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli gjøres tiltak som gir lav fart (maks 30 km/t) og god trafikksikkerhet.
I reguleringsplan skal det knyttes rekkefølgebestemmelse om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli, skal være utført før det gis tillatelse til igangsetting av fysiske tiltak i utbyggingsområdet.

2. Det skal være etablert sikker kryssing av veger før skiløyper eller skitrekk/nedfartstraseer tas i bruk.

3. Det opprettholdes deleforbud i Ekralia inntil det foreligger en ny reguleringsplan for området.

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. (vedlegg 2)

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Følgende utbyggingsområder kan ikke realiseres før evt. etter neste rullering av kommuneplanens arealdel:

1. Rekkefølge utbyggingsområder

Utbyggingsområde	*Periode for evt. realisering*
Parkmoen	2024 - 40
Hestehagen	2024 - 40
Bundli	2024 - 40

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Gjeldende kulturminnevernplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap,

landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. Hurdal kommunes kulturminnevernplan.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1.Grønne korridorer, grønnstruktur

Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6) i regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.
Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og d og 11-9, nr. 6)

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

I disse sonene videreføres gjeldende vernebestemmelser for elveos/våtmarksområde ved Åsand, (vernet som naturreservat etter naturvernloven) og Meieriodden (vernet gjennom PBL/reguleringsplan). Det samme gjelder for Fjellsjøkampen, Vindflomyra, Skandøla og Syslemyr (vernet som naturreservat etter naturvernloven inngått i naturmangfoldloven).

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende:

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen mot Hurdalssjøen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonegrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i innsjøer, vann og tjern, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I strandsonen er tiltak som nevnt i plan -og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Begrensinger i bruk i sone inntil 100 m. fra vassdrag.
I område for bebyggelse og anlegg (nr 1.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr 2.) og LNF-område, a og b (nr. 5) gjelder:

Inntil 100 meter langs innsjø og vann, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.
I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 50 meter fra øvrige deler av vassdraget, jfr. første setning, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.
I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget kan det etter søknad tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 dersom dette er knyttet til eksisterende bygningsmasse og ikke medfører utvidelse mot vassdraget.

I LNF-område, a og b (nr. 5) tillates tiltak for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse også innenfor sonen på 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget. I denne sonen tillates derimot ikke nye bygningstiltak eller utvidelser av eksisterende bygningsmasse eller noen form for terrenginngrep eller andre konstruksjoner og anlegg, unntatt fra dette er tiltak i sone C2, friluftsliv langs vassdrag, jfr. retningslinje for hensynssone C2.

8.2. Rammer for brygge (p12.5bl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)1
Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

8.3. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)
Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)
Parkering utredes som del av reguleringsplan.

Handel og næringsområder

10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Næringsområder i Hurdal sentrum avgrenses av langsiktig grønn grense.
Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Hurdal sentrum og grendesenteret Rustad.

Næringsområder:
Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal:

Solberg, Solsrud, Ruud, Rustad bruk, Røysa og Flaen

Fremtidige næringsområder med krav om detaljregulering:
Bergslåtten, Holmenberget, Kongelivegen.

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

Ikke lov med støyende aktivitet grunnet nærhet til boligområde.
Begrenset transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr	Område
19/072	Hurdal sentrum, Bergslåttvegen
25/001	Rustad, Kongelivegen/Jeppedalsvegen

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
30/025	Røysa
25/088 og 25/001	Holmenberget

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

Gnr/bnr	Område
13/004	Steinsjøvegen
25/001	Rustad Bruk
06/096	Øverbyvegen
14/077	Sørflavegen

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
14/059	Flaen Sag og høvleri
28/067	Ruud, Gml. Hurdal Treindustri

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

11.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare.

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøringstillatelse, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra fylkesveger.

For kommunale veger henvises til veglovas § 29. I områder der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

4. Rammeplan for avkjørsler; *Strenghetsklasser for avkjørsler til veg*

Streng holdningsklasse:
FV 180, FV120 og Fv 553 (til Haugbrua i nord) for disse vegene gjelder:
a. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
b. Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
c. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
d. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
e. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.

Mindre streng holdning:
Fv 553 (nord for Haugbrua og mot øst til Melby) og FV 554 Minneåsvegen, for disse vegene gjelder:
a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
b. Ny(e) boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Lite streng holdning:
Fv 552 (Rustadvegen og Knaimoen), for disse vegene gjelder:
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg, underformålene: -boligbebyggelse, og
- fritidsbebyggelse gjelder:
Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBl § 20 -1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige, dvs. kommunale veger, skal bygges i henhold til kommunens gjeldende vegnorm.

11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan angir annet. Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig veg eller fra felles boligvei. Der slik felles boligveg betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene vegarealet skal betjene.

11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder tiltak som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)

Før fremtidige søknader om ny bebyggelse i områder med faresone for jord og flomskred kan behandles må det foreligge dokumentasjon om grunnlaget for opprettelse og avgrensning av faresonen. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere tiltakets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)

Reguleringsplanen for Ekralia oppheves. Ekralia hyttefelt med omkringliggende eiendommer må reguleres på nytt. For øvrige bestemmelser for tiltak i Ekralia henvises det til gjeldende kommuneplan og de bestemmelser som gjelder for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f)

Sone hvor arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket er gjeldende til de blir opphevet eller endret av kommunen.

11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates terrengregulering eller etablering av mellomlager eller behandlingsanlegg for rene, naturlige masser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone (støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under

forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

12.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommuneplanens hensynssone for støy for vei og skytebane, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

12.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon 1, tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk1) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder Hurdal kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk. Alle nye boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal:

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

13.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan gjelder følgende:

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,2 m.
Gjerde må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.
Nye byggeområder skal gjerdes inn mot husdyr før tiltak iverksettes. Ved nye byggetiltak som berører eksisterende gjerde mot utmark og innmark må evt. nytt gjerde kobles til eksisterende gjerde.
Ved oppsetting av utmarksgjerde er det krav om følgende gjerdekvalitet: minimum utmarksnetting med overtråd.

15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av veglov og plan og bygningslov.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10)
Boligområder – generelt

16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m2 uteoppholdsareal per boenhet innenfor grønn grense og grendesenteret Rustad. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for enebolig
- Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.
Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

17. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer, samt like rammer for de forskjellige områdene.

17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,

-Småhus,
- Boenhet,
-Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
-Frittliggende bebyggelse,
-Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
-Kjedehus,
-Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

17.2. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt. Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.

Retningslinje:
1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger etter søknad kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens gjeldende veinorm overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

Det er reglene for utforming av bygninger, utnytting og arealbegrensning i den gjeldende plan som skal være styrende.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

17.4. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse gjelder følgende:
A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig. Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:
Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
Mønehøyde skal være maksimum 9,0 meter i henhold til TEK.

D. Garasje
For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak. Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

F.
Parkering:
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinorm.
Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:
1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

LNF-områder

18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

18.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom).

18.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som bygninger, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

a1) Sikringssone for Drikkevann
Innenfor sone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som medfører fare for forurensing av drikkevannet.

a2) Støysone skytebanestøy, Rød og gul sone, over 60 dB (jfr. T-1277, pkt 4.1)
Områder for bebyggelse og anlegg:
Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende/regulerte områder skal nødvendige støytiltak ved skytebanen iverksettes samtidig med opparbeidelse av bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå ute og inne.

a3) Støysone vegtrafikkstøy, Rød og gul sone, over 55 Lden (jfr. T-1442)
Områder for LNF-formål:
Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med støyfølsomme bruksformål, skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne og ute.

a4) Fare-/ miljøsone - kraftlinje, elektromagnetisk stråling.
I område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (område B-8S) tillates det ikke oppført noen bebyggelse med oppholdsrom eller tilrettelagte uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.
C5) Sone med særskilt hensyn til kulturmiljø
Prestvegen (Kjerkevegen), gammel ferdselsveg mellom Hurdal og Feiring
Kjerkevegens trase innenfor kommunens grenser skal opprettholdes. Eventuelle tiltak som fører til at vegtraseen må legges om skal godkjennes av kommunen før tiltaket settes i verk. Langs stien er det lov å opparbeide plasser for opphold og annen tilrettelegging som er i henhold til formålet friluftsliv, formidling av kulturhistorie etc..

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
For områdene avsatt til:

- sentrumsformål (S) og til generelle områder for bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidige rundt Torget
- eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Rustad

skal det utarbeides en felles reguleringsplan, områderegulering før utbygging kan skje.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er illustrert på plankartet med de arealbruksformål som gjelder for disse, sammen med vertikal skravur (denne hensynssonen). Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger reguleringsplanvedtaket gjeldende, til de blir opphevet eller endret av kommunen.

Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8)

Sone C1 – C5: det ikke er tillatt med tiltak som har negative konsekvenser for naturverdiene på arealet eller som ødelegger funksjonen til disse registrerte naturtyper og viltlokaliteter. Eventuelle retningslinjer for tiltak/skjøtsel etc. i sonen gis for det enkelte område.

Sone C1: Harstad, naturtypen slåttemark (naturbase ID BN00036633) (feltkode H570-1)
Følg skjøtselsråd gitt for naturtypen.

Sone C2: Hanskollmyra, spill/parringsområde for orrfugl (naturbase ID BA00040056) (feltkode H560 - 1)

Sone C3: Puttmyra, naturlig fisketom innsjø/tjern (naturbase ID BN00036580) (feltkode H560-2)
Det er ikke tillatt med tiltak i dammen og i en sone rundt. Sonen er angitt ved figuren i naturbase.

Sone C4: Jerpebiotop, (naturbase ID BA00039976) (feltkode H560-3)
Det er tillatt med byggetiltak innenfor sonen, men en skal søke å bevare tresjiktet på så store arealer som mulig. Arten er knyttet til yngre blandingsskog, med et vesentlig innslag av or. En bør tilstrebe 10 - 40 % innslag av or og andre lauvtrær. Biotopen må forynges for at det skal ha god funksjon for arten. Skjøtsel bør foregå gjennom forsiktig plukkhogst.

Sone C5: Trekkveg for elg (naturbase ID BA00040099) (feltkode H560-4)
Ved sonen trekkveg for elg skal en opprettholde et tresjikt i ulike aldersklasser så langt det er mulig slik at det aktuelle arealets funksjon som trekkveg opprettholdes. Eventuelle veger skal søkes lagt på tvers av trekkvegen slik at minimalt med areal inne i trekkvegen påvirkes av tiltaket. Hvis areal i trekkvegen blir bebygd må en avsette skogarealer i nær tilknytning til det bebygde arealet.

Bestemmelsene for og avgrensning/plassering gitt for sonene C1 – C5 kan fravikes hvis naturforhold og/eller kunnskap om arten og det aktuelle funksjonsområdet tilsier at bestemmelsen ikke ivaretar arten. Forutsetningen for dette er en ny vurdering av forholdet av fagpersoner med biologisk kompetanse. Ny vurdering må forelegges og godkjennes av kommunen før bestemmelsen og sonens avgrensning/plassering kan fravikes.

18.4 LNF – spredt boligbygging

Det tillates etablert inntil 33 boenheter i områder med arealformål LNF – spredt boligbygging i planperioden 2018 – 2040.

I LNF-område, b (nr. 5), tillates etablert inntil 2 boenheter etter søknad om tillatelse. For mer enn to boenheter må det utarbeides reguleringsplan.

Ved ny boligbebyggelse i disse områdene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=25 %, maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBK § 20 -1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

I friluftsområde i sjø (nr 6.), tillates oppført etter søknad mindre badeanlegg som badebrygge, vannsklier, varselsbøyer eller tilrettelagte fiskeplasser.

- Boligbygging på dyrket eller dyrkbar jord på arealformål LNF – spredt boligbygging tillates ikke og skal heller ikke medføre driftsulemper for landbruket. Dyrkbar jord defineres i kartlag fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad er det ønskelig med høy arealutnyttelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.

I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl.§11-9,nr.8)
Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Hurdal kommunes planveiledning. Veiledning er tilgjengelig på www.hurdal.kommune.no.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr.7)

Kulturminnevernplan for Hurdal, skal være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger og kulturmiljøer bør det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør-

og vindusutforming skal bevares. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone– viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter.
Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8,bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter.

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø/vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/ videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs vann og vassdrag gjelder statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det redegjøres for alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak.
Overvann fra forurensede områder som ikke tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses.
kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket.
Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader LCC).
Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

Antall boliger	Krav oppsamlingsenhet
< 20 boliger	Småbeholder på hjul
>20 boliger	Nedgravd konteiner

Bygge/tiltaksgrense mot fylkesveier (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser. Byggegrense måles fra senterlinje vei.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vegnorm skal legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Krav til trafikksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4)

1. Tiltakshaver må legge frem fremdriftsplan for omlegging av FV 553
seinest innen 50 boenheter tas i bruk. Boenheter telles ut av det samlede antall enheter som tas i bruk på områdene BFR-1, BFR-3 og Melbybråtan.

2. Standardheving av Steinsjøvegen (ny standardklasse) fra skisenteret opp til ny innkjøring til felt for fritidsbebyggelse (650 meter nord for nordre Melby).

Fra Haugbrua og opp til nedre Melbye er det fast dekke og en standard tilsvarende standardklasse SA3, samleveg i spredt bebyggelse. Denne standardklassen er også benyttet i felles kommunal vegnorm og tilsvarende i SVV sin Håndbok 017. Ved en omlegging bør minimum ny strekning forbi Melbygårdene ha samme standard.

3. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg langs Høversjøvegen og evt. Steinsjøvegen med belysing.

4. Vegtraseen ca. 200 meter sør for avkjøringen fra Høversjøvegen til Steinsjøvegen bør utbedres da det på denne strekningen er et potensielt ulykkespunkt grunnet skarpe svinger og uoversiktlig veg.

5. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg på østsiden av Høversjøvegen, mellom Ødemarksvegen opp til det etablerte gangfeltet over Høversjøvegen, ca. 50 meter nord for avkjøring til Ødemarksvegen.

6. Mer trafikksikker p-løsning ved misjonshuset Betseda (Betesda) bør etableres, slik at en unngår at biler til tider rygger ut på Høversjøvegen på en strekning med dårlig sikt.

7. Det bør settes opp gatelys på Steinsjøvegen, fra Haugbrua minimum opp til skisenteret (velkomstsenteret) evt. videre opp til Melbylia (hovedatkomsten)

8. Siktrydding for å bedre sikt og oppdage evt. personer langs vegen og evt. andre farer tidligere.

9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.

10. Redusere avkjørsler på eksisterende og nye veger til et minimum.

11. Trafikksikre krysningspunkt for skiløyper og turveger/-stier.

12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.

Tidspunkt for gjennomføring vurderes ikke slik at alle tiltakene må på plass før utvidelse av skisenteret eller opparbeidelse av fritidsbebyggelsen i Melbylia kan igangsettes. Tiltakene vurderes i sammenheng med de private tiltakshavernes framdriftsplaner og gjennomføring av opparbeidelse, f.eks. bør vegoppgradering evt. vurderes gjennomført sammen/samtidig med legging av VA-ledninger.

13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

Følgene for beboere langs Sæteråsvegen av nye byggetiltak i forbindelse med etablering av ny infrastruktur/bygg knyttet til skisenteret skal avdekkes som del av konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Området gjelder eiendommene fra Sæteråsvegens avkjøringen fra Steinsjøvegen frem til gnr/bnr 10/012. Følgene av nye byggetiltak ved BFR-1 for beboere langs Steinsjøvegen fra Øvre Melby til avkjøring fra Steinsjøvegen til Vestli, ved gnr/bnr 10/080, skal avdekkes gjennom konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)
Det er fare for radon i hele Hurdal kommune.
Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.Det skal ha plassering, form, volum, skala og material og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner. Man skal fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
Alle plan - og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye skal gang-/sykkelatkomst være universelt utformet i samsvar med gjeldende TEK. Det er et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Boligområder – generelt

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer uteoppholdsarealer

Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter. Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

I områder regulert til frittliggende bebyggelse og nåværende uregulerte områder hvor boligbygging kan tillates, kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.

- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes opprettholdt.

- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings/ bebyggelsesplan.

- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

  Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
  -ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
  -i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
  -i områder belastet med forurensning,
  -i områder som stenger for kaldluftdrenering,
  -i fareområder,
  -i områder som er del av viktig grønnstruktur,
  -i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
  -i områder med viktig biologisk mangfold, eller -der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert

Rammer:

Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m², maksimalt 1500 m^2.

Boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter. Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1000 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.
- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse
Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Hurdal. Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap).
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.

4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes. Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fradeling av tomt til slikt formål er ikke tillatt. Det kan vurderes dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på eksisterende tomt eller fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig som er lovlig oppført. I vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:
1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av fritidsbebyggelse.
2. Det må være etablert tilfredsstillende atkomst til tomt.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.
4. Fritidseiendommer kan ha BRA inntill 200 m2 inkl. uthus.

Vedlegg 2:

Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

Kommunestyrets vedtak 13.6.2018 (PS 64/18, saksnr. 2018/4)

Rådmannen gis mandat til å fremforhandle avtaler basert på anleggsbidragsmodellen o justeringsmodellen. Avtalene kan også omfatte andre virkemidler i grensesnittet mellom kommunen og utbygger som sikrer ønsket om utvikling og etablering i kommunen. Forslag til konkrete avtaler legges frem for politisk behandling.

Nedenfor følger saksutredningen.
……
Hensikten med saken
Hurdal kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen har i praksis bruk for utbyggingsavtaler, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.
Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalene vedtas av Kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen.
Det er i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen. Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke kommuner benytter begge eller en av modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreduserende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere.

Vurdering:
Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen eller ved bruk av justeringsretten for merverdiavgift. Begge modellene er juridisk godkjente modeller.
Dersom modellene benyttes vil utbygger kunne redusere prosjektkostnaden ved at merverdiavgift (heretter mva.) fjernes, eller reduseres, som kostnad. Det må inngås egne avtaler om bruk av modellene. Avtalen kan inngås parallelt med en utbyggingsavtale eller den kan inngås i forbindelse med en byggesak hvor utbygger er pålagt å opparbeide offentlig infrastruktur med hjemmel i en reguleringsplan. Ordningene fremstår som lojale tilpasninger til gjeldende regelverk. Kommunens administrasjonskostnader skal dekkes av utbygger og avtalene kan utformes slik at utbygger påtar seg risikoen for eventuelle endringer i regelverket. Ordningene skal ikke medføre noen økonomiske belastning for Hurdal kommune, men momsreduserende avtaler vil kreve kommunal administrativ oppfølging. Avtalene skal utformes, tolkes og følges opp. Kommunen er avhengig av å ha gode

rutiner for oppfølging av slike avtaler og garantier, og er avhengig av en god regnskapsmessig praksis for å håndtere ordningen og følge opp prosjektene.

Anleggsbidragsmodellen

Anleggsbidragsmodellen har vært benyttet i flere år. Modellen er stadfestet av Skattedirektoratet en rekke ganger, blant annet i en bindende forhåndsuttalelse av 05.08.2005 nr 33/05. Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen og utbygger betaler anleggsbidrag til kommunen tilsvarende utbyggingskostnadene uten mva. Anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven anses ikke som omsetning og skal ikke avgifts beregnes. Modellen bygger opp under kommunes rolle som byggherreorganisasjon og kan bidra til å kvalitetssikre gjennomføringen av infrastrukturtiltakene. Administrasjonen er imidlertid kritisk til bruk av en såkalt "stråmannsmodell" hvor kommunen kun er byggherre "på papiret". I klagenemnd for MVA sak 6919 måtte en kommune tilbakebetale mva (14 mill kr) fordi kommunen ikke var reell byggherre i en avtale om anleggsbidragsmodellen. I tillegg er dette stadfestet gjennom rettspraksis, Jæren tingretts dom av 30. mars 2012 (Sandnes kommune og Sola kommune.)

Det er ulike tolkninger om reglene om offentlige anskaffelser må følges ved bruk av anleggsbidragsmodellen. Uenigheten, om reglene om offentlige anskaffelser skal benyttes, går på at utbygger bærer den økonomiske risikoen i prosjektet og ikke kommunen (kommunen «fakturerer« anleggsbidraget fortløpende til utbygger). Problematikken er ikke prøvd i retten ennå i Norge. Av den grunn anbefaler Rådmannen at reglene for offentlige anskaffelser følges siden hensikten til offentlig anskaffelser er økt konkurranse, likebehandling, unngå svart arbeid, sikre lønnsvilkår osv.

Hurdal kommune vurderer å styrke organisasjonen med hensyn til prosjektlederkompetanse for egne utbyggingsprosjekter. Dette vil ivareta byggherrefunksjonen for prosjekter etter bidragsmodellen. Hurdal Kommune som byggherre vil delta aktivt i alle prosjekter etter bidragsmodellen som vil medføre økt påvirkning knyttet til prosjekt resultat og intern kompetansebygging.

Rådmannen ser for seg en anleggsbidragsmodell med følgende hovedmomenter, slik disse fremkommer i vedlegget «*Anleggsmodellen – prosedyrebeskrivelse».*

Justeringsmodellen

I 2008 ble det innført nye regler om justering av merverdiavgift i merverdiavgiftsloven. Reglene åpner for at betalt inngående merverdiavgift kan kreves tilbakebetalt dersom infrastrukturen gjennom eierskifte endres fra merverdiavgiftspliktig (privat) til merverdiavgiftsfri (offentlig) virksomhet. Ordningen innebærer at kommunens avgiftsposisjon kan komme utbygger til gode ved at det inngås avtale om at innbetalt merverdiavgift for privat opparbeidet infrastruktur, som overføres vederlagsfritt til kommunen, kan kreves tilbakebetalt år for år over en tiårs periode fratrukket kommunens administrasjonskostnader.

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

- Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturanleggene.
- Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.
- Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.
- Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva utbygger har betalt for anleggene.
- Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrukket administrasjonskostnader.

Det er kommunen som erverver av anleggene som kan kreve merverdiavgiften tilbakeført fra avgiftsmyndighetene. Tilbakebetalingen skjer over en tiårsperiode etter at kommunen har overtatt infrastrukturanleggene hvor 1/10 av betalt mva tilbakebetales hvert år. Det er et krav om at inngående mva for infrastrukturen må overstige kr 100.000 og det er en forutsetning at kommunen i hele tiårsperioden benytter anlegget i sin avgiftspliktige / kompensasjonsberettigede virksomhet. Det må inngås en særskilt avtale mellom kommunen og utbygger for hvert enkelt prosjekt. Oppgjøret kan skje som engangsbetaling eller år for år. Kommunen må ha dokumentasjon fra utbyggeren som oppgir fullføringstidspunkt, kostnad, påløpt mva og beløp som kan kreves tilbakebetalt. Ut fra hensynet til økonomisk risiko, blant annet muligheten for regelendring, mener rådmannen at kommunen bør opptre som ren formidler og videre overføre år for år det beløp som vil bli justert,

ikke forskuttere beløpet som et engangsbeløp. Det kan avtalefestes at utbygger har risikoen for eventuelle endringer av regelverket.
Det kan også avtales at utbygger hvert år skal sende inn nødvendig dokumentasjon til kommunen og be om justering/tilbakeføring av mva.

Konklusjon
Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer mva-kostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.
Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurdal kommune til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningssvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever. Utbyggingsavtalene kan av den årsak også inneholde andre virkemidler for å støtte ønsket utvikling og etablering.
Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Samtidig er det knyttet usikkerhet knyttet til rettspraksis når det gjelder justeringsmodellen. Rådmannen ber om mandat til å fremforhandle momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen i aktuelle prosjekter fremover. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger i den grad det er aktuelt. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag,

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner. Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.
Reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bebyggelse:
Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Våningshus:
Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

Tomannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:
Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.
Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

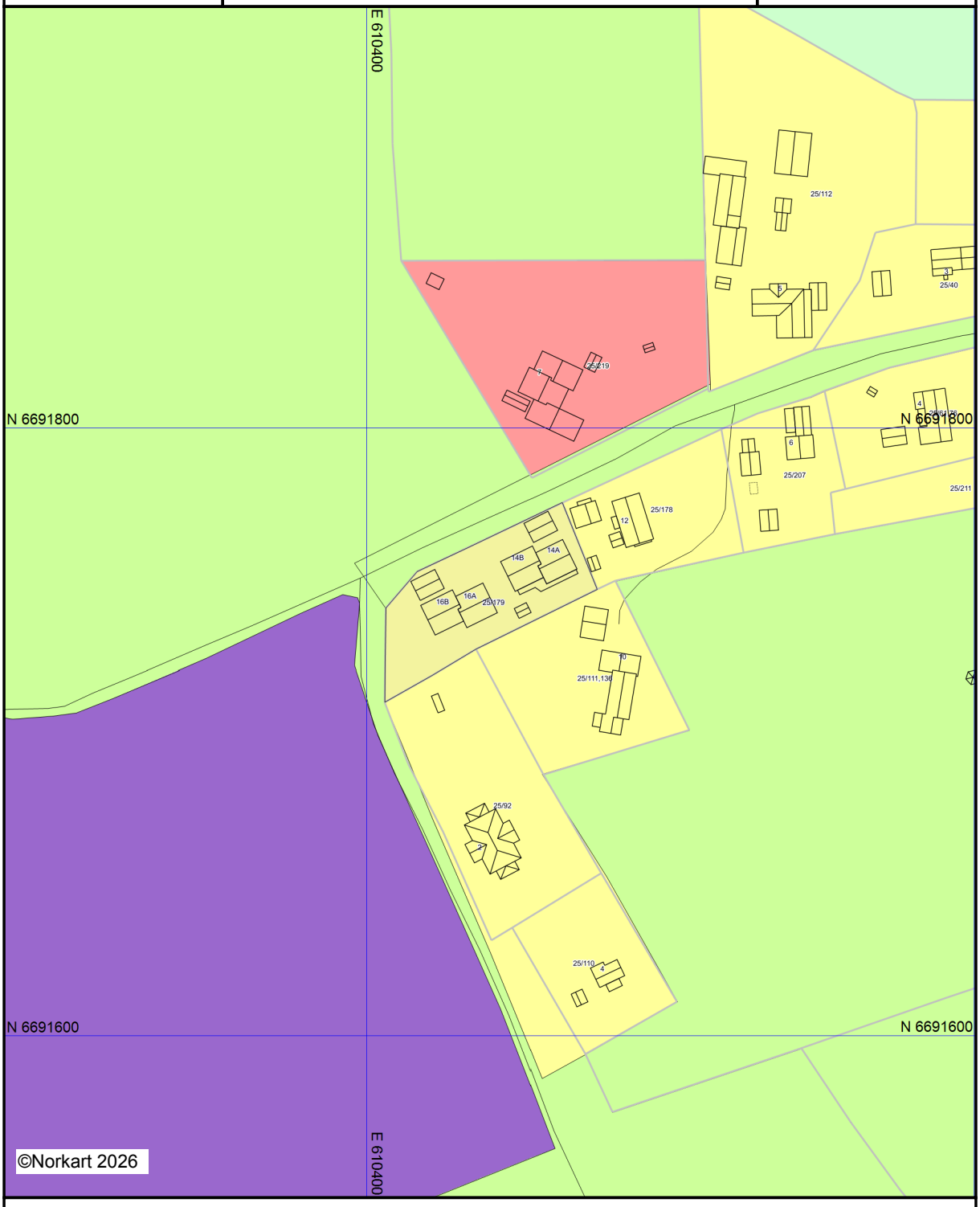
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/179/0/2
Adresse: Jeppedalsvegen 16A
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

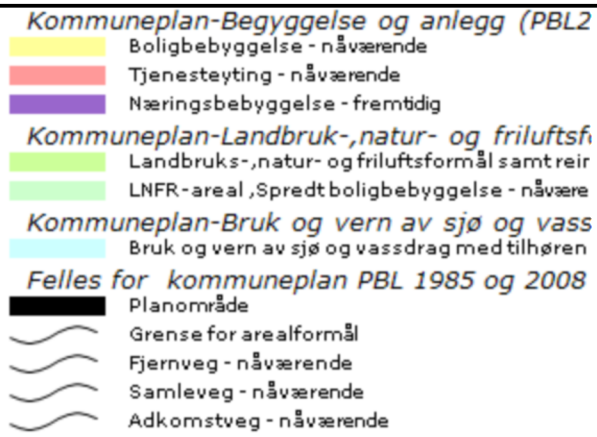
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Hurdal kommune

Ledningskart

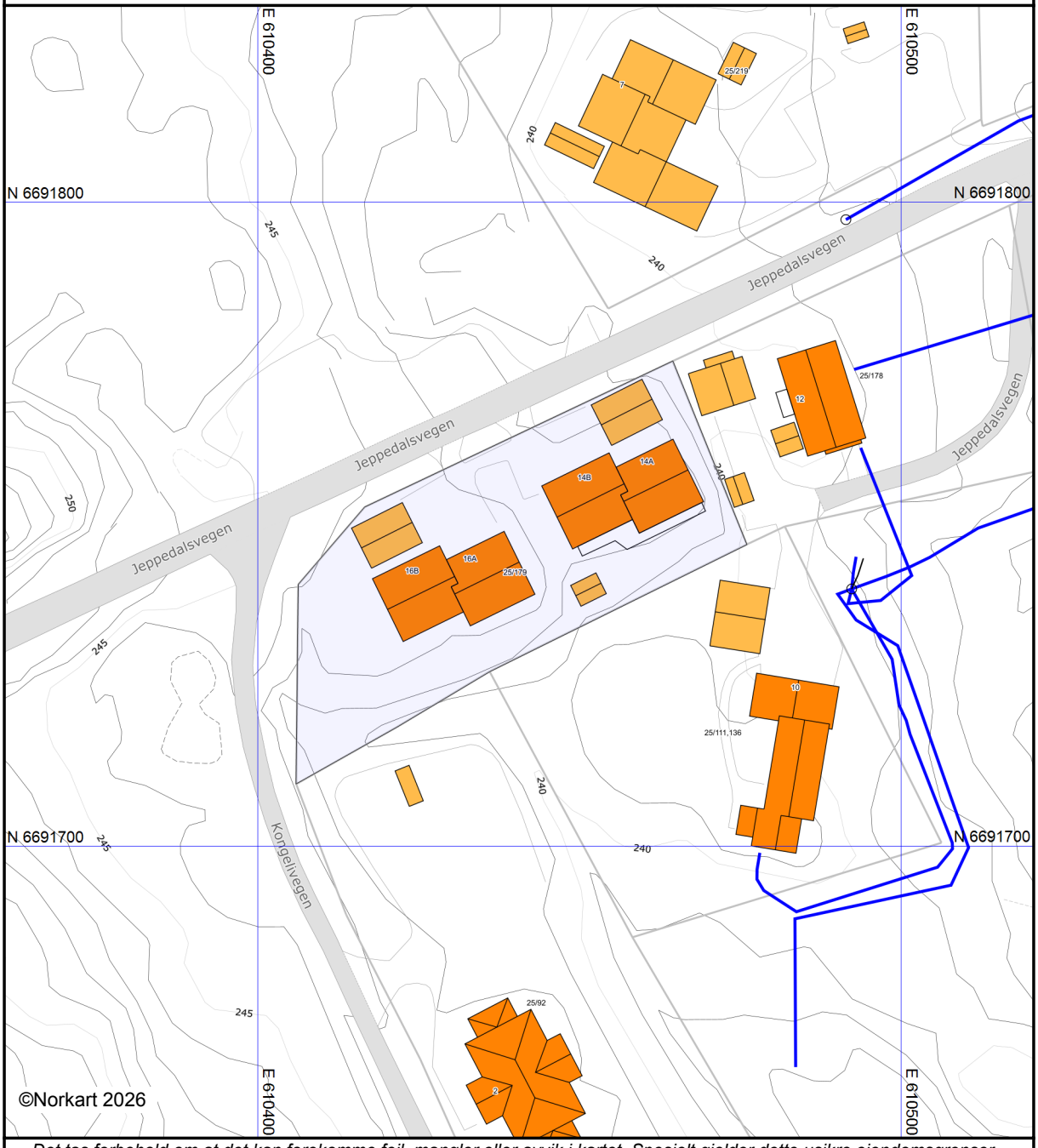
Eiendom: 25/179/0/2
Adresse: Jeppedalsvegen 16A
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.07.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	74/314	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	25/179, 25/179/0/1, 25/179/0/2, 25/179/0/3, 25/179/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/179, 25/179/0/1, 25/179/0/2, 25/179/0/3, 25/179/0/4
Seksjonering Seksjonering	08.07.2015 08.07.2015	20150507	Tinglyst 21.07.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLM ALEXANDER F060272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lofthusveien 39 0588 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jeppedalsvegen 16A	H0101	25/179/0/2	74	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jeppedalsvegen 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	112 Rustad	Tettsted	
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300507780		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	13.10.2015

1: Bygning 300507780: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 13.10.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.02.2015	08.07.2015	
Ferdigattest	13.10.2015	17.12.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jeppedalsvegen 16A	H0101	25/179/0/2	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74	0	74	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/179

Bruksnavn	TOMT 2	Beregnet areal	2231.1
Etablert dato	25.08.1982	Historisk oppgitt areal	1993
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6691742.49	610440.98		Ja	2231.1	

Utskriftsdato: 14.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3242 - 25/179//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2024



2022



2022



2020



2016



2013



2013



2011



2007



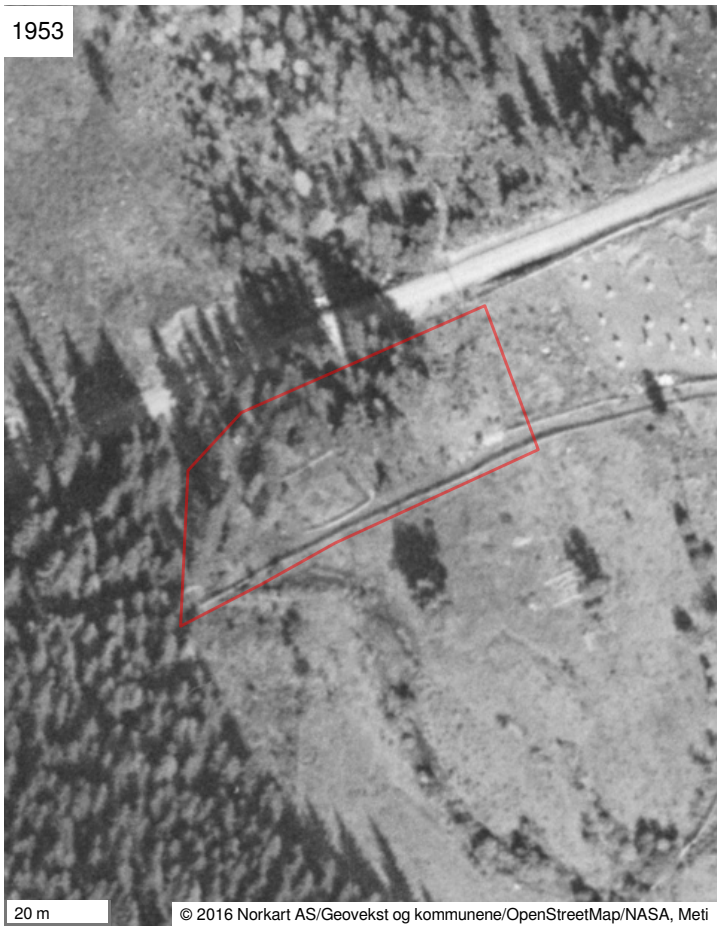
1985



1971

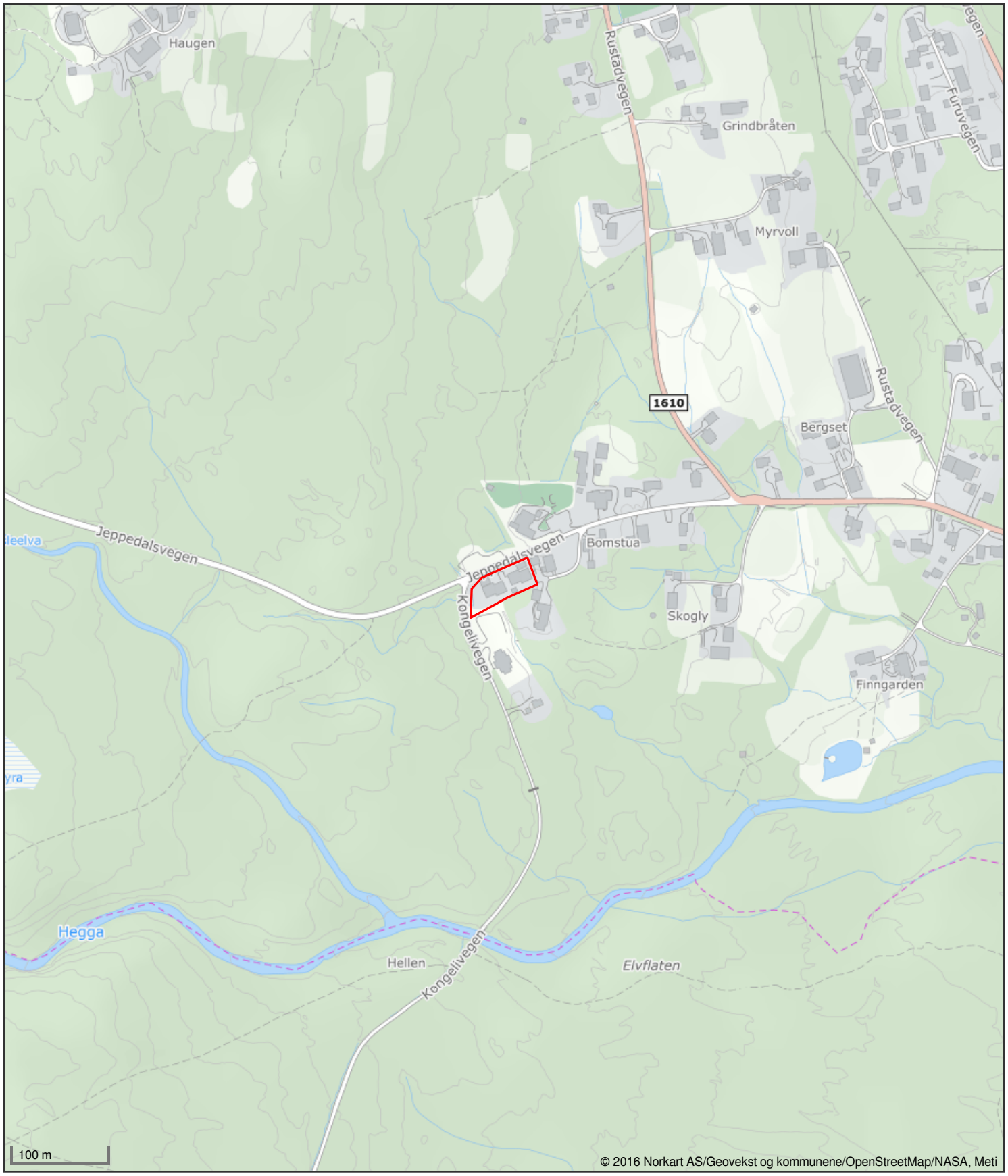


1953



Utskriftsdato: 14.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3242 - 25/179//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Hurdal kommune
Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 231 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** AB_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

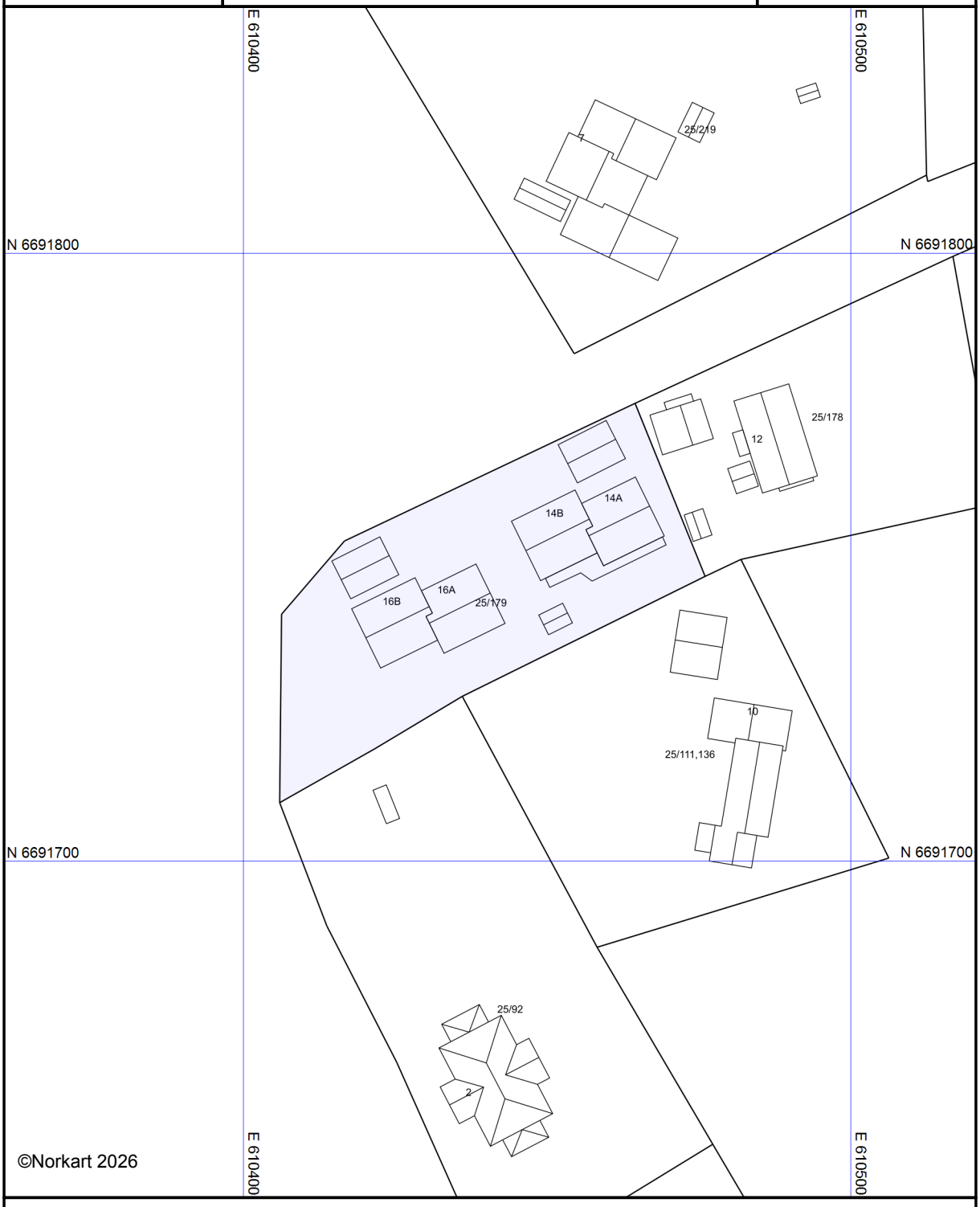
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/179/0/2
Adresse: Jeppedalsvegen 16A
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

HURDAL KOMMUNE

Utskriftsdato: 15.04.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Kommunen har ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 1112,15 ,- Med forfall 28.04.26
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

15/507 EAT

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering R

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JOS-Bygg AS	
Adresse: Vognveien 1B	
Postnr.: 2072 Poststed: Dal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 986,566,333 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0239	Hurdal Kommune	25	179		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986566333	JOS-Bygg AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	83	B	13				25				37				49			
2	B	74	B	14				26				38				50			
3	B	83	B	15				27				39				51			
4	B	74	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	314	= nevner:	314

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Dal 19/5-15	Jo Sigvarsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	179			HVERDAL

Dato	Stempel og underskrift
18/7-15	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

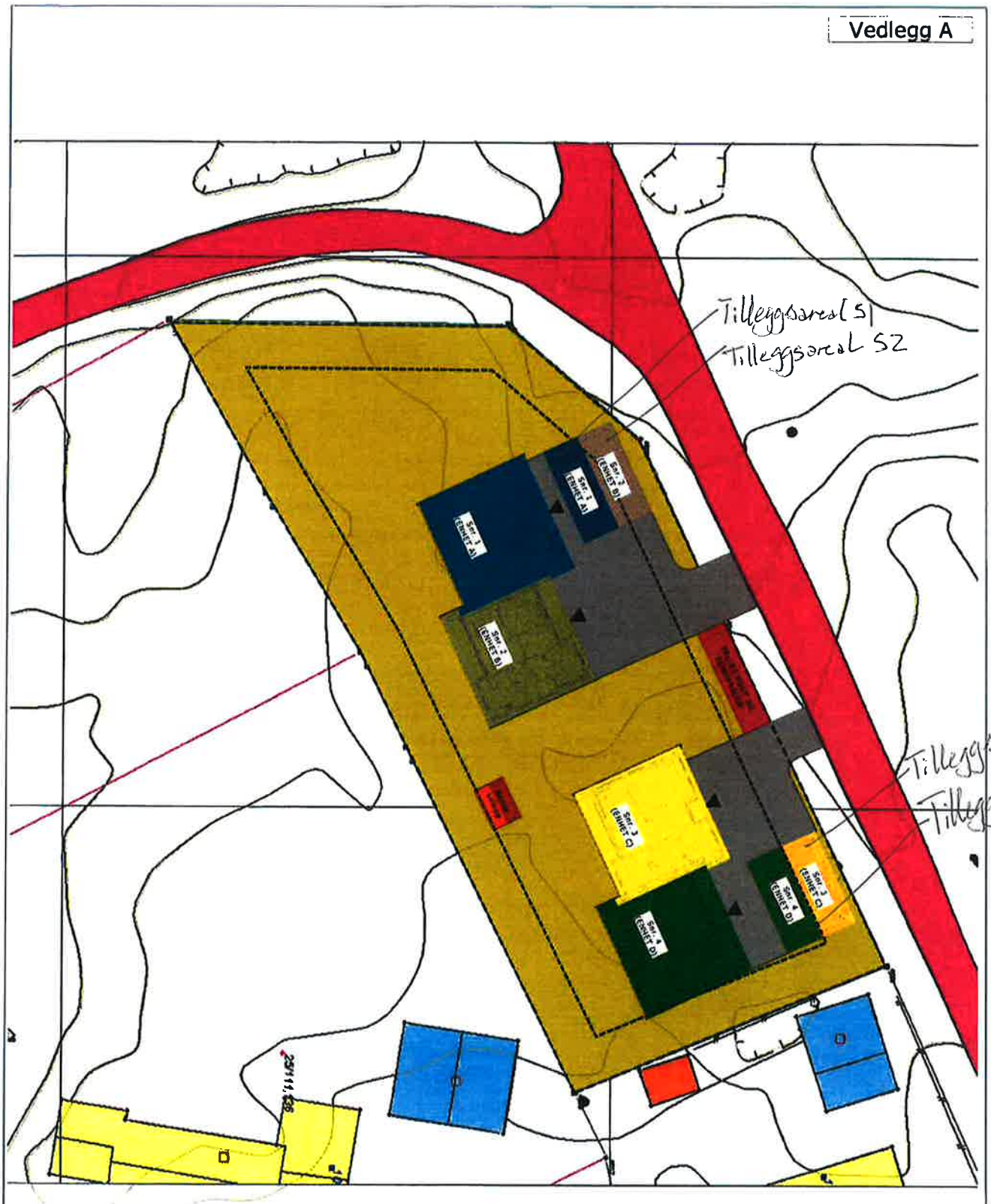
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg A



DETALJER FOR: NORGESHUS JOS-Bygg as	MÅL: 1:500	MERKNADER	TEGNINGEN VISER: Situasjonsplan
	TEGNET AV: CSB	Oversikt seksjonering for enhet A, B, C og D	PROSJEKTNR:
	DATO: 11.05.15		TEGN.NR:

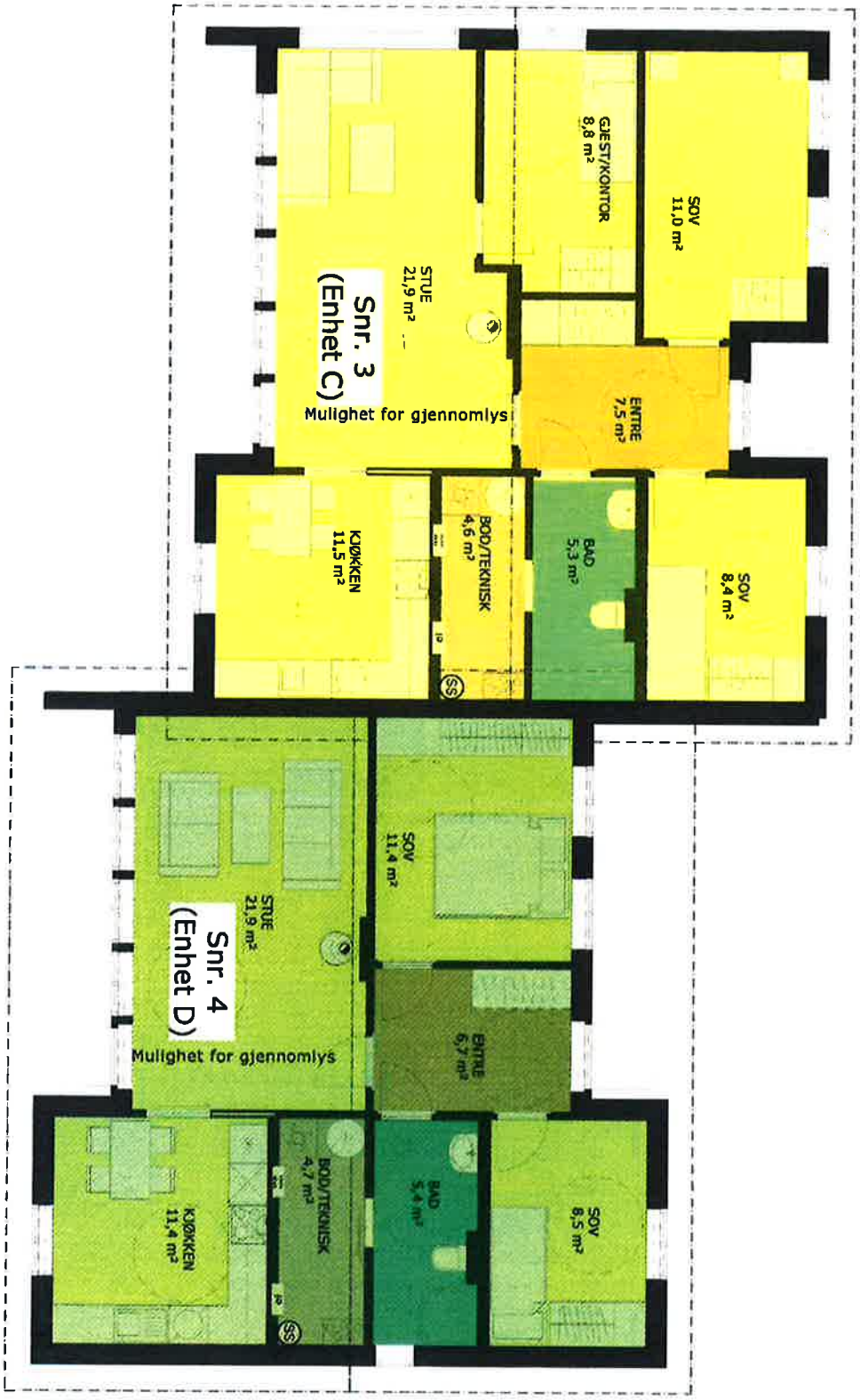
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

Vedlegg B1



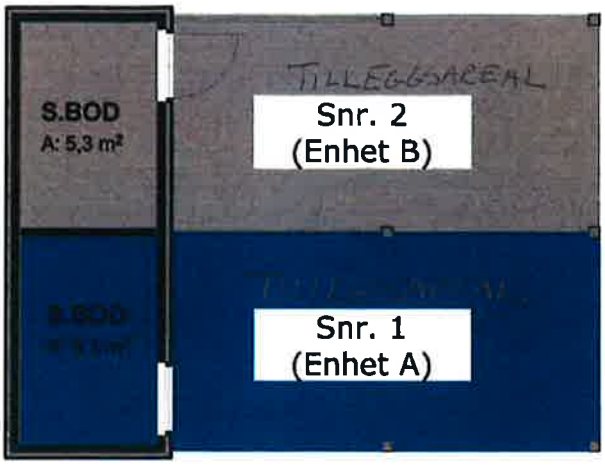
DETALJER FOR: NORGESHUS JOS-Bygg as	MÅL: 1:100	MERKNADER	TEGNINGEN VISER: Plan seksjonering
	TEGNET AV: CSB	Oversikt seksjonering for enhet A og B.	PROSJEKTNR:
	DATO: 05.05.14		TEGN.NR:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE



DETALJER FOR: NORGESHUS JOS-Bygg as	MÅL: 1:100	MERKNADER	TEGNINGEN VISER: Plan seksjonering
	TEGNET AV: CSB	Oversikt seksjonering for enhet C og D.	PROSJEKTNR:
	DATO: 29.04.15		TEGN.NR:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE





DETALJER FOR: NORGESHUS JOS-Bygg as	MÅL: 1:100	MERKNADER: Oversikt seksjonering for carport enhet A, B, C og D	TEGNINGEN VISER: Planer
	TEGNET AV: Tegner		PROSJEKTNR:
	DATO: Dato bm		TEGN.NR:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

VEDTEKTER

I henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 28, er følgende minimumsvedtekter for sameiet gnr. 25, bnr. 179 i Hurdal kommune vedtatt.

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.
Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesareal, felles forsikring, og hvordan kostnader til fremtidig vedlikehold skal fordeles o.l.

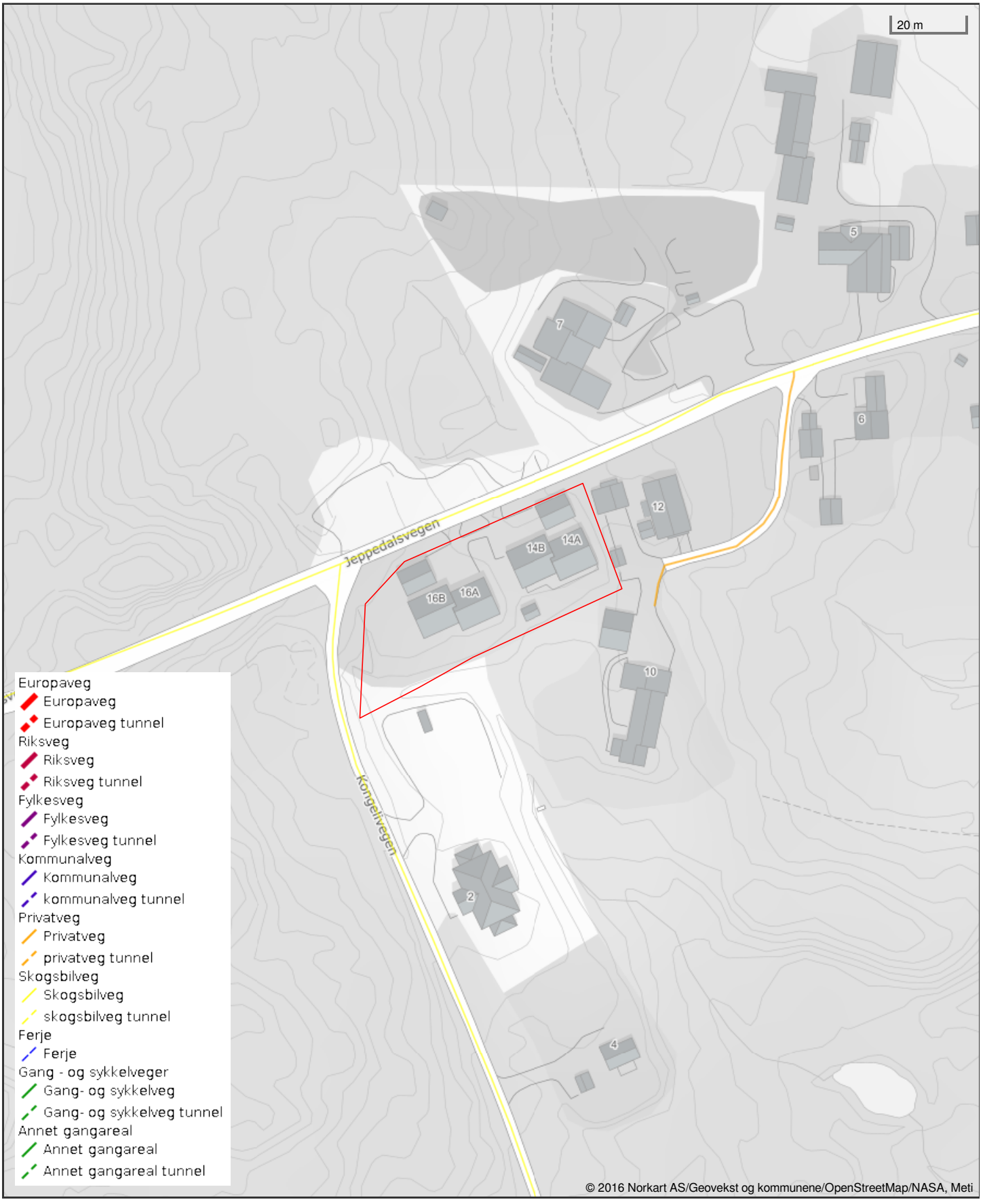
Hurdal, den _____
For sameiet

_____ _____

_____ _____

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3242 - 25/179//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
16174264	654	27.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	27.02.2026
54502448	0	27.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 20.04.2026

HURDAL KOMMUNE

Tilleggsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Jeppedalsvegen 16A, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann og Redning - tlf 47 88 43 00.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.