

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Nybovegen 33, 2870 DOKKA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 121, bnr. 501

 Andelsnummer 6

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 20279-1967

Eiendomsverdi ref nr: BW1574

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Dokka i barnevennlige omgivelser. Kort vei til barnehage og skole fra eiendommen.

Gangavstand til Dokka sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad og vaskerom.

Funksjonelt kjøkken med eldre innredning.

Parkering i carport og biloppstillingsplass utenfor carport samt i gaten utenfor eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har eldre standard og må påregnes oppussing.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Kjedehus i borettslag som er oppført i 1971.

Bygningen er oppført over 1 etasje.

Fundamentert på punktfundamenter av betong.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Totalt 10 andeler på denne eiendommen og hver andelseier disponerer det som naturlig tilfaller.

Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.

Opparbeidelse med plen, grus, heller og diverse beplantning.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

MARIN LEIRE:

Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht det som fremkommer i kommunens webkart.

FLOM:

Deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone for snøskred iht det som fremkommer i kommunens webkart.

RADON:

Risiko for radon på eiendommen er moderat til lav iht det som vises i kartløsning på nett.

Kjedehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe. Luftelyre av metall. Takrenner og beslag på tak er vurdert fra bakkenivå. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakkenivå på befaringdagen.

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull.

Vinduer med isolerglass fra 1993 ut fra datering.

Terrassedører med isolerglass fra 1989 og 1993

Ytterdør med malte overflater som har ukjent alder.

Terrasse utenfor stue der det er lagt nytt terrassegulv og nye bjelker fra 2025 iht opplyst ved befaring.

Rekkverk er eldre og er oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse er fundamentert med punktfundamenter mot grunn.

Veranda ved inngang av tre som er oppført på pkt fundamenter.

Bjelkelag av tre med tregulv over og rekkverk av tre montert.

Utvendig trapp av tre ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av belegg og laminat.

Vegger har overflater av trepanel og tapet/malte plater.

Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha

Beskrivelse av eiendommen

skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Undersiden av gulvkonstruksjon er dekket med sydde matter og er vurdert fra kryperom under boligen. Stålpipen fra trolig fra byggeår som er plassert i stue. Vedovn montert i stue. Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men forutsatt utført iht gjeldende krav for oppføringsår. Kryperom under boligen der det er adkomst via luke i spaltepanel som er montert utenfor fundamenter. Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er eldre og har ukjent alder. Overflater på gulv av belegg. Vegger har overflater av baderomsplater. Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett. Ventilasjon via ventil. Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vaskerom

Vaskerom som er eldre der det er adkomst til bad via vaskerom. Vaskerommet har overflater av belegg på gulv og tapet på vegger. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet er ventilt via ventil på vegg. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater. WC og servant med skap i rommet. Naturlig ventilering av WC rom. Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet. Overflater på vegger i rommet + WC og servant med skap er pusset opp i 2024 iht opplyst ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast. Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. Luft til luft varmepumpe plassert i stue med ukjent alder. Bereder er plassert på vaskerom. El. anlegg i boligen er løpende oppgradert etter behov for eier. Sikringskap med automatsikringer er plassert på vegg i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering rundt boligen er sannsynligvis fra byggeår. Boligen er oppført på pkt. fundamenter av betong som er vurdert fra kryperom under boligen. Ingen indikasjoner på skader i fundamenter ut fra det som var synlig ved befaring og derfor gitt TG 1. Noe skjevheter i gulv kan ha sammenheng med noe setninger. Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt. Vannrør av metall ut fra det som synes som er fra byggeår. Avløpsrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår. Vann er tilkoblet kommunalt nett. Avløp er tilkoblet kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

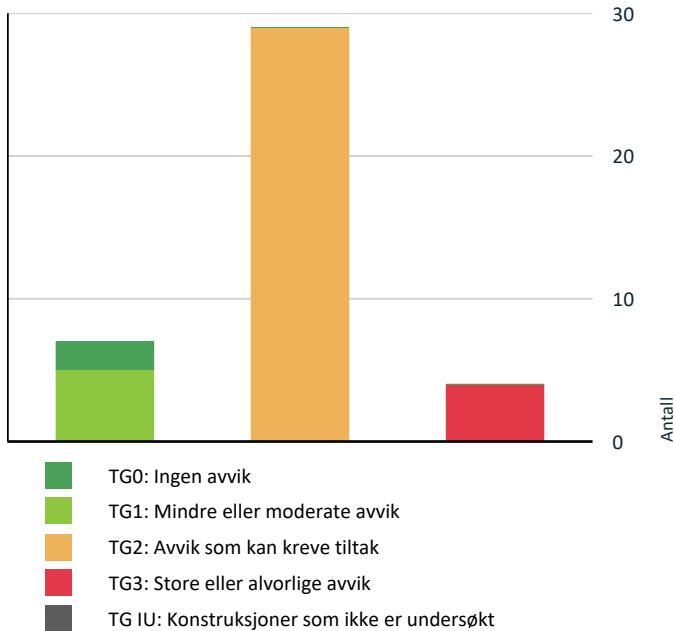
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod med utv. adkomst og terrasse er ikke tegnet inn på oversendte tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for å få informasjon om hva som må til for å få godkjent endringene fra tegninger som er oversendt av kommunen.

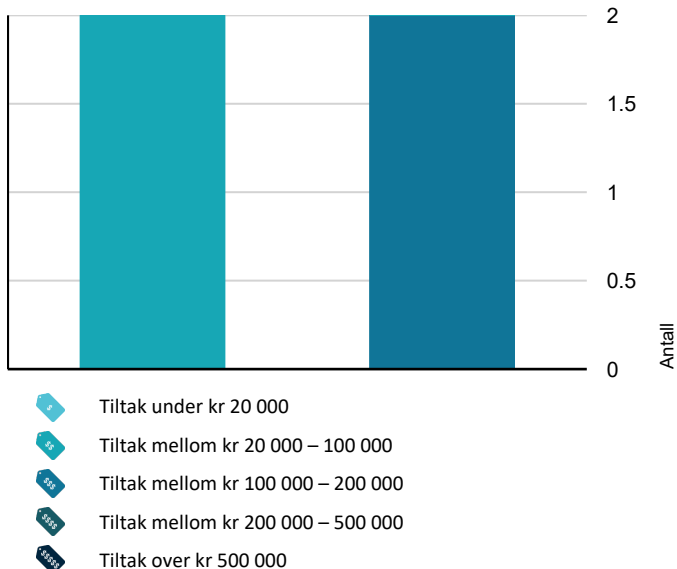
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom. Taksten gjelder et dødsbo, og ingen ved befaring var godt kjent med eiendommen så opplysninger kan være mangelfulle.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Plan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
! Utvendig > Bod	Gå til side
! Utvendig > Carport	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Plan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Plan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Plan > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Plan > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Plan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Plan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Plan > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår

1971

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har oppussingsbehov.

Kommentar

Opplyst byggeår i eiendomsverdi.no.

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Overflater av taktekingen er slitte.

Lokal råte i dekkbord observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskifting av råteskadet dekkbord må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Råte i dekkbord



Slitasje på taktekingen

TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe. Luftelyre av metall. Takrenner og beslag på tak er vurdert fra bakkenivå. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakkenivå på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner, nedløp og beslag er noe slitte på overflater og det må med tanke på alder påregnes noe utettheter i skjøter/overganger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Luftelyre med noe slitasje i overflater



SKjevheter/skader i takrenner på bod med utvendig adkomst



Taknedløp ført ut på terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendige fasader er noe slitte med noe forekomst av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er ikke observert skader som følge av dårlig lufting bak panel. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold av utvendige fasader må påregnes. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Råteskader i panel på bod



Svertesopp i overflater av panel

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 1993 ut fra datering.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag. Observert noe overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Vinduer i stue

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med isolerglass fra 1989 og 1993
Ytterdør med malte overflater som har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid. Overflater på dører er noe slitte og det er observert lokale skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder og nevnte punkter må det påregnes utskifting av dør som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Skade på ytterdør



Skade i ytterdør



Slitasje i terrassedør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue der det er lagt nytt terrassegulv og nye bjelker fra 2025 iht opplyst ved befarings.

Rekkverk er eldre og er oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse er fundamentert med punktfundamenter mot grunn.

Veranda ved inngang av tre som er oppført på pkt fundamenter.

Bjelkelag av tre med tregulv over og rekkverk av tre montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utover gulv på terrasse så er overflater noe slitte.

Observert noe skjevheter i konstruksjoner som indikerer noe setninger i grunn.

Rekkverk er målt til 79-83 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere høyere rekkverk på veranda. Vedlikehold av overflater må påregnes. Konstruksjoner må påregnes noe oppretting og det anbefales tiltak med fundamenter for å stabilisere disse. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Veranda ved inngang med noe skjevheter og slitasje



Terrasse med nytt gulv fra 2025

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe skjevheter i trapp.

Rekkverk er målt til 84 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppretting av trapp anbefales.

Avvik i rekkverkshøyde er såpass lite at det ikke er vurdert som hensiktsmessig med enkeltstående tiltak med endring av rekkverkshøyde.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Trapp ved inngang med noe skjevheter

Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapper av tre til terrasse og trapp av tre til terrassedør mot bod på baksiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk i trapper og derfor gitt TG 3.

Overflater i trapper er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflater må påregnes vedlikehold.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Trapp til terrassedør uten rekkverk



Trapp til terrasse uten rekkverk



Trapp til terrasse uten rekkverk

TG 2 Bod

Beskrivelse

Bod som er bygget inntil boligen med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er i generelt dårlig forfatning og er enkelt fundamentert til grunn. Observerte skader som råte og skjevheter samt skader i takrenner og takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boden anbefales vurdert revet fremfor rehabilitert grunnet generell tilstand og dårlig fundamentering. TG satt ut fra nevnte punkter.



Bod i bakkant av bygget

TG 2 Carport

Beskrivelse

Carport som binder denne bygningen sammen med naboenhet. Carport har heller på grunn og støpt plate i bakre del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert sprekker i betongdekke i bakre del som tyder på at betongdekke er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe bevegelse etter årstider må påregnes ut fra nevnte avvik.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekk i betongdekke



Carport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg og laminat.
Vegger har overflater av trepanel og tapet/malte plater.
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har hovedsaklig eldre standard, men fremsto generelt med normal slitasje etter alder ved befarings.
En bod har huntonittplater på gulv som er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må påregnes oppussing grunnet alder og slitasje. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Slitte huntonittplater i bod



Eldre og utidsmessige overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Undersiden av gulvkonstruksjon er dekket med sydde matter og er vurdert fra kryperom

Tilstandsrapport

under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes fra trolig fra byggeår som er plassert i stue.

Vedovn montert i stue.

Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men forutsatt utført iht gjeldende krav for oppføringsår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra alder.



Vedovn og stålpipes i stue

TG.2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryperom under boligen der det er adkomst via luke i spaltepanel som er montert utenfor fundamentet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt fuktsperre på grunn under boligen.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Risiko er likevel vurdert som mindre på denne typen konstruksjon enn når det er ringmur da det er god gjennomlufting i spalter på panel rundt kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Bilde av kryperom under boligen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører.

VÅTROM

PLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er eldre og har ukjent alder.

Overflater på gulv av belegg.

Vegger har overflater av baderomsplater.

Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.

Ventilasjon via ventil.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

PLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater. Baderomsplater kan trekke noe fukt i nedkant og sokkellist skal derfor være montert. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt på vegger er passert.

Enkelte skruehull i baderomsplater medfører at det er utettheter i våtsonen.

Baderomsplate er ikke tilpasset nøyaktig inn i hjørnelist bak dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales tiltak i nedkant av baderomsplater for å unngå fuktopptrekk i plater. Utskifting av plater må påregnes ved reovering av badet som må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Ikke montert sokkellist på baderomsplater



Unøyaktig tilpasning av baderomsplate bak dusj

PLAN > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Observert sprekker i oppbrett av belegg i rommet.
Overflater av belegg er slitte.

Konsekvens/tiltak

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

Fallforhold på gulv må utføres etter dagens krav ved renovering av badet.

Belegg må påregnes utskifting grunnet slitasje og utettheter.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utett belegg i oppbrett mot vegg



Slitte overflater av belegg

PLAN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Observert utettheter i gulvbelegg som medfører at tettesjikt i våtsonen er brutt.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet må påregnes renovering i sin helhet som nært forestående grunnet utettheter og alder.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i rommet



Utett belegg i oppbrett mot vegg



Slitt belegg i rommet



Utett rundt rørgjennomføringer i våtsone under vask

PLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av innredning og kabinett må påregnes ved renovering av badet.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Skade i innredning

PLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

PLAN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



PLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom som er eldre der det er adgang til bad via vaskerom. Vaskerommet har overflater av belegg på gulv og tapet på vegger. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet er ventilert via ventil på vegg. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

PLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av tapet. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert utetthet i overgang mellom tapet og gulvbelegg. Overflater er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av vegg og himlingsoverflater i rommet må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tilstandsrapport



Utett overgang mellom belegg og tapet

PLAN > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Overflater på gulv er slitte og belegg har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

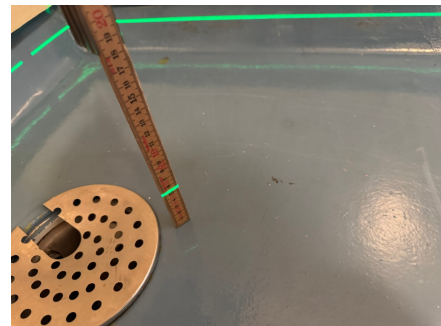
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Utskifting av gulvbelegg må påregnes og fall må utføres etter dagens krav ved renovering av vaskerommet.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitt gulvbelegg



Noe motfall på gulv

PLAN > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i rommet. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Lokalt observert utett overgang mellom belegg og tapet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Renovering av vaskerommet må påregnes som nært forestående.
TG 3 gitt grunnet utett overgang lokalt mellom belegg og tapet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utett overgang mellom belegg og tapet

PLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

PLAN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

PLAN > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

PLAN > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Løs silikonfuge i overgang mellom benkeplate og fliser på vegg observert.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing av kjøkken må påregnes som nært forestående grunnet alder, dette selv om det ikke er observert slitasje utover det man kan forvente med tanke på alder.

TG satt ut fra alder på innredning.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning



Løs silikonfuge

PLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er eldre, men fungerte ved funksjonstest ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tilsier at utskifting må påregnes som nært forestående selv om det ikke ble observert avvik med ventilator ved befarings. TG satt ut fra nevnte punkter.



Rør fra ventilator ført ut

SPESIALROM

Tilstandsrapport

PLAN > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater.

WC og servant med skap i rommet.

Naturlig ventilering av WC rom.

Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Overflater på vegger i rommet + WC og servant med skap er pusset opp i 2024 iht opplyst ved befaring.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Lokalt noe ujevnheter i belegget og gamle skruehull som er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes etablering av drenering fra systerne som er innbygget eller fremlegge dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG satt grunnet nevnte punkter.



Ventil montert i himling



Ingen lekkasjedeteksjon under WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.

Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Vannmåler og stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Beredere med effekt på mer enn 1500 W skal tilkobles med bryter. Anbefales ytterligere undersøkelse da informasjon om effekt på bereder ikke var tilgjengelig ved befaring. Hvis bereder har effekt på under 1500W kan den tilkobles med stikkontakt, men det anbefales likevel fast tilkobling. TG satt ut fra nevnte punkter.



El. tilkobling av bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg i boligen er løpende oppgradert etter behov for eier.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av el. anlegg med el. fagmann for ytterligere informasjon og detaljer om anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering rundt boligen er sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen indikasjoner på sviktende drenering ved befaring, men drenering er likevel gitt TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG satt ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på pkt. fundamenter av betong som er vurdert fra kryperom under boligen.

Ingen indikasjoner på skader i fundamenter ut fra det som var synlig ved befaring og derfor gitt TG 1.

Noe skjevheter i gulv kan ha sammenheng med noe setninger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

TG satt ut fra tilstand.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av metall ut fra det som synes som er fra byggeår.

Avløpsrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Tilstandsrapport

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes det høyde på rekkverk i trapper, veranda, balkonger, terrasser samt vurdering av radonforhold, brannteknisk og elektrisk anlegg om det er behov for ytterligere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke godkjent brannskille mot naboenhet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utbedring av brannskille anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
102 m²/97 m²

Kjedehus: 4 Bod, Bad, Vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig
Kr 1 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Dokka i barnevennlige omgivelser. Kort vei til barnehage og skole fra eiendommen.

Gangavstand til Dokka sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad og vaskerom. Funksjonelt kjøkken med eldre innredning.

Parkering i carport og biloppstillingsplass utenfor carport samt i gaten utenfor eiendommen.

Boligen har eldre standard og må påregnes oppussing.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Andel fellesutgifter er opplyst til kr 2200,- pr. mnd. Dette dekker noe utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, forretningsførsel, eiendomsskatt, renovasjon, regnskap og revisjon.

Kr. 26 400

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 26 500

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Kjedehus Kr. 1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 250 000

Beregnet tomteverdi Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

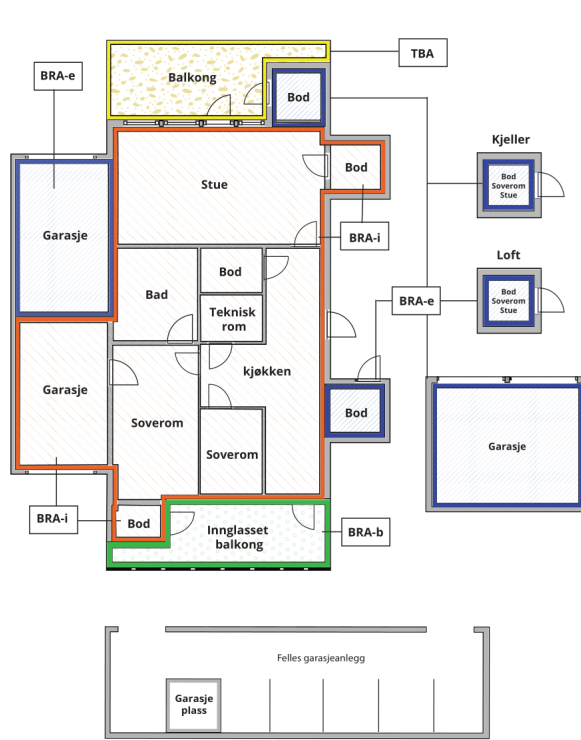
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan	97	5		102	24
SUM	97	5			24
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Bod 2, bod 3, bod 4, bad, vaskerom, vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod m/utv adkomst	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e grunnet utvendig adkomst fra hoveddel ellers er alle arealer innvendig i boligen medtatt som BRA-i. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse utenfor stue og inngang.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod med utv. adkomst og terrasse er ikke tegnet inn på oversendte tegninger.

Det anbefales å kontakte kommunen for å få informasjon om hva som må til for å få godkjent endringene fra tegninger som er oversendt av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tor Håkon Schjørlie Wenche Kongsrud	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	121	501		0	7480.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nybovegen 33

Hjemmelshaver

Oddny Solveig Kongsrud's bo

Kommentar

Opplyst tomteareal er samlet for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
33/Moskaug lll Borettslag AI	959484821	33	AS Land Regnskapssentral	Oddny Solveig Kongsrud's bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kommentar

Opplysninger om gjeld, formue og mnd. andel felleskostnader er opplyst av forretningsfører. Denne andelen har ingen fellesgjeld pt.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent ga opplysninger ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo og egenerklæringsskjema er derfor utfylt etter beste evne av rekvirent.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BW1574>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nybovegen 33, 2870 DOKKA

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nybovegen 33	Nybovegen 33	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Sagbakken, Inger

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen selges i forbindelse med offentlig skifte av dødsbo. Selger er Oddny Solveig Kongsruds dødsbo v/ bostyrer advokat Inger Sagbakken

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72626298

Egenerklærings skjema

Name

Inger Sagbakken

Date

2026-04-30

Identification

 Inger Sagbakken



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Inger Sagbakken

30/04-2026
13:09:20

BankID OIDC
High



Adresse

Nybovegen 33, 2870 DOKKA

Dato for energimerking

07.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-292364

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157776665

Gårdsnummer

121

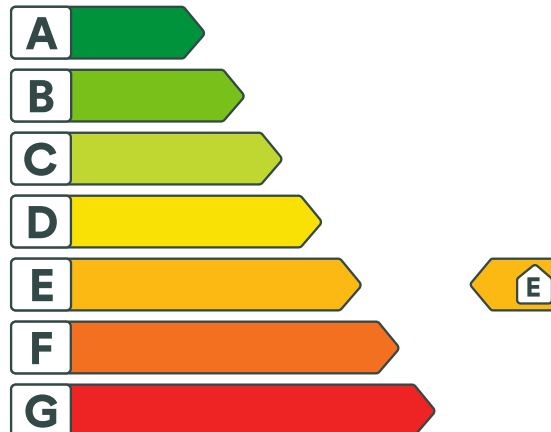
Bruksnummer

501

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

262,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

321,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 199 kWh



Nybovegen 33, 2870 DOKKA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nybovegen 33, 2870 DOKKA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nybovegen 33

Nabolaget Moskaug/Vestheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sollisvingen	10 min	🚶
Linje 110, 126, 484	0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 42 min	🚆

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	11 min	🚶
504 elever, 31 klasser	1 km	
Gjøvik videregående skole	39 min	🚗
1050 elever	40.6 km	
Raufoss videregående skole	43 min	🚗
450 elever	45.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Nordre Land Rådhus	12 min	🚶
--------------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

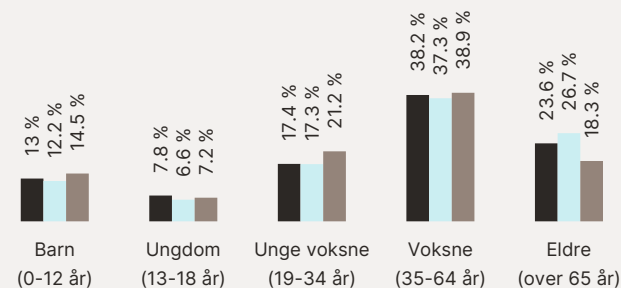


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moskaug/Vestheim	1 305	593
Dokka	3 063	1 534
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	7 min	🚶
55 barn	0.6 km	
Dokka barnehager Furulund (1-5 år)	13 min	🚶
66 barn	1.1 km	
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-...)	19 min	🚶
79 barn	1.7 km	

Dagligvare

Spar Dokka	10 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Coop Extra Dokka	12 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk
Lite trafikk 84/100

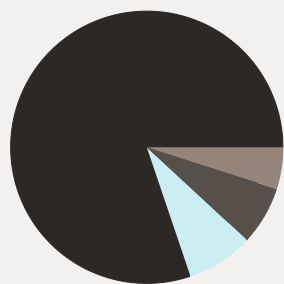


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

⊕ Dokka stadion	8 min	⤴
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km	
⊕ Dokkahallen	10 min	⤴
Aktivitetshall	0.9 km	
🚶 Bergfoss Treningssenter Dokka	10 min	⤴
🚶 Trim-Mix Fitness	12 min	⤴

Boligmasse

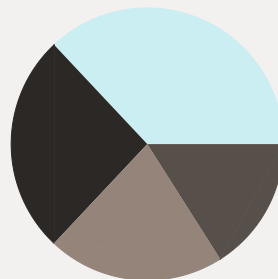


- 81% enebolig
- 8% rekkehus
- 5% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

📍 Bergfoss Senteret	10 min	⤴
📍 Apotek 1 Dokka	12 min	⤴

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



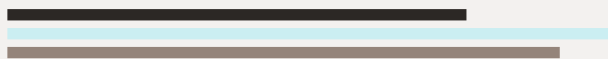
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

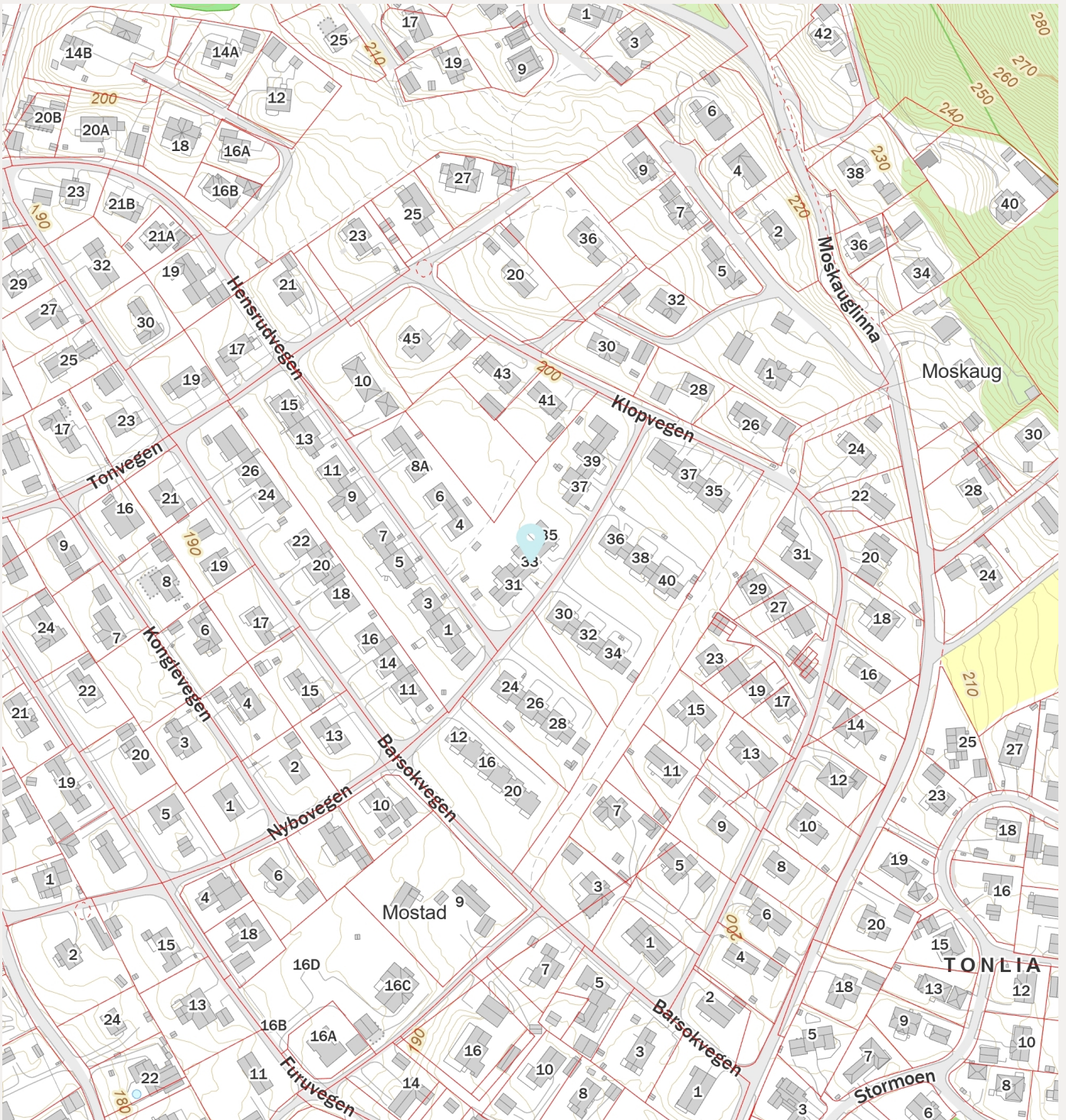
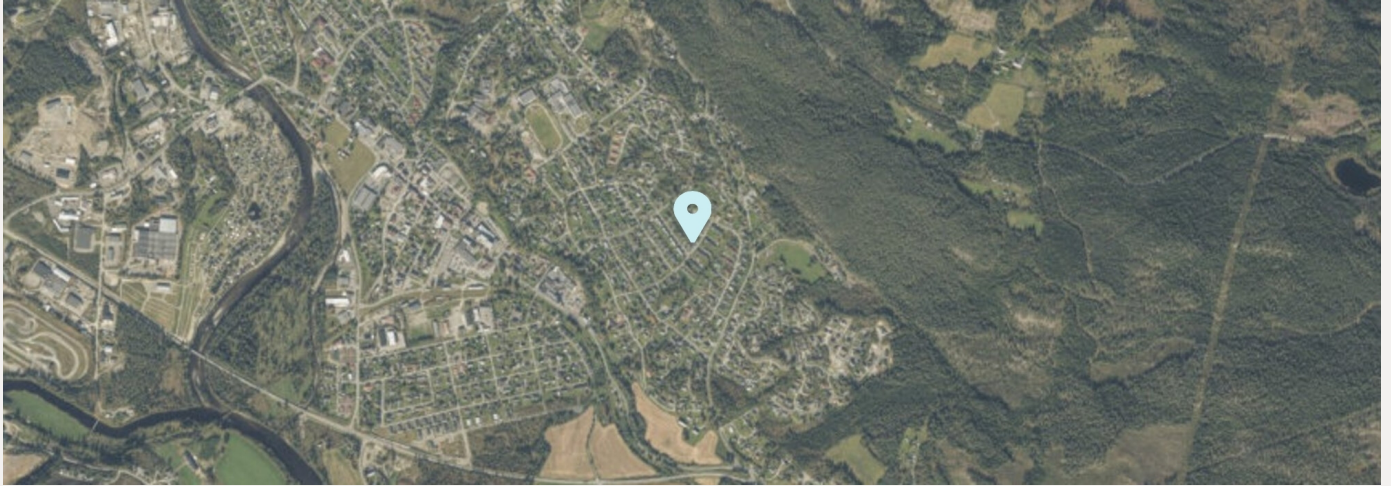


0% 47%













- Moskaug/Vestheim
- Dokka
- Norge

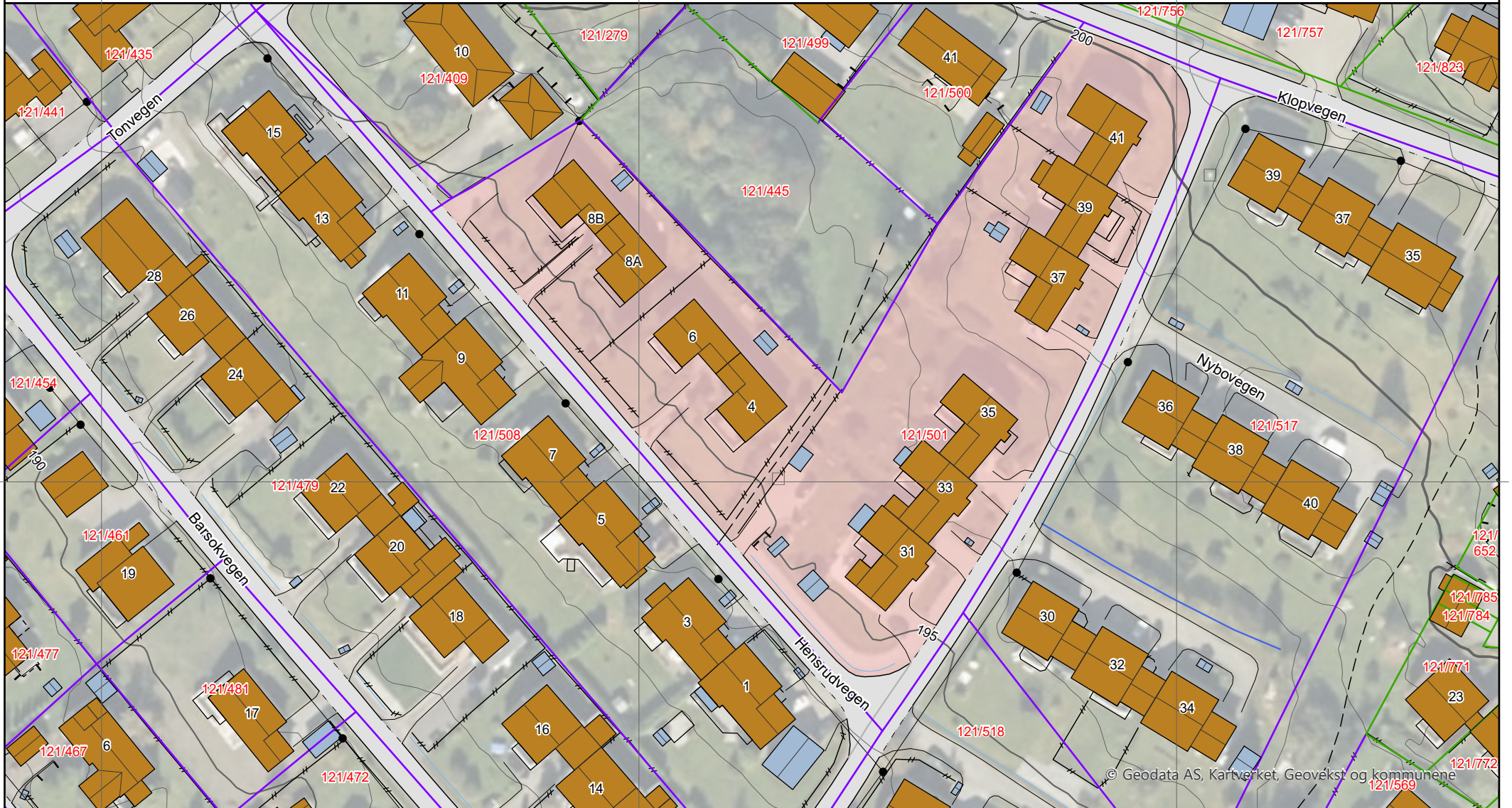
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%















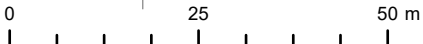
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |










Eiendomsgrenser





- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 121

Bnr: 501

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Nybovegen 33, 2870 DOKKA

Hj.haver/Fester:



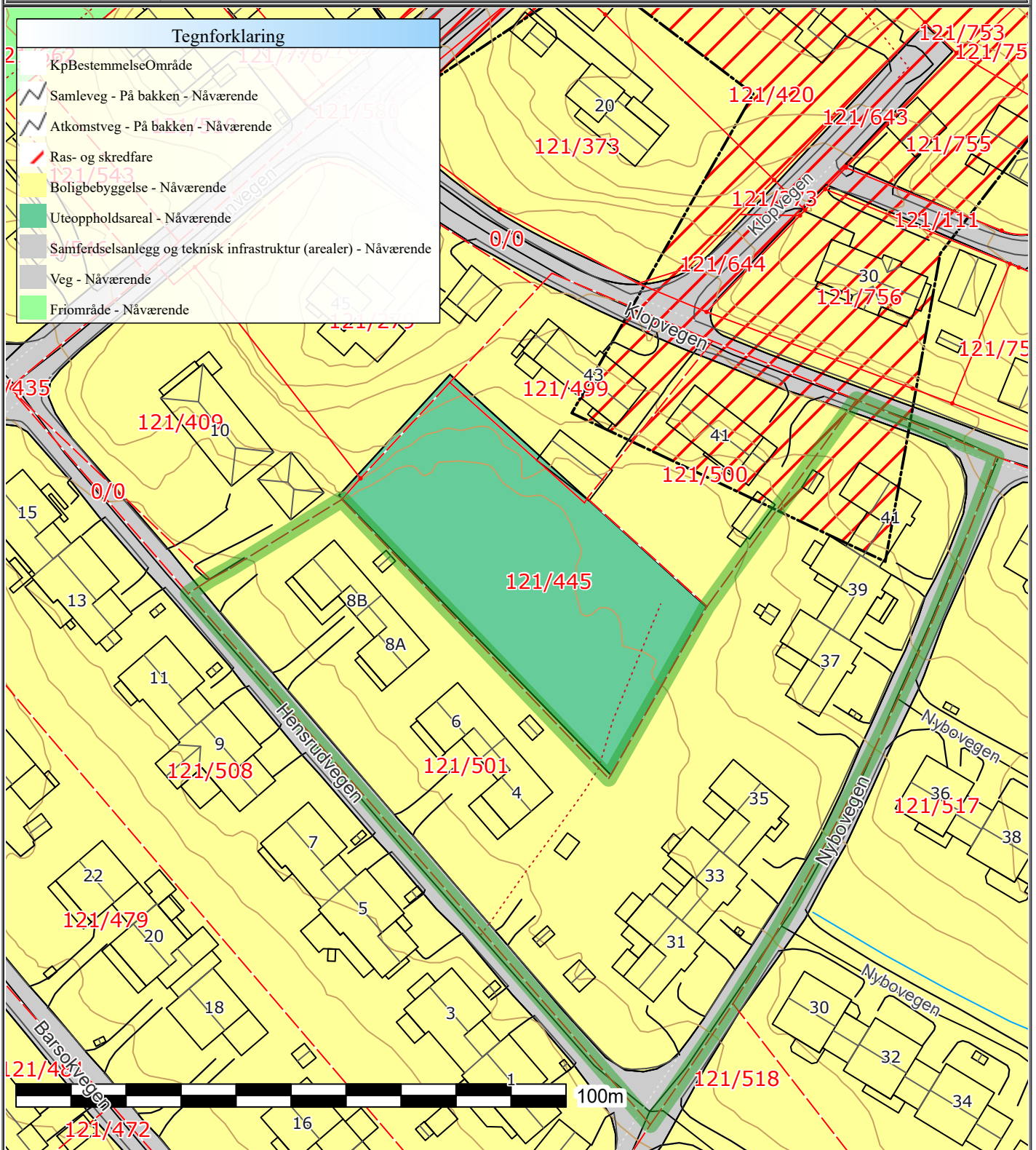
**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 6/5-2026 Sign:


Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Frømråde - Nåværende



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	<p>Nordre Land kommune Kommunenumr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted: 2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/</p>	<p>06.05.2026</p>
--	---	-------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 121	Bnr.: 501	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Nybovegen 33, 2870 DOKKA			

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel og Fokusområde Dokka er gjeldende og er avsatt til arealformål boligbebyggelse.

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt både de for arealdelen for øvrig og fokusområde Dokka som er mer utfyllende. Disse er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

Kommentarer

Deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst (Bestemmelsesområde #3 *Fokusområde Dokka*). Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda.



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Fokusområde Dokka

- beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Innhold

1. Innledning	4
1.1 Hvorfor et eget fokusområde for Dokka?	4
1.1.1 Fokusområdet.....	4
1.1.2 Plankart, bestemmelser og retningslinjer og temakart.....	4
2. Mål	5
2.1 Hovedtemaer og målsettinger for fokusområde Dokka.....	5
3. Hovedtemaer i planen	7
3.1 Åpne arealer og grønnstruktur.....	7
3.1.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	7
3.1.2 <i>Løsninger</i>	7
3.1.3 <i>Kart</i>	9
3.2 Bevaring.....	9
3.2.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	9
3.2.2 <i>Løsninger</i>	9
3.2.3 <i>Kart</i>	10
3.3 Områderegulering	10
3.3.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	10
3.3.2 <i>Løsninger</i>	10
3.3.3 <i>Kart</i>	11
3.4 Massetak.....	11
3.4.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	11
3.4.2 <i>Løsninger</i>	11
3.5 Trafikk og parkering	12
3.5.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	12
3.5.2 <i>Løsninger</i>	12
3.6 Miljø og samfunnssikkerhet.....	13
3.6.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	13
3.6.2 <i>Løsninger</i>	14
3.6.3 <i>Kart</i>	14
3.7 Arealer til offentlig og privat tjenesteyting	15
3.7.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	15
3.7.2 <i>Løsninger</i>	15
3.8 Boligområder.....	16
3.8.1 <i>Utfordringer – problemstillinger</i>	16
3.8.2 <i>Løsninger</i>	17

3.9	Nærings- og handelsområder.....	18
3.9.1	<i>Utfordringer – problemstillinger</i>	18
3.9.2	<i>Løsninger</i>	19
4.	Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til fokusområde Dokka	24
4.1	Generelle bestemmelser	24
4.1.1	<i>Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)</i>	24
4.1.2	<i>Byggeforbud langs vann- og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)</i> 25	25
4.1.3	<i>Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)</i> 25	25
4.2	Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser	26
4.2.1	<i>Byggehøyder (jf. PBL § 11-9 nr. 5)</i>	26
4.2.2	<i>Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)</i>	27
4.3	Grønnstruktur	27
4.3.1	<i>Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)</i>	27
4.4	Bestemmelsesområde #4 – Dokka sentrum	28
4.4.1	<i>Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-7 nr. 1)</i>	28
4.4.2	<i>Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)</i>	28
4.4.3	<i>Offentlig og privat tjenesteyting</i>	29
4.4.4	<i>Andre typer anlegg</i>	29
4.4.5	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 2)</i>	29
4.4.6	<i>Parkering (jf. PBL § 11-7 nr. 2)</i>	29
4.5	Bestemmelsesområde #1 – Dokka vest	30
4.5.1	<i>Næring</i>	30
4.5.2	<i>Kombinert formål forretning/næring</i>	30
4.6	Bestemmelsesområde #2 – Landmoområdet	31
4.6.1	<i>Boligbebyggelse</i>	31
4.6.2	<i>Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)</i>	31
4.6.3	<i>Næringsarealer</i>	31
4.6.4	<i>Offentlig og privat tjenesteyting</i>	31
4.7	Bestemmelsesområde #3 – Dokka øst.....	31
4.7.1	<i>Boligbebyggelse</i>	31
4.7.2	<i>Idrettsanlegg</i>	32
4.8	«Breskebyen» - hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. PBL §§ 11-8 bokstav c og 11-9 nr. 7)	32
5.	Vedlegg	33

1. Innledning

1.1 Hvorfor et eget fokusområde for Dokka?

Landsbyen Dokka er et kompakt og mangfoldig administrasjonssentrum. Landsbyen har hatt en god utvikling med hensyn til tilflytting, og trivselskvaliteter og servicetilbud. Landsbyen er et kommunesenter, og det er ønske om å utvikle dette videre og forsterke de fortrinn Landsbyen har. Det ligger et potensial i å synliggjøre og koble bedre sammen attraktive steder i sentrumsområdet.

Det er et mål at Landsbyen Dokka skal gi plass til ett bredt spekter av handel, boliger/leiligheter og næringsarealer samtidig som Landsbyens identitet ivaretas.

Sentrumsplanen skal gjøre det lettere å se sentrum som en helhet. Enkeltsaker blir ofte diskutert uten at det i tilstrekkelig grad blir sett i sammenheng med helheten. Hvordan de ulike prosjektene påvirker omgivelsene har ikke vært tilstrekkelig diskutert med offentlige og private aktører. Dette har igjen ført til konflikter og lang saksbehandlingstid.

Gjennom arbeidet med fokusområdet Dokka skal arealdelen gi tydelige rammer som vil gi innbyggerne næringsdrivende og de som vil bygge og investere i sentrum, større trygghet og forutsigbarhet. Sentrumsplanen skal gjennom tekstdelen gi et bidrag til forståelsen av de fysiske strukturene. Slik kan planarbeidet gi støtte til sentrumsutviklingen også utover det å være et juridisk styringsinstrument.

Figur 1: Utsnitt av plankart for fokusområde Dokka

(bilde)

1.1.1 Fokusområdet

Fokusområdet omfatter de sentrale delene av sentrum på begge sider av Dokka elva. Området omfatter både industriområdene, handelssenteret og boligområdene på Dokka.

1.1.2 Plankart, bestemmelser og retningslinjer og temakart

Plankartet og tematiske kartutsnitt er sammen med bestemmelsene juridisk bindende. Plankartet fastsetter arealbruken i sentrum. Arealkategoriene er noe grove, mens bestemmelsene er mer detaljerte. Bestemmelsene i dette dokumentet utfyller bestemmelsene gitt arealdelen for øvrig. Bestemmelsene er utdypet med retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men til bruk ved saksbehandling og vurdering av prosjekt og planer.

I tillegg til plankartet er det utarbeidet temakart for bevegelseslinjer, grønne arealer og bygningsvern. Dette er retningsgivende temakart som skal brukes ved saksbehandling.

2. Mål

Overordnede mål for planleggingen innenfor fokusområde Dokka:

- Videreutvikle Landsbyen Dokka som et levende sentrum, med boliger, handel, arbeidsplasser og kulturopplevelser.
- Tilby varierte bomuligheter, med både sentrumsnære boliger og muligheter for å bo i grendene.
- Satse videre på omdømmebygging og profileringen av Nordre Land kommune og Landsbyen Dokka.

2.1 Hovedtemaer og målsettinger for fokusområde Dokka

Innenfor fokusområde Dokka behandles følgende hovedtema og målsettinger:

Åpne arealer og grønnstruktur

Nordre Land kommune vil sikre og utvikle åpne arealer og grønne områder som arenaer for opphold, rekreasjon, aktivitet og møteplass.

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelsen, og det er viktig med nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten.

Bevaring

Landsbyen Dokka skal framstå som en Landsby der kultur og kulturhistorie har en tydelig plass.

Områderegulering

Gjennom kommuneplanens arealdel skal det anbefales en inndeling av fokusområdet i områdereguleringsplanområder og vise hovedtrekkene i arealdisponeringen i nye planer.

Massetak

Statusen for massetakene i Dokka skal avklares og fremtidig bruk vurderes. Det må settes frister for ferdigstillelse.

Trafikk og parkering

Skape gode og ryddige trafikkforhold for alle typer trafikanter.

Arealer til offentlige formål

Sikre at det er tilgjengelige arealer til offentlige formål i Dokka-området.

Miljø og samfunnssikkerhet

Skape et trygt tettsted og utvikla gode nærmiljø.

Boligområder

Det ønskes å kunne tilby et bredt spekter av bomuligheter i Dokka. Både tomter til eneboliger, sentrumsnære leiligheter / tomannsboliger og leiligheter i sentrum.

Næringsområder inkludert handel og service

Planverket må sikre at kommunen har tilgjengelige næringsarealer, slik at nyetablerere og eksisterende bedrifter som ønsker å utvide har god muligheter for det.

Nordre Land skal ha oppdaterte og fremtidsrettede kommuneplaner hvor det er satt av arealer til alle typer næringsformål

Planen skal avklare forholdet til lokalisering av detaljhandel og storhandel. Planen skal ivareta Storgata som handelssentrum, Landsbypreg samtidig som det tilrettelegges for utvikling/ modernisering.

3. Hovedtemaer i planen

3.1 Åpne arealer og grønnstruktur

3.1.1 utfordringer – problemstillinger

Hvordan sikre attraktive områder med ulike tilbud samtidig som en legger til rette for vekst og fortetting?

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelsen, og det er viktig å tilrettelegge nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten. Mange av turvegene og grøntdragene i fokusområde Dokka er usammenhengende og mangler sammenkoblinger.

Det er et generelt mål i kommunen å sikre dyrket mark mot utbygging. Samtidig ligger det arealer med dyrket mark innenfor fokusområdet Dokka som vil være naturlige som en utvidelse av bebyggelsen.

3.1.2 Løsninger

Det er etablert en klatrepark – «Landsbyskogen» i området sør for Grandgard mot Østsinni. Området ligger gunstig til som nærturområde for blant annet skoler og barnehage. Det er få/ingen tilsvarende tilbud om opparbeidede friområder i kommunen. Området legges inn i arealdelen som grønnstruktur (GF3 og GF4). Videre utvikling av tilbudet skal innarbeides i områderegeringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) slik at hensynene til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold ivaretas. Det må også finnes gode løsninger for intern gangtrafikk, søppelhåndtering samt logistikk.

Det er vist gangforbindelser fra Dokka sentrum, via Døhlsholmen og til Dokka Camping (V1). Døhlsholmen (GP1) skal utvikles til å inneha en funksjon som nærturområde i Dokka.

Gjennom områderegeringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4) skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; med for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

En mulig forlengelse av Folkestien ut på Døhlsholmen og videre mot Brovold er vist i plankartet, og vil bli enklere ved etablering av bruene til Døhlsholmen.

Strekningen fra stasjonsområdet/ «Kulturstasjonen» via Meierigata og Bedehuset til Lands Museum utvikles som en kulturakse. Denne aksen ligger midt i kvadraturen på Dokka og den inneholder flere bygninger av kulturhistorisk verdi.

Det er ønskelig å knytte Lands Museum nærmere sammen med Dokka sentrum og den nye kulturaksen. Det vil kunne åpne seg muligheter for å løse dette gjennom omstruktureringen av arealene bak Bondlid og ved flytting av skysstasjonen. Videre detaljer avklares i arbeidet med områderegeringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4).

Ved behandling av reguleringsplan for Fagertun ble det tatt i bruk et lekeområde til boligformål. Arealet skulle erstattes gjennom reguleringsplan for Dokka kulturstasjon. I arealdelen er erstatningsarealet innlemmet i et større parkområde (GP6) som planlegges i stasjonsområdet. Endelig avgrensing og plassering avklares i arbeidet med områderegeringsplan.

Gjennom en omlegging av vegen på baksida av Sentrumsbygg åpnes det opp for å utvikle området inn mot Kinoen mer parkmessig slik at dette kan henge sammen med Fløterparken og gi en god adkomst for gående. Fløterparken foreslås utvidet på bekostning av parkeringsplasser for å tilrettelegge for et nytt og funksjonelt torg på Dokka.

Nordre Land idrettslag har fremmet innspill om utvidelse av Smeby idrettsanlegg (I1) med en hoppbakke K50, en ny alpin nedfart, utvidet parkeringsareal og tre fullfinansierte nærmiljøanlegg, som består av grusbane med en skiløype/ bmx-løype rundt, og tilhørende lysanlegg. Grusbanen skal brukes til trening vinterstid og om våren frem til gressbanen er åpnet. Den nye skiløypetraseen vil gi lysløypa en naturlig avslutning, og vil minske konflikten mellom langrenn og skihopping i de to største hoppbakkene.

En utvidelse av idrettsanlegget i Smeby vil i seg selv være positivt ved å tilrettelegge for fysisk aktivitet, men områdets egnethet bør ses i sammenheng med øvrige rekreasjonsområder på Dokka. Det aktuelle skogområdet i Smeby (GF2) er også ideelt som er rekreasjonsområde for friluftsliv, fri lek og opplevelser i naturen. Behovet for arealer til et tilrettelagt idrettsanlegg/nærmiljøanlegg, fortrinnsvis til organisert aktivitet, bør vurderes opp mot behovet for et friområde med enkel tilrettelegging, og fortrinnsvis for uorganisert aktivitet. Det er også utfordringer knyttet til økt trafikk og parkering for et større idrettsanlegg.

Vurdering av behov og konflikter

Når det gjelder ballbaner for organisert aktivitet, er det tre anlegg på Dokka i dag: Brovold stadion, Dokka stadion og Smeby idrettsanlegg. Det finnes tre større ballsletter for egenorganisert aktivitet (Tonlia, Øygardsjordet og i skoleområdet). Videre finnes det en del mindre ballsletter og lekeområder som preges av dårlig vedlikehold. I skoleområdet er det et nytt nærmiljøanlegg i form av en ballbinge.

To større skogområder som egner seg som lekeområder ligger i gangavstand fra skoler og barnehage. Dette er Prestegardsskogen ("Trollskogen") som ligger nordvest for Landmovegen, og Smebyskogen (GF2). Prestegardsskogen består av naturlig skog som er forholdsvis tett og mørk med mange gjemmedsteder, mens skogen i Smeby er tynnet ut, slik at området er åpent og lyst, og snøen blir tidlig borte her om våren. De høgvekste furustammene vil f. eks være ideelle som utgangspunkt for opparbeiding av en hinderløype. Prestegardsskogen og Smebyskogen representerer lekeområder med svært ulike kvaliteter, som til sammen gir muligheter for varierte aktiviteter i skog. Beliggenhet i forhold til skoleområdet gjør at områdene kan benyttes i skolesammenheng, eller f. eks av en speiderforening eller 4H-klubb, dersom noen ønsker å etablere et slikt tilbud på Dokka.

Konklusjon

Skogen i Smeby (GF2) bør ikke bygges ned til idrettsformål, men være et alternativ til lekeområdet i Prestegardsskogen. Foreslått ny alpinbakke kommer i seg selv i liten konflikt med lekeområdet, men ved å legge inn traseen vil man ta et innhugg i skogen, noe som på

sikt kan legge press på å bygge ned hele skogområdet. Idrettsanlegget har i dag en klar avgrensning mot øst. Skogområdet øst for idrettsanlegget avsettes i arealdelen til friområde. I friområdet skal skogen skjøttes for å holde området lyst og åpent. Enkel tilrettelegging som opparbeiding av hinderløype, klatretau og lignende kan bidra til å gjøre området mer attraktivt.

Gjennom en reguleringsplanprosess for hele området i Smeby åpnes det opp for å se på detaljert avgrensning mellom idrettsformål (I1) og friområde (GF2 og GF9).

3.1.3 Kart

Temakart over grøntstrukturer i Dokka er vedlagt planen (vedlegg 2).

3.2 Bevaring

3.2.1 utfordringer – problemstillinger

Det er en utfordring å identifisere Landsbyens særpreg og finne rett nivå på bevaring kontra utvikling.

Den eldste delen av Dokka sentrum er «Breskebyen» - den opprinnelige stasjonsbyen, preget av en stram gatestruktur med kvartaler og flere bygninger som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det flere bakgårder med mindre uthus som sammen med hovedbygningen utgjør et samlet miljø som bør bevares med bakgrunn i Dokkas identitet, og som er en viktig del av landsbypreget.

Vedlikehold og videre stedsutvikling av sentrum, inkludert «Dokka Kulturstasjon» (det gamle stasjonsområdet) er et av tiltakene i *Strategisk nærings- og utviklingsplan for Nordre Land kommune (2014 – 2017)*.

Aktivitet og næringsvirksomhet er en forutsetning for et levende sentrum. Derfor er det behov for at det i størst mulig grad legges til rette for at nødvendige bygningstekniske løsninger kan forenes på en god måte med bygningsvern hensyn.

3.2.2 Løsninger

Det er gjennomført en registrering av bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer innenfor fokusområdet av bygningsvern rådgiver ved Lands Museum. Bygningene er delt inn i kategorier etter bevaringsverdi, som vist på vedlagt bygningsvern registrering og temakart (vedlegg 1a og b).

Kategori 1

- Bygninger og bygningsmiljøer med størst bevaringsverdi.

Kategori 2

- Bygninger og bygningsmiljøer som er identitetsskapende og som sier noe om Dokkas historie.

Registreringskart for bygningsvern (vedlegg 1b) kan legges til grunn ved planarbeidet som skal gjøres i områderegeringsplanene.

Det innarbeides egne bestemmelser i områdereguleringsplanene i forhold til hvordan bygningsvern skal ivaretas gjennom saksbehandling

«Breskebyen» - "der mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger er i fokus - med gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares"

Et kjerneområde i Dokka Sentrum «Breskebyen» markeres som en hensynssone med egne retningslinjer. Dette er den delen av sentrum med størst tetthet av bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer. Typisk bebyggelse i sonen er forretning i 1 etg, bolig i 2 etasje, samt en hage med et verksted.

Fokus innenfor denne sonen vil være; mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger. Gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares.

Utenfor «Breskebyen» åpnes det opp for parkeringsarealer og større bygningsvolumer. Samtidig er det viktig at restaureringer og nybygg tilpasses bygningsmiljøet de er en del av.

Soneinndeling for varehandel har som formål å beholde detaljhandel i sentrum og unngå etablering av kjøpesenter/ varehandel utenfor som trekker aktivitet ut fra sentrum.

Gjennom et arbeid med reguleringsplan for Dokka sentrum skal det lages en designmanual for utforming av byområder med fokus på fasader, møblering, skilting, belegning med videre, med fokus på å ivareta særpreget i sentrum.

3.2.3 Kart

Temakart med bygningsvernregistreringer er vedlagt (vedlegg 1b).

3.3 Områderegulering

3.3.1 utfordringer – problemstillinger

I fokusområdet er det et stort antall mindre reguleringsplaner. Disse har ulik alder og dermed varierende kvalitet og detaljeringsgrad. Det er et mål å erstatte/ samordne disse i større områdereguleringsplaner der bestemmelser samordnes.

3.3.2 Løsninger

De sentrumsnære delene av Dokka kan deles inn i 4 områder utfra verdier som identitet, bosetting, handelsaktivitet/-potensial, næringsområde og tjenestefunksjoner. Områdene vises i kartet som bestemmelsesområder med særskilte plankrav.

Dokka vest (#1)

Hovedfokus: Næringsområder

Landmo-området (#2)

Hovedfokus: Bolig og offentlige formål

Dokka Øst (#3)

Hovedfokus: Skole og boligområder

Dokka sentrum (#4)

Hovedfokus: Sentrumsutvikling: forretninger, leiligheter, torg, grøntområder, trafikkarealer. Den indre kjernen av sentrum «Breskebyen» ligger en hensynssone med retningslinjer for å ivareta bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer.

3.3.3 Kart

Se vedlagt kart med oversikt over bestemmelsesområdene i Dokka (vedlegg 3).

3.4 Massetak

3.4.1 utfordringer – problemstillinger

Innenfor fokusområde Dokka er tre massetak i bruk.

Dokken grustak

Hovedmengden av grus er tatt ut. Det er avvik mellom uttaket og eksisterende reguleringsplan. Etterbruken av området er næringsformål i henhold til eksisterende reguleringsplan.

Gjefle grustak

Uttaket av grus er på det nærmeste avsluttet i henhold til eksisterende reguleringsplan. Etterbruken i eksisterende plan er boligformål.

Snertinn/ Jettestuen grustak

Her gjenstår det endel masse. Disse massene kan ikke tas i bruk før Gjefle grustak er ferdigstilt (rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan for Snertinn/Jettestuen grustak). Arealet kan disponeres til andre formål når uttaket er ferdig.

Som en ser av denne statusen er utfordringen å få avsluttet massetakene og tatt i bruk disse til andre formål.

3.4.2 Løsninger

Dokken grustak

Massetaket bør kunne avsluttes/ tas i bruk til annet formål i løpet av 1-3 år. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Dokka vest (bestemmelsesområde #1) og vurderes lagt ut til næringsformål (B- og C-områder). Etterbruken i eksisterende reguleringsplan foreslås derfor videreført i arealdelen.

Gjefle grustak (N1)

Etterbruken av området foreslås endret fra boligformål til næringsformål (C-område). Behovet for terrasser i terrenget blir dermed mindre og det kan tas ut mere grus før grustaket avsluttes. Dette må skje gjennom en revisjon av reguleringsplanen for Gjefle grustak eventuelt områdereguleringsplan (bestemmelsesområde #2).

Snertinn/ Jettestuen grustak

Gjenstående masse tas ut i løpet av en 10-15 års periode. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) og legges ut til boligområder/ flermannsboliger når masseuttaket er ferdigstilt. Siden tidshorizonten på

ferdigstillingen er usikker vil området i plankartet vises med arealformålet område for råstoffutvinning.

3.5 Trafikk og parkering

3.5.1 Utfordringer – problemstillinger

Det er allerede betydelige arealer på Dokka som er avsatt til parkeringsområder. Det er behov for strukturering for å utnytte disse arealene bedre.

Skysstasjon og skolebussparkering er lokalisert i to ulike områder på Dokka. Dette medfører mye busstrafikk i sentrum og gir en dårlig arealutnyttelse. Arealet til skysstasjon langs Parkgata begrenser i tillegg utviklingsmulighetene for arealene mellom COOP og stasjonsområdet.

I forhold til veger kan en ved mindre omlegginger av vegtraseer frigjøre arealer til handel i sentrum av Dokka.

I henhold til den foreslåtte soneinndelingen på Dokka er det et ønske om minst mulig biltrafikk i «Breskebyen» sør for Storgata. Det må derfor tilrettelegges for parkering i randområdene og storvarehandel må fortrinnsvis lokaliseres utenfor.

Valdresbanens banelegeme og stasjonsområdet på Dokka er et sentralt utviklingsområde for Dokka sentrum. Tømmerterminalen på Dokka var på 80-tallet Norges største og var svært viktig for skogbruket i Land og Valdres. Etter nedleggingen i 1999 har banelegemet forfalt og det må til betydelige investeringer hvis dette skal kunne tas i bruk igjen. Samtidig er transportbehovene for tømmer og annet gods i stadig endring, og behovet for å kunne transportere gods over lange avstander blir heller større. Når distriktet samtidig sliter med dårlig standard på hovedvegnettet, ville det å på nytt ta Valdresbanen i bruk for godstransport vært gunstig både for økonomien i skogbruket og for annen industri.

Jernbaneverket har igangsatt en utredning av fremtiden for Valdresbanen. Denne forventes ferdig i 2015/ 2016.

Nordre Land kommune vurderer det som lite hensiktsmessig at en tømmerterminal skal ligge i Dokka sentrum i fremtiden. Kommunen vil derfor planlegge annen bruk av arealene i stasjonsområdet, men banelegemet og dets nærområde avsettes til jernbaneformål frem til Valdresbanens fremtid er avklart og arealene eventuelt kan frigis til annen bruk.

3.5.2 Løsninger

Soneinndeling av Fokusområde Dokka er omtalt tidligere.

Vegen bak Sentrumsbygg legges om (V3). Parkeringsplassene i området kan etter omleggingen omstruktureres og en kan få utnyttet arealene bedre samt få parkeringsplassene nærmere handelssentrum. Det foreslås å flytte Stasjonsvegen (V2) slik at den får en enklere utforming og frigjør areal som kan utnyttes til handelsvirksomhet.

Trasè for gang- og sykkelveg fra Sollisvingen til Dokka sentrum (GS2) og for fortau langs Landmovegen fra Gamlevegen til Nedre Smebyveg (GS1) er vist som framtidige gang-/ sykkelveglinjer i planen. Arbeidet med reguleringsplan for fortau langs Landmovegen er

startet opp og vil sannsynligvis bli vedtatt i 2015. I tillegg skal det gjøres nærmere vurderinger av trafiksikkerhetsforholdene på de viktigste gangforbindelsene (som er vist i grønnstrukturkartet) i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Skysstasjonen foreslås samlokalisert med skolebussparkeringen bak Bondlid (BUSS). Slik kan arealer langs Parkgata frigjøres og en reduserer interntransport med buss i sentrum. Det gis mulighet for en utvidelse av næringsarealene ved COOP (BFK4) og en torgløsning ved Fløyterparken (S8). Samlokaliseringen bak Bondlid vil kreve en omstrukturering av parkering og vegarealene i området ved reguleringsplan for området.

Gangforbindelser/ bruer (V1) over til Døhlsholmen er omtalt under grønnstruktur.

3.6 Miljø og samfunnsikkerhet

3.6.1 utfordringer – problemstillinger

Energibruk - fjernvarme

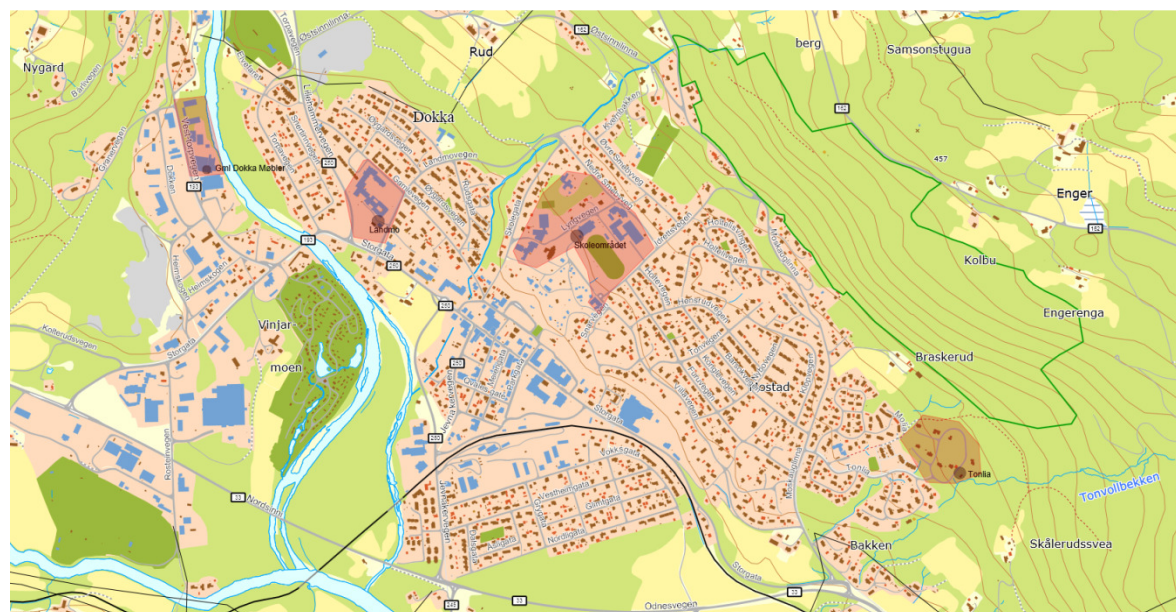
På Dokka er det flere større bioenergianlegg. Et anlegg ved Dokkahallen, i skoleområdet, som forsyner barneskolen, ungdomsskolen og Dokka videregående skole, Dokkahallen, Furulund barnehage og Lands Museum.

I Dokka vest er kommunen eier av et eldre bioenergianlegg ved tidligere Dokka Møbler. Anlegget forsyner industrilokalene, brann- og driftsstasjon samt driftstasjon/ lager for VOKKS.

Ved Landmo er det et relativt nytt anlegg som forsyner Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. Dette anlegget har stor kapasitet.

Nyeste del av Tonlia boligfelt er tilknyttet eget flisfyringsanlegg.

Figur 2: Kartet viser beliggenhet og dagens dekningsområde for biovarmeanleggene.



Flom i elver og bekker

Ut fra temakart over bekker/elver i Dokkaområdet med buffersoner ser en at det er eksisterende bebyggelse som kan være utsatt for flom. Ut fra dette er det gjennomført flomutredninger i Kvernsvebekken/ Guribusbekken og Tonvoldbekken. Det bør også gjennomføres utredning av bekken som krysser Bårlivegen, hvor det har vært flomhendelser.

Flomutredninger for 200-års flom i Dokka elva er mottatt fra NVE og er implementert i tematisk plankart 1 for flom.

Støy

Det er utfordringer knyttet til støy i forbindelse med motorsportbanen på Vinjarmoen samt i forbindelse med arrangementer på Dokka Camping. Begge områdene er støyutredet.

I planarbeidet med områdereguleringsplan for Dokka vest skal det gjøres ytterligere vurderinger av utfordringer knyttet til støy fra Vinjarmoen flerbruksanlegg.

3.6.2 Løsninger

Energibruk - fjernvarme

Det bør utredes mulighetene for et større fjernvarmenett i området Dokka Vest med utgangspunkt i anlegget ved tidligere Dokka Møbler. Dette skal gjøres i forbindelse med områdereguleringsplan for dette området.

Anlegget ved Landmo har stor uutnyttet kapasitet. Fortettinger og nye bygg i sentrumsområdet bør kunne utløse en utbygging av fjernvarmeutbygging i Dokka sentrum. Områdereguleringsplan for Dokka sentrum skal utrede nærmere mulighetene for å tilknytte en større del av sentrum til fjernvarmeanlegget.

Flom

Foreløpige resultater fra flomutredningen i Kvernsvebekken/Guribusbekken viser at det må gjennomføres flomforebyggende tiltak i området. Noen tiltak er utført i forbindelse med bebyggelsen i Rudsgata. Tonvollbekken og bekk i Bårli må utredes med tanke på flom. Byggetiltak i disse områdene må ta hensyn til flomutfordringene. Tiltak som kommer frem i disse utredningene må inn i kommunens handlingsplan over forebyggende ROS-tiltak.

Støy

Støysoner for Vinjarmoen motorsportbane og Dokka Camping vises som hensynssone i eget tematisk plankart for støy. Det legges ikke opp til ny boligbebyggelse innenfor støysonene til Vinjarmoen motorsportbane eller Dokka Camping.

Vegtrafikkstøy fra fylkesveg 250 i forhold til fremtidig utbygging ved Landmo må kartlegges nærmere gjennom reguleringsplanarbeidet for dette området.

3.6.3 Kart

Tematisk plankart 1 for flom viser hensynssoner for flom. Tematisk plankart 2 for støy viser hensynssoner for støy.

3.7 Arealer til offentlig og privat tjenesteyting

3.7.1 utfordringer – problemstillinger

Nordre Land kommune har i dag 92 institusjonsplasser på Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. På Korsvold omsorgssenter (Torpa, Elverom) er det 20 omsorgsboliger hvor beboerne får hjemmetjenester, samt 4 tidsbegrensede plasser. Dette er sannsynligvis tilstrekkelig for de kommende 5 -10 år, men med den store eldrebølgen i vente rundt 2020-2030 er det grunn til å vurdere utvidelse av Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter om noen år, avhengig av press på de ulike tjenestene.

Korsvold omsorgssenter bør bestå som i dag. Nordre Land kommune vil ha behov for minst 20 omsorgsboliger for personer som har et funksjonsnivå som ligger mellom det som er forenelig med å bo hjemme og inneha en institusjonsplass. De 4 tidsbegrensede plassene tenkes brukt til mennesker som trenger kortere opphold (f. eks. avlastningsopphold) og som ikke krever omfattende faglig oppfølging.

Det er i tillegg et behov for ulike typer omsorgsboliger. Ved å bygge sentrumsnære boliger får leietakerne større tilgang på servicetilbud, forretninger og kulturliv, samtidig som tjenesteapparatet kan utføre omsorgsarbeid på en rasjonell måte.

3.7.2 Løsninger

Området rundt Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1)

Arealene foreslås lagt ut til offentlig formål. Arealet er stort og bør kunne dekke behovet for et tilbud der en kan dra nytte av nærheten til eksisterende tilbud. Arealet omfatter også arealer som i dag er i bruk til boliger/leiligheter.

Området ved gamle Dokka bruk (O2)

Området der blant annet Maxbo Dokka og Dokka Bilco er lokalisert i dag, foreslås i fremtiden lagt ut til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er et areal som er sentrumsnært og på samme høydenivå som sentrum og vil være godt egnet til leiligheter for eldre med spesielle behov. En slik fremtidig endret arealbruk forutsetter at en finner gode alternativer for de bedriftene som er lokalisert i dette området i dag.

Skråningen ved Lands museum (O3)

Det videreføres et areal for å kunne videreutvikle en løsning for å knytte Lands museum tettere til Dokka sentrum. I tillegg åpnes det opp for at tilgrensende bolig (O3) kan tas inn i museumsarealet.

Kulturstasjonen (O4)

Det er ønsket om å utnytte dette området til kulturelle arrangementer og virksomheter. Dette forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen om dens fremtid. I tillegg må prosjektet samordnes med bygningsvernmyndigheten i forhold til å ta vare på byggenes «sjel» samtidig som de må være funksjonelle i forhold til ny bruk.

Id	Nye områder til offentlig og privat	Antall	Utbygger	Status
----	-------------------------------------	--------	----------	--------

	tjenesteyting	daa		
O1	Landmo – utvidelse	28,5	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Landmoområdet
O2	Dokka bruk (Maxbo, Bilco)	11,9	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O3	Tannlegebakken	4,3	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O4	Kulturstasjon	5,4	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka sentrum

Tabell 1: Oversikt over nye områder til offentlig/privat tjenesteyting.

3.8 Boligområder

3.8.1 utfordringer – problemstillinger

Boligutredning for Oppland, utarbeidet av Prognosesenteret AS for Oppland Fylkeskommune i forbindelse med arbeid med Regional plan for attraktive byer og tettsteder, slår fast at det er en betydelig overdekning av eneboliger i Oppland. Utredningen anslår ideell prosentvis fordeling på boligtyper framover til å være 21 % eneboliger, 5 % småhus og 74 % leiligheter.

Boligbyggingen bakover i tid har fordelt seg omtrent motsatt (stor andel eneboliger og mindre andel leiligheter).

Det bør stilles krav til boligstørrelse og boligfordeling i fremtidige boligprosjekter.

Sentrumsnære leiligheter

Den eldre del av befolkningen søker gjerne til leiligheter i sentrum eller boliger med beskjedne uteområder som krever lite vedlikehold. Nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport vil være viktig for denne gruppen. Med den omtalte eldre bølgen i vente, bør det legges til rette for økt bygging av leiligheter både i sentrum og i boligområdene. Sentrumsnære leiligheter appellerer også til andre befolkningsgrupper som ønsker å være mindre avhengig av transport til daglige gjøremål.

Leiligheter i kombinasjon med forretning/kontor (sentrum)

Dokka ønsker å fremstå som en Levende Landsby. Med dette ønsker en også et liv i sentrum utenfor butikkenes åpningstider. Et tiltak er å tilrettelegge for leiligheter i sentrum og gjerne i kombinasjon med forretning/kontor i første etasje og leiligheter i øvrige etasjer.

Eneboliger

Til barnefamilier er det fremdeles eneboliger som er mest aktuelt. Nybygging på Dokka er begrenset i omfang, men det er viktig å ha et variert tilbud om eneboligtomter i gangavstand til skole, barnehage og friområder.

3.8.2 Løsninger

Id		Boligtype	Boenheter	Utbygger	Status
	Gjeldende planer				
	Tonlia	Eneboliger	17	Kommunen	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Barsok boligun (beb. plan)	Eneboliger	3	Privat	Beb. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Saga	Leiligheter	30	Privat	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka sentrum
	Nye boligområder				
B2	Dokka bruk	Leiligheter	50	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Dokka sentrum
B3	Vokksgata	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B4	Løkka	Leiligheter/ rekkehus	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B5	Tonlia	Eneboliger/ rekkehus/ leiligheter	30	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B6	Tonvold	Eneboliger/ rekkehus	10	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B7	Engerhaug- bakken	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B8	Bårli	Eneboliger	5	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Vest
B9	Øygarden	Flermanns- boliger/ Leiligheter	20	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Landmoområdet

B13	Torstumoen	Leiligheter/ rekkehus	12	Privat	Påbegynt reguleringsplan. Stoppet pga flomfare
	Vurderte boligområder				
	Nerli	Enebolig	30	Privat	Gammel reguleringsplan oppheves pga konflikt med sikringssone vannverk i eget vedtak
	Braskerud	Enebolig og rekkehus	30	Privat	Er tatt ut av planen pga jordvern

Tabell 2: Oversikt over områder avsatt til boligformål i fokusområde Dokka

Sum antall boenheter i nye områder er ca. 130 i tillegg til reserven på ca. 50 i gjeldende reguleringsplaner.

Summen av antall boenheter er større enn det antatte reelle behovet for planperioden. Denne romsligheten mener vi er nødvendig for å kunne tilby et bredt spekter boligtyper og boligstørrelser.

For å sikre at kommunen har styring med tomtetilbudet i planperioden, bør kommunen stå for utbygging av en viss andel tomter. Private boligfelt har en større usikkerhet knyttet til fremdrift og utvikling, men vil som et tillegg til kommunale tomter, gi tomtekjøpere større valgmuligheter i forhold til beliggenhet.

Snertinn/Jettestuen grustak er først aktuelt til boligformål når uttaket av grus er ferdig (anslått til 10-15år). Arealet vises derfor som massetak i arealdelen i denne planperioden.

Området ved Øygarden (B9) er lagt ut til leiligheter/flermannsboliger. Området er også egnet til omsorgsboliger/-leiligheter. Det er utfordringer knyttet til adkomsten som må løses i reguleringsplan. Området bør ikke utnyttes før Snertinn/Jettestuen grustak er avsluttet, og det knyttes derfor en rekkefølgebestemmelse til boligområdet.

Området ved Torstumoen (B13) er lagt ut til leiligheter/rekkehus. Det var fremmet en reguleringsplan for området. Planen stoppet opp på grunn av varslet innsigelse fra NVE vedrørende flomfare. NVEs foreløpige flomkart for Dokka tilsier at deler av boligområdet ligger i område med fare for vann i kjeller. Forholdet til flomfaren må løses gjennom reguleringsplan for området hvis det skal kunne tas i bruk til ønsket formål.

3.9 Nærings- og handelsområder

3.9.1 Utfordringer – problemstillinger

Næring/industri

Det er behov for å tilrettelegge mer areal for næring. Det er avsatt endel områder i gjeldende planer som ikke er utbygd. Disse er i stor grad i privat eie og dermed ikke umiddelbart tilgjengelig for interessenter.

Nordre Land kommune har noe arealreserve for industri og andre plasskrevende virksomheter, i næringsområdene Vinjarmoen og Dokken/ Granerområdet (N2) i Dokka-området, samt ved Åmot i Torpa. Deler av reserven er båndlagt til masseuttak før næringstomtene kan realiseres.

En annen problemstilling er også hvordan næringsområdene utnyttes. Gode, sentrumsnære næringstomter bør benyttes til industri/ produksjon, storvarehandel og kontor. Annen næringsvirksomhet som er mindre besøksintensiv som for eksempel lager bør kunne lokaliseres lengre vekk fra sentrum, men med god tilgang til nødvendig infrastruktur.

Forretning/kontor

Det er viktig for Nordre Land kommune at Landsbyen Dokka kan utvikle seg videre som et handelssted samtidig som Dokkas identitet ivaretas. En «Ekte Landsby» kjennetegnes ved et kompakt og aktivt handelssentrum med sjel. Det er en klar utfordring for kommunen – sammen med andre aktører – hvordan behov for nye areal for handel kan løses ved omforming/ fortetting. En bedre arealutnyttelse i sentrum vil bidra til å styrke Dokka som distriktets handelssentrum.

Handel med større varer kan til en viss grad henvises til områder utenfor de mest sentrumsnære – men dette bør kun være et alternativ der arealer ikke kan løses i sentrumskjernen.

Kommunen kan styre kjøpesenteretableringer, og bør håndheve rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre strengt.. Bestemmelser til størrelse på bygg, krav til antall etasjer, krav til parkering osv. er også med på å styre etableringer. Kommunen kan gi retningslinjer og stimulere til etableringer i tråd med bestemmelsen, og eventuelt avklare nye arealer for etableringer gjennom reguleringsplan.

3.9.2 Løsninger

Soneinndeling av varehandel er et virkemiddel for å styre etableringen av ulike typer handelsvirksomhet, dette gir føringer for fremtidige reguleringsplaner:

Sone 1

Sone for detaljhandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områderegeringsplanområde Dokka sentrum (bestemmelsesområde # 4) Handel med varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende skal så langt det er mulig, lokaliseres i sentrum av Dokka.

Sone 2

Sone for storvarehandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områderegeringsplanområde Dokka vest (bestemmelsesområde # 1).

Storvarehandel

Storvarehandel skal lokaliseres i tilknytning tettstedet, og på en slik måte at den kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i tettstedet.

Storvarehandel kan lokaliseres inne i et tettsted bare hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer, brunevarer.

Gjennom områdereguleringsplanene i Fokusområdet skal det innarbeides en mer detaljert inndeling av næringsområdene. Nærings- og handelsarealer (klasse B) ligger i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur bør utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Næringsarealer (klasse C) er virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager) lokaliseres til egne områder der det kan være en større avstand til offentlig vegnett.

Id	Ledig næringsareal i gjeldende reg.planer	Gnr/bnr	Eier*	Areal (daa)	Formål	Status
	Vinjarmoen (Dokka Fasteners og Lena Maskin for videreutvikling)	39/44	P	6	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest.
	Vinjarmoen	15/88	P	7	Industri	
	Vinjarmoen (Noe av arealet er landbruk)	41/4	P	43	Industri	
	Vinjarmoen (Kistefos Møbler)	39/74	P	6,1	Industri	
	Vinjarmoen	39/41	K	4,4	Industri	
	Vinarmoen (Dokka Fastners opsjon)	39/6	P	24	Industri	
	Vinjarmoen	39/6	P	35	Industri	
	Vinarmoen	39/42	K	3	Industri	
	Granerområdet (kun deler av arealet aktuelt)	39/20	K	119	Industri/ (masseuttak)	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/5 m. fl	P	27	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/110	P	6	Industri	Bebygges i 2014
	Granerområdet	15/111	P	6,5	Industri	Bebygges i 2014
	Dokken søndre		P	3,6	Industri B/C	Området ses på gjennom områdereg.

						Dokka vest
	Nye næringsområder, klasse c, lager					
N1	Gjefle grustak	121/3	P	105	Lett industri/lager	Området tas inn i områdereg. Landmoområdet
	Nye næringsområder, klasse b					
N2	Dokken / Granerområdet	39/20	K	31,5	Industri B	Dokken grustak m.m omreguleres gjennom områdereg. Dokka vest.
	Områder som er vurdert					
I2	Vinjarmoen flerbruksanlegg	39/42/1	K	103	Industri	Areal brukt til motorsport i dag. Er vurdert som aktuelt til industriformål. Foreslås videreført til dagens formål.

Tabell 3: Oversikt over ledige næringsarealer i gjeldende reguleringsplaner og nye næringsområder i planen.

Næring/industri

Type næringsområde	Antall dekar, privat (nye arealer)	Antall dekar, kommunal (nye arealer)
Næring, besøksintensiv, klasse B	189 (25)	158(32)
Næring, besøkseksensiv, klasse C	105 (105)	0
SUM	294 (130)	158 (32)

Tabell 4: Oppsummering av arealtall for næring og industri. Arealer i eksisterende reg. planer samt nye arealer for næring/industri i planen.

Til sammen avsettes det gjennom arealdelen 452 daa næringsarealer/industri. 162 dekar av dette er nye arealer som ikke er avsatt i tidligere planer. Dette vurderes å være innenfor det som er behovet i planperioden. Av nye arealer er 105 dekar Gjefle grustak der vi ønsker å lokalisere mindre arbeidsplass/ besøksintensiv virksomhet. Intensjonene er at dette arealet vil redusere presset på de «beste» næringsarealene på Dokka.

For å kunne tilby lett tilgjengelige næringstomter av en viss størrelse, både for virksomheter som ønsker å etablere seg her, og for videreutvikling av eksisterende virksomheter er det viktig med fremdriften i avslutning av grustakene.

Vinjarmoen

Arealene ved Vinjarmoen ligger inne i gjeldende reguleringsplaner. Ledige næringsarealer er i stor grad privat eid. Arealene foreslås videreført i ny områdereguleringsplan og på grunn av

sin nærhet til offentlig vegnett og god infrastruktur forøvrig, skal forbeholdes virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet.

Dokken – Granerområdet (N2)

Hele området inkludert reguleringsplan for Granerområdet tas inn i ny områderegulering for Dokka vest. Det foreslås også en utvidelse av næringsområdene ved fv. 33. Området legges til rette for næring – industri. Områdene nær offentlig vegnett er egnet for virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, og som er avhengig av bilbruk/ biltilgjengelighet, mens områdene lenger vekk fra offentlig vekk kan være egnet for virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

Gjefle grustak (N1)

I spørsmålet om etterbruken etter endt uttak av grusmassene i Gjefle grustak er boligformålet vurdert opp mot behovet for næringsareal. Eksisterende plan har satt av området til boligformål. Vi vurderer at det ligger bedre til rette for næringsformål. Det er et behov for kunne tilby tomter til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet og som er avhengig av bilbruk/biltilgjengelighet. Dette området ligger godt til rette for dette og vil avlaste presset på Vinjarmoen/Granerområdet for denne typen virksomhet. I forhold til boligformålet mener vi at arealet ligger langt unna sentrum og mindre gunstig lokalisert i forhold til lys og solforhold samt lokalklima.

Når etterbruken av Gjefle grustak fastlegges til næringsformål betyr det også at en kan gå lengre ned i terrenget og ta ut de grusreservene som ligger der før massetaket avsluttes. Området kan tas gradvis i bruk til næringsformål ettersom de ulike etappene i masseuttaksplanen fullføres.

Næring/handel i Dokka sentrum

Id		Eier *	Areal (daa)	Formål	Status
BFK1	Storgata v Sentrumsbygg	K/P	4,5	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK2	Stasjonsområdet	K	8,2	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK3	Gjensidigetunet	P	3,1	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK4	Skysstasjonen	P	5,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK5	Storgata v Bergfoss	P	2,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK6	Bondlidtorget	P	1,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK7	Ved Rimi	P	1,6	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK8	Døhl	P	15,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK9	Løkka	P	7,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum

BFK10	Dokkalunden	K	1,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK12	Bak Bondlid	P	0,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum

Tabell 5: Oversikt over nye forretning/kontor-arealer i Dokka sentrum

I tillegg ligger fremtidig formål på arealer til kombinert formål forretning/næring, storvare langsmed kommunal del av Storgata ut mot fv. 33. Dette gjelder følgende arealer:

- FN1 Vinjarmoen
- FN2 Ved Felleskjøpet
- FN3 AK / Mesta
- FN4 Vinjar
- FN5 Håpet

Disse er ikke med i oversikten over nye arealer da de allerede er i bruk til forretning/næring. Nytt formål i arealdelen stadfester derfor eksisterende bruk.

Type næringsområde	Antall dekar, privat	Antall dekar, kommunal
Forretning detaljhandel/storvarehandel	39,4	12,4

Tabell 6: Oppsummering av nye arealer til forretning/handel

For å få til en høyere grad av arealutnyttelse i Dokka sentrum og dermed få tilgjengeliggjort arealer som kan benyttes til handel/forretning gjøres følgende grep:

Storgata v/Sentrumsbygg (BFK1)

Det åpnes opp for å kunne utnytte disse eiendommene til forretning.

Stasjonsvegen/Dokkalunden (BFK2)

Gjennom en omlegging av stasjonsvegen frigjøres arealer langs stasjonsområdet som kan benyttes til forretning. Arealet kan benyttes til forretning.

Fortetting langs ny fv. 250 og Dokkaelva (BFK8)

Området er dårlig utnyttet og kan fortettes, storvarehandel.

Fortetting Bondlidtorget (BFK6)

Arealet fungerer dårlig som torg og kan utnyttes bedre til forretningsvirksomhet. Det legges tilrette for nytt torg ved Fløyterparken.

Skysstasjonen (BFK4)

Gjennom samlokalisering av skolebussparkering og skysstasjon frigjøres arealet BFK4 som kan utnyttes til næringsarealer.

Det er ikke lagt ut nye områder til forretning i randsonene til sentrum da det er ønskelig å fortette de eksisterende sentrumsarealene før eventuelt nye områder legges ut.

4. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til fokusområde Dokka

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for fokusområde Dokka i tillegg til bestemmelser og retningslinjer gitt til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner eldre enn kommuneplanens arealdel vil fortsatt gjelde innenfor fokusområde Dokka så langt de ikke er i strid med den overordnede planen.

4.1 Generelle bestemmelser

4.1.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

Innenfor fokusområde Dokka skal det utarbeides 4 områdereguleringsplaner (se bestemmelsesområder kapittel 4-7). Foreslått ny arealbruk i arealdelen kan ikke utnyttes før det er utarbeidet ny reguleringsplan.

For eksisterende planformål kan tiltak unntas fra plankrav dersom samtlige krav nedenfor er oppfylt:

- Tiltaket er i tråd med arealdelen
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med bevaringsverdige bygg jf. pkt. 2.4 eller ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende bygninger og landskap
- Tiltaket er ikke større enn 300 m² BRA
- Tiltaket omfatter ikke mer enn 2 boenheter
- Tiltaket krever ikke dispensasjonsbehandling etter regler i plan og bygningslova
- Tiltaket kan sikres infrastruktur som vannforsyning, avløp og adkomst til offentlig veg

Retningslinje for lokalisering av næring og varehandel

Varehandel

Detaljhandel defineres som varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende, og skal lokaliseres til bestemmelsesområde 4 Dokka sentrum (#4)

Storvarehandel defineres som plass- og transportkrevende. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler/hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer/ brunevarer

Storvarehandel lokaliseres til bestemmelsesområde Dokka Sentrum(#4) og Dokka vest (#1).

Næring

Klasse B: Arealer i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur. Skal utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Klasse C: Arealer med større avstand til offentlig vegnett. Skal utnyttes til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager).

4.1.2 Byggeforsbud langs vann- og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

Innenfor bestemmelsesområdene #1- #4 innenfor Fokusområde Dokka, fastsettes en byggeforsbudssone fra Dokka og Etna elv på 50 meter i uregulerte områder.

4.1.3 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)

I tillegg til generelle krav til reguleringsplaner gjelder følgende for utarbeiding av reguleringsplaner innenfor Fokusområde Dokka:

- Det kan kreves dokumentasjon på at vegnettet som blir berørt er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.
- Bil- og fotgjengeradkomst må gjøres greie for.
- Til et alternativt planforslag (som er i strid med arealdelen eller utfyllende bestemmelser) må det fra forslagsstiller sin side foreligge en begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanen sin helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming).
- Områdereguleringsplanene for Dokka, (bestemmelsesområdene #1 – #4) vil kreve utredninger i forhold til 200-års flom i Dokka- og Etnaelva.

Som grunnlag for vurdering og behandling av planer skal følgende materiale følge søknaden:

- Det skal gjøres greie for hvordan området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene, hvordan omsøkte volum og høgder er tilpassa nabobygg og naboeiendommer. Dette skal illustreres ved snitt/fasadeoppriss og 3D-modell. Tilpassing til bygninger regulert til spesialområde bevaring, samt område som er bandlagde for å reguleres til dette formålet, må og dokumenteres.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal få en bygningsvern faglig vurdering og benyttes som et grunnlag i planarbeidet.
- Sol- og skyggediagram som viser solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt for 1.mai kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, i alle etasjer innenfor planområdet og på aktuelle naboeiendommer.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, estetikk, uteoppholdsareal og parkering er innarbeidet i planforslaget.
- Dokumentasjon av miljømessige forhold, mellom annet forurensing, støy, energi og avfallshåndtering. I områder hvor det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, skal de nødvendige fakta om dette komme fram i planprosessen.

For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal det i reguleringsplan tas endelig stilling til sidevalg.

Retningslinje for krav til byggesaker

Byggesøknader skal inneholde og dokumentere følgende:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen formålstjenlig målestokk.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avkjøring med stigningsforhold, opparbeiding av lekeareal, adkomst, parkering for bil og sykkel, håndtering av søppel, varelevering, endring, planting, utendørs lyssetting, møblering og eventuelt reklame.
- Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som viser terrengtilpassing, høyde på bygg samt forholdet til nabobygg. Eksisterende og planert terreng skal vises.
- Ved naboskap til bygg som er regulert til spesialområde bevaring samt bygninger eller område som er båndlagte for å reguleres til dette formålet, skal tilpassing dokumenteres.
- Fasade på nybygg skal vises sammen med kvartalets fasader i si fulle lengde, eller sammen med fasadene til nabobygningene.
- Sol- og skyggeforhold skal dokumenteres. Solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt 1.mai kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 skal vises med mindre dette er tilstrekkelig ivaretatt i utbyggingsplanen.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, utforming av tiltak, parkering, miljø og samfunnstrygghet er innarbeidet i prosjektet.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal ha en bygningsvernfaslig vurdering før eventuelle tiltak kan godkjennes.

4.2 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

Gjelder følgende arealformål vist i plankartet:

- Boligbebyggelse
- Forretning
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Andre typer anlegg

4.2.1 Byggehøyder (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Maksimal byggehøyde for 3 etasjer er 11 meter.

Maksimal byggehøyde for 4 etasjer er 13 meter.

Ved fastsetting av byggehøyder skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende bygninger, særlig gjelder dette bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer, samt gatebildet og

eventuelt skrått terreng. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan.

4.2.2 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger skal utformes med hensyn til helheten i området.

Gesimshøyde, målestokk og proporsjoner skal være tilpasset nabobygninger.

Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterommet med hensyn til skala, vinduer og fargesetting.

Fasader som er lengre enn 18 meter skal brytes opp i fasadeuttrykket for å unngå lange og ensformige fasader.

Møneretning, takvinkel og takform skal tilpasses nabobygninger.

Retningslinje for vurdering av estetikk

Offentlige bygg og bygg som inneholder viktige funksjoner bør ha en utforming som signaliserer sin funksjon.

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m² kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Rekreasjons- og parkareal innenfor Fokusområde Dokka skal ikke reduseres. Det er ikke tillatt å øke skyggelegging av disse arealene.

De ulike parkarealene skal ha ulik utforming med hensyn til forutsetninger og bruk, og det skal legges til rette for aktiviteter for barn og unge.

Det skal arbeides for å etablere grønne gangforbindelser mellom eksisterende og nye grøntområder.

Det bør legges vekt på at grønne områder sammen skal gi et variert tilbud til innbyggerne og besøkende i Dokka.

Tre og vegetasjon som på grunn av alder og/eller plassering har en spesiell miljømessig verdi bør tas vare på.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Stasjonsområdet (GP6)

Området skal utvikles til en park/markeds plass/ møteplass og et område som kan benyttes til større arrangementer. Området skal utvikles slik at dets identitet ivaretas samtidig som bevaringsverdige bygninger tas vare på og utvikles til å dekke nye behov.

Smeby (GF2)

I området tillates mindre bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet som ikke er tilknyttet organisert aktivitet, f. eks nærmiljøanlegg. Bruken av arealet til en eventuell utvidelse av idrettsanlegget i Smeby (I1) må avklares gjennom en felles reguleringsplan for området.

Døhlsholmen (GP1)

Døhlsholmen skal utvikles til å inneha en funksjon som nærturområde i Dokka.

Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; som for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

4.4 Bestemmelsesområde #4 – Dokka sentrum

Bestemmelsesområde #4 avgrensner fremtidig områdereguleringsplan for Dokka sentrum. Området omfatter handelssentrum i Dokka samt boligområdene på Torstu.

4.4.1 Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Eksisterende boligområde Torstu – forbeholdes eneboliger.

Nytt boligområde ved Dokka stasjon (B2) skal reguleres til leiligheter, lavblokker, minimum 3 etasjer, maksimum 4 etasjer.

Nytt boligområde ved Torstumoan (B13) skal reguleres til leiligheter, og/eller rekkehus, maksimum 2 etasjer.

4.4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områdereguleringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.

For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.

Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m².

Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.

Bolig/forretning/kontor/hotell (B/F/K/H)

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Bolig kan ikke etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ hotellingang/ resepsjon). Øvrige etasjer kan være forretninger/ bolig/ næring/ hotell.

Retningslinje for tiltak

Sentrumsbygninger bør være inviterende i sitt uttrykk og være et trivselsmoment i gatemiljøet.

Bygningene skal ta opp elementer fra «Breskebyen».

Nybygg og restaureringer skal ikke bryte med identiteten i Dokka, men det åpnes for moderne bygg som tilpasser seg omgivelsene.

Detaljer fra «Breskebyen» videreføres med gangveger, beplantning, skilting, belysning mm.

4.4.3 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealet i skråningen ved Lands museum (O3) skal benyttes til bebyggelse/ anlegg som er tilknyttet Lands museum.

Arealene og byggene på (O4), Lokstallen og Lokverkstedet, skal benyttes til kulturrettet virksomhet. Bruken av byggene og arealet rundt disse skal utredes i områderegeringsplan Dokka Sentrum.

Arealer ved gamle Dokka bruk (O2) skal benyttes til offentlig og privat tjenesteyting der nærheten til sentrum er vesentlig.

Arealene ved Landmo (O1) skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

4.4.4 Andre typer anlegg

Formålet omfatter arealer til Dokka renseanlegg og Dokka vannverk og andre kommunaltekniske anlegg. Her tillates bebyggelse og anlegg knyttet til disse formålene.

4.4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 2)

Gangveg til Døhlsholmen (V1) skal sikre gangforbindelse mellom Dokka sentrum via Døhlsholmen til Dokka Camping.

4.4.6 Parkering (jf. PBL § 11-7 nr. 2)

Parkering knyttet til forretning/ kontor skal fortrinnsvis søkes løst i parkeringskjeller eller på tak.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områderegeringsplan for Dokka sentrum:

- Bygningsvern – bygningsmiljø: Bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer er en viktig del av Dokkas identitet og områderegeringsplanen skal bidra til at denne ivaretas og utvikles.
- I områderegeringsplan for Dokka Sentrum skal det legges spesiell vekt på estetikk. Planen skal inneholde bestemmelser og retningslinjer knyttet til bla fargebruk,

gjerdetyper, fasadematerialer, balkonger/ plattinger, takutforming og vindusflater. For utomhusarealer skal det utarbeides en designmanual.

- Infrastruktur som parkering, bilveger, gangsystemer må utredes nærmere i reguleringsplanarbeidet. Spesielt utfordrende områder vil være:
 - Ønsket utvikling i stasjonsområdet med flere ulike arealformål vil kreve gode løsninger for adkomst både med bil og til fots.
 - Utnyttelse av BFK4 vil kreve at det finnes parkeringsløsninger enten under bakkenivå eller på tak.
 - For å knytte Lands Museum nærmere Dokka sentrum må adkomst til museet og sammenhengene videre mot stasjonsområdet vurderes nærmere.
- Støy må utredes nærmere i forhold til mulig bruk av stasjonsområdet til kulturaktiviteter og boliger.
- Forurenset grunn i stasjonsområdet er utredet og innarbeides i reguleringsplan.
- Området ved Fløyterparken (S8) skal utvikles til torg og samlingsplass.
- Utnyttning av BFK4 forutsetter at skysstasjonen flyttes. Det må innrekkefølgebestemmelser i forhold til dette i reguleringsplanen.
- Utviklingen i stasjonsområdet forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen og fremtidig bruk.
- Tiltak i henhold til flomutredning for Guribusbekken innarbeides i reguleringsplan.

4.5 Bestemmelsesområde #1 – Dokka vest

Bestemmelsesområde #1 avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Dokka vest.

4.5.1 Næring

Dokken/ Granerområdet (N2) skal reguleres til næringsformål. Gjennom regulering av området skal hele næringsområdet vurderes og deles inn i klasse B og C. Arealene i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur skal utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel - klasse B).

4.5.2 Kombinert formål forretning/næring

Kombinasjonsformålet forretning/ næring kan omfatte forretninger for plasskrevende varehandel og annen næringsvirksomhet med høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka vest:

- Hensyn til Etna som varig vernet vassdrag må ivaretas ved reguleringsplan
- For nye byggeområder langs fv. 33 skal det lages bestemmelser for det estetiske uttrykket til bebyggelsen.
- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering både på eksisterende virksomhet ved Vinjarmoen og Dokka Camping og de nye næringsområdene. Eventuelle behov for tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.

4.6 Bestemmelsesområde #2 – Landmoområdet

Bestemmelsesområde # 2 avgrensar fremtidig områdereguleringsplan for Landmoområdet.

4.6.1 Boligbebyggelse

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Nytt boligområde ved Øygarden (B9) kan ikke tas i bruk før Snertin/ Jettestuen grustak er avsluttet og istandsatt. Området skal utnyttes til leiligheter, flermannsboliger.

4.6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

I området skal det tilrettelegges for kombinasjoner av bolig, forretning og kontor. Nybygg skal fortrinnsvis ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Andre etasje kan være boligheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

4.6.3 Næringsarealer

N1 Gjeffe grustak skal utnyttes til næringsformål etter at massetaket er avsluttet. N1 skal utnyttes til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager), klasse C.

Ved regulering må det innarbeides bestemmelser for å unngå støyende virksomheter som kan komme i konflikt med eksisterende boligbebyggelse.

4.6.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealer ved Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1) er avsatt til fremtidig areal for offentlig og/eller privat tjenesteyting. Arealene skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Landmoområdet:

- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering av ny næringsvirksomhet i Gjeffe grustak. Støy fra fv. 250 ved utnyttelse av arealene langs denne vegen må også utredes nærmere.
- Ved utnyttelse av området B9 må det finnes trafiksikre og gode adkomstløsninger.

4.7 Bestemmelsesområde #3 – Dokka øst

Bestemmelsesområde # 3 avgrensar fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst.

4.7.1 Boligbebyggelse

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Områdene i Tonlia (B5) og Tonvold (B6) skal det reguleres til et variert boligtilbud, med både eneboliger, rekkehus og leiligheter, evt. terrasseleiligheter.

Området Tonvold (B6) skal bygges ut før Tonlia (B5).

Gang og sykkelveg Sollisvingen – Dokka sentrum (GS2) må være på plass før Tonlia (B5) kan utnyttes.

4.7.2 Idrettsanlegg

Innenfor Smeby (I1) tillates bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon, og idrettsformål, også til bruk for organisert aktivitet.

Endelig avgrensning av arealet for idrettsanlegg i Smeby (I1) vurderes opp mot avgrensning av friområdet i Smeby (GF2) og fastsettes endelig gjennom reguleringsplanen.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka øst:

Ved regulering av B5 og B6 må 200-årsflom i Tonvollbekken utredes og eventuelle tiltak innarbeides i planen.

Ved regulering og ved evt. utvidet bruk av idrettsanlegget i Smeby (I1) må det finnes trafiksikre og gode adkomst- og parkeringsløsninger. Forholdet til støy- og eventuelt støvproblemer fra anlegget skal utredes i reguleringsarbeidet og evt. før det åpnes for utvidet aktivitet i området.

4.8 «Breskebyen» - hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. PBL §§ 11-8 bokstav c og 11-9 nr. 7)

«Breskebyen» er angitt som hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø. Formålet med hensynssonen er å ivareta den opprinnelige Dokka «stasjonsby». Til hensynssonen gis det retningslinjer for bruk av arealene.

Før det kan tas standpunkt til nybygg, ombygging eller riving av bygg innenfor hensynssonen, skal saken oversendes kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Retningslinjer til hensynssone – «Breskebyen»

«Breskebyen» skal holdes mest mulig bilfritt og parkering lokaliseres utenfor.

Innenfor kvartalsstrukturen i «Breskebyen» skal nybygg ha minimum 2 etasjer og maksimum 3 etasjer. Første etasje kan være næringsarealer, bolig, garasjer, 2. etasje, og eventuelt 3. etasje skal være bolig. Bygningene skal ha saltak og kan ha en grunnflate på inntil 500m².

Det kan gis fritak fra de generelle normkrav om utearealer til boligformål og normkrav om parkeringsarealer til bolig og næring når dette bidrar til å fremme formålet med hensynssonen.

Parkeringsareal på bakkeplan bør ikke økes innenfor Breskebyen.

5. Vedlegg

- 1a. Bygningsvernregistrering Dokka
- 1b. Bygningsvernregistrering Dokka – temakart
2. Grønnstruktur Dokka – temakart
3. Bestemmelsesområder Dokka - temakart



NORDRE LAND
KOMMUNE

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	VOKKS Installasjon AS
Kontaktperson:	Erik Nilsestuen
Adresse:	Gamle Jevnakervegen 3
Postnr/Sted:	2870 DOKKA
Telefon:	61112700
E-post:	installasjon@vokks.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	977 070 023
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	KONGSRUD ODNY SOLVEIG
Kontaktperson:	
Adresse:	Nybovegen 33
Postnr/Sted:	2870 DOKKA
Telefon/Mobil:	95179661
E-post:	
Kundenummer:	18563

Anleggsadresse

Anleggssted:	KONGSRUD ODNY SOLVEIG		
Adresse:	Nybovegen 33		
Postnr/Sted	2870	DOKKA	Boligmappe nr:

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
215269	05.04.2018	18.04.2018

Anleggsbeskrivelse

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:		
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskr:	NEK FEB-88	

Bekrivelse/Kommentar

Skift av sikringskap ihht. tilbud 19.3-18



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	
Dato:	18.04.2018
Signatur:	

Ansvarlig montør: Håkon Bratvold Fandrem Fandrem



Nordre Land kommune

Utskriftsdato: 30.04.2026

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nybovegen 33, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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.

Alle priser er inkl.mva.

Gebyr	Fakturert beløp
Vann fast gebyr	kr. 3162,50
- bolig a-konto	kr. 46,00
- fritidsbolig a-konto	kr.
Avløp fast gebyr	kr. 3852,50
- bolig a-konto	kr. 69,00
- fritidsbolig a-konto	kr.
Renovasjon	kr.
- Ekstern leverandør - Ja DA	<input type="checkbox"/>
Brannsyn, feiing	kr.
Slamtømming	kr.
- Ekstern leverandør - lil	<input type="checkbox"/>

Eiendomsskatt			kr.
Festeavgift, kommunal tomt			kr.
Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ		
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)			
Kommentar:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.