Tilstandsrapport

Enebolig
Lausgardsvegen 301, 2860 HOV
SØNDRE LAND kommune
gnr. 37, bnr. 52

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20279-1982 **Eiendomsverdi ref nr:** IV3695

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

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

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

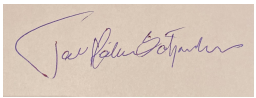
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 Lausgarda, Søndre Land Kommune.
Området er spredt bebygget med boliger.
Hov sentrum ligger ca 4 km fra eiendommen. Fryal barne og ungdomsskole ligger ca 6 km fra eiendommen.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Boligen inneholder blant annet 4 soverom, 2 bad og toalettrom.
Funksjonelt kjøkken med innredning fra 1994. Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsveg, men er likevel medtatt som soverom grunnet bruk ved befaring.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen har hovedsaklig eldre standard og fremsto med normal slitasje etter alder. Alder tilsier likevel at oppussing av overflater må påregnes som nært forestående.
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:
Boligen er oppført i 1973.
Bygningen er oppført over 1 etasje + kjeller.
Grunnmur av betong med siporex på innsiden der grunnmur i hovedsak er kledd med panel/plater på innsiden
Etasjeskiller 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 takstein. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og vannbåren varme til radiatorer fra luft til vann varmepumpe.

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:
Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.
Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.
Opparbeidelse med plen, grus, heller og diverse beplantning.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein fra byggeår. 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.
Pipehatt montert i ca 2023 iht opplyst av eier.
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 med valmtak av tre.
Kaldloft som er isolert mot varm sone med mineralull.
Kaldloft vurdert fra lukeområde.
3 Vinduer i stue skiftet i 2000.
Ellers skiftet glassruter når disse har vært punkterte, datering i de fleste vinduer fra 2013.
Terrassedør i Tv-stue fra ca 2000.
2 terrassedører fra byggeår der glass er skiftet i 2013.
Ytterdør fra byggeår.
Terrasse av tre oppført utenfor stue. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Terrasse er bygget ut i 2000 iht opplyst av eier.
Trapp av tre til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av belegg og parkett.
Vegger har overflater av malte plater, tapet og trepanel.
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 skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.
Innredet del av kjeller har EPS isolasjon mot betongdekke og flytende gulv lagt over EPS isolasjon.
Betongdekke over fyrrom.
Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert i kjeller.
Vedovn montert i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.
Kjeller som er innredet med oppholdsrom i ca 1980 iht opplyst av eier.
Gulv er lagt flytende(spon) over isoport(EPS isolasjon) i innredet del av kjeller.
Grunnmur er foret ut på innsiden med trepanel/plater i oppholdsrom.
Grunnmur er ikke synlig på overflater i kjeller der det er montert trepanel/plater på innsiden. Dette medfører at det kan være noe fuktskjolder i grunnmur som ikke er synlig pga. alder på drenering.
Trapp av tre til kjeller.
Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med dusjsone og servant med skap.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Bad
Badet er fra ca 1980 iht opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant og dusjsone.
Rommet har ingen ventilasjon.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1994.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder tilsier at utskifting av ventilator må påregnes som nært forestående selv om det ikke ble observert funksjonssvikt på ventilator ved befaring.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med overflater av belegg på gulv fra ca 2006 og malte plater.
WC og servant i rommet.
Naturlig ventilering av WC rom.
Radiator montert på vegg for oppvarming av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
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.
Renseanlegg for drikkevann er plassert i bod kjeller.
Løpende etterfylling og vedlikehold av anlegget må påregnes for at dette skal fungere tilfredsstillende.
Luft til vann varmepumpe til radiatorer. Varmepumpe er montert i 2024 iht opplyst av eier.
Bereder er plassert i fyrrom.
Radiatorer oppe fra byggeår og radiatorer i kjeller fra ca 1980.
Vannbåren varme fra luft til vann varmepumpe.
El. anlegg er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov.
Nye sikringer og skap fra 2018 iht opplyst av eier.
Sikringsskap er plassert i bod kjeller og på fyrrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplyst av eier at det er drenert på nordsiden i ca 2011.
Drenering rundt resten av boligen er fra byggeår.
Grunnmur av betong med sparestein.
Fundamenter er ikke vurdert da disse ikke er synlige.
Grunnmur er ikke vurdert i sin helhet grunnet at denne er kledd på innsiden i de fleste kjellerrom.
Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt/slakt skrånet.
Vannrør av plast fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet privat borehull. Renseanlegg i kjeller er montert ca 2009 iht opplyst av eier.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.
Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.
Oljetank av stål plassert i fyrrom kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

TV stue er tegnet inn som soverom slik at det er potensiale for ett soverom ekstra i 1. Etg.
Det er fremlagt ferdigattest for 3 soverom, gang, vaskerom og bad i kjeller. Tegninger som er fremlagt av kjeller viser at rommene er tegnet inn som fyrrom, hobbyrom og boder.

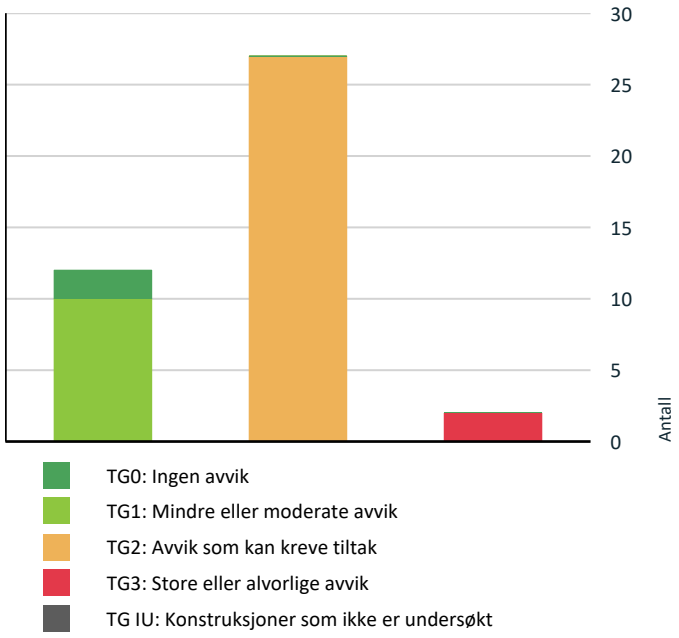
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

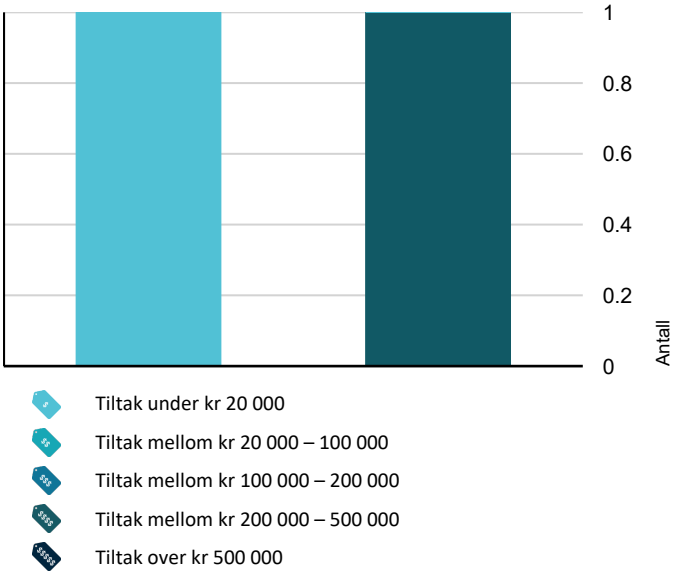
Sammendrag av boligens tilstand

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. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. 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 El-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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper - Inngang** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst byggeår av eier ved befaring.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Innredet kjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein fra byggeår. 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 taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fuktmerker i undertak rundt gjennomføringer som kan indikere noe lekkasje, men ikke påvist fukt i dette området befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.



Fuktmerker i undertak

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipehatt montert i ca 2023 iht opplyst av eier.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall montert.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Nedløp ført ut på terreng på eiendommen

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.

Panel er stedvis noe malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.
Overflatebehandling av panel anbefales.
TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med valmtak av tre.
Kaldloft som er isolert mot varm sone med mineralull.

Tilstandsrapport

Kaldloft vurdert fra lukeområde.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3 Vinduer i stue skiftet i 2000 iht opplyst av eier.
Ellers skiftet glassruter når disse har vært punkterte, datering i de fleste vinduer fra 2013.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i kjeller fra 1979/80.

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.

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.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i Tv-stue fra ca 2000.
2 terrassedører fra byggeår der glass er skiftet i 2013.
Ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Noe slitasje observert i overflater.

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.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av tre oppført utenfor stue. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Terrasse er bygget ut i 2000 iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er målt til 86 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.
Lokal råte i spiler under terrasse observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere høyere rekkverk på veranda. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Råte lokalt i spiler under terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverk er målt til ca 88 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 gitt grunnet at rekkverk er lavere enn dagens krav og at dette skal vurderes opp mot dagens krav i NS3600 uavhengig av oppføringstidspunkt. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Utvendige trapper - Inngang

Beskrivelse

Trapp av tre ved inngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Observert noe skjevheter i trapp.
Rekkverk er målt til ca 83 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppretting av trapp anbefales.
TG satt ut fra noe skjevheter i trapp.



Skjevheter i trapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokalt observert skader i gulv som skyldes tidligere lekkasje fra radiatorer. Ved fuktmålinger befaringsdagen var dette området tørt og det ble ikke påvist pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer av gulvoverflater med fuktskader må påregnes.
Overflater innvendig i boligen har normal slitasje etter alder, men må med tanke på alder påregnes oppussing som nært forestående.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Skade i gulv ved radiator

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.
Innredet del av kjeller har EPS isolasjon mot betongdekke og flytende gulv lagt over EPS isolasjon.
Betongdekke over fyrrom.

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.

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

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert i kjeller.
Vedovn montert i stue.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG satt ut fra alder.



Ikke montert ubrennbar plate under sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller som er innredet med oppholdsrom i ca 1980 iht opplyst av eier.
Gulv er lagt flytende(spon) over isoport(EPS isolasjon) i innredet del av kjeller.
Grunnmur er foret ut på innsiden med trepanel/plater i oppholdsrom.
Grunnmur er ikke synlig på overflater i kjeller der det er montert trepanel/plater på innsiden. Dette medfører at det kan være noe fuktskjolder i grunnmur som ikke er synlig pga. alder på drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

EPS isolasjon under gulv i kjeller er ikke innkapslet i ubrennbart materiale.
Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i utforede konstruksjoner mot grunnmur i kjeller. Utforede trekonstruksjoner mot grunnmur og oppforet tregulv i kjellere er risikokonstruksjon som har hyppigere forekomst av fuktskader. Det er viktig at drenering og fuktsikring vedlikeholdes samt at konstruksjoner er oppført på anbefalt måte for at denne typen konstruksjoner ikke skal få fuktskader. Skjulte feil utover det som er observert og beskrevet må derfor påregnes. De fleste kjellere i eldre boliger ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefales at denne typen konstruksjon jevnlig overvåkes samt at drenering og fuktsikring jevnlig vedlikeholdes. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Høyt fuktnivå i utforede konstruksjoner mot grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndlist på vegg i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales montert håndlist.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med dusjsone og servant med skap.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.
Gulvvarme i rommet via varmepumpe luft til vann.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sprekker i belegg observert, dette medfører at tettesjikt er brutt.
Utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv observert.
Innredning har noe slitasje/skade på overflater.
Mugg/sopp i overflater av himling på badet observert.
Vindu er plassert i våtsone.
Fall mot sluk er målt til 1,5 cm. Dette er svakere fall mot sluk enn dagens krav.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

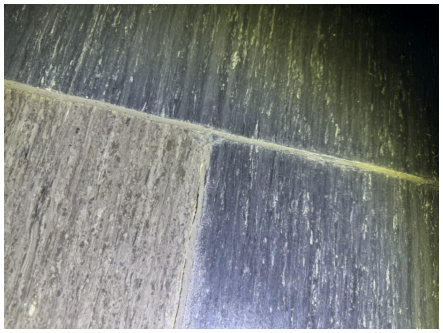
Tilstandsrapport



Utett rundt rørgjennomføringer



Sluk i rommet



Sprekk i skjøt på belegg



Lokal skade i baderomsplate

1. ETASJE > 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.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 1980 iht opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant og dusjsone.
Rommet varmes opp med radiator på vegg og gulvvarme fra luft til vann varmepumpe.
Rommet har ingen ventilasjon.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Tilstandsrapport

KJELLER > 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:

Observert noe svelling i nedre del av baderomsplater som skyldes fuktopptrekk i nedre del av plater.
Dør er plassert i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av baderomsplater må påregnes som nært forestående grunnet alder og nevnte punkter.
Alder på badet tilsier at full renovering må påregnes som nært forestående.



Svelling i baderomsplate

KJELLER > BAD

TG 2 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. Målt ca 1,5 cm fall mot sluk i rommet.
Rommet varmes opp med radiator på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etablering av fall mot sluk etter dagens krav må påregnes ved renovering av badet.
TG satt ut fra nevnte punkter.

KJELLER > BAD

TG 2 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.

Noe svelling nederst i baderomsplater indikerer noe fuktopptrekk i nedre del av plater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Renovering av badet må påregnes som nært forestående i sin helhet grunnet alder og nevnte punkter.
TG satt ut fra alder på tettesjikt og svelling i baderomsplater.



Svelling i nedre del av baderomsplater



Sluk i rommet

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjsone og servant i rommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ingen avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

TG satt ut fra at det ikke er ventilering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > 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.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1994.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning må med tanke på alder og slitasje påregnes oppussing.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Slitasje i overflater

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder tilsier at utskifting av ventilator må påregnes som nært forestående selv om det ikke ble observert funksjonssvikt på ventilator ved befaring.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av belegg på gulv fra ca 2006 og malte plater.
WC og servant i rommet.
Naturlig ventilering av WC rom.
Radiator montert på vegg for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 gitt grunnet at det er naturlig ventilering av rommet.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Observert noe irr på rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.



Stoppekran i kjeller



Irr på rørkoblinger i kjeller

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.

Tilstandsrapport

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 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Renseanlegg for drikkevann er plassert i bod kjeller.
Løpende etterfylling og vedlikehold av anlegget må påregnes for at dette skal fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe til radiatorer. Varmepumpe er montert i 2024 iht opplyst av eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i fyrrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer oppe fra byggeår og radiatorer i kjeller fra ca 1980. Vannbåren varme fra luft til vann varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG satt ut fra alder på rør og radiatorer.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov.
Nye sikringer og skap fra 2018 iht opplyst av eier.
Sikringsskap er plassert i bod kjeller og på fyrrom.

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?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring ikke fremlagt. Anbefales at samsvarserklæring fremskaffes.

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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, 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?
   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?
    Nei

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.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opplyst av eier at det er drenert på nordsiden i ca 2011.
Drenering rundt resten av boligen er fra byggeår.

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

Synlig knotteplast over terreng på nordsiden av boligen, men det er ikke montert topplist der denne er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering og fuktsikring må påregnes som nært forestående på 3 sider av boligen. Det anbefales montert topplist der knotteplast er synlig over terreng slik at ikke vann renner på innsiden av knotteplast.
Overflater av grunnmur er ikke vurdert i sin helhet grunnet panel på innsiden, dette medfører at det kan være fuktskjolder i grunnmur som ikke er synlige på bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein.
Fundamenter er ikke vurdert da disse ikke er synlige.
Grunnmur er ikke vurdert i sin helhet grunnet at denne er kledd på innsiden i de fleste kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing observert utvendig på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av overflater på grunnmur anbefales lokalt.
TG satt ut fra nevnte punkter.


Avflassing lokalt på overflater


Avflassing lokalt på overflater

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt/slakt skrånet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

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. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra tilstand.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet privat borehull. Renseanlegg i kjeller er montert ca 2009 iht opplyst av eier.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
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:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Renseanlegg montert i 2009, men opplyst at det kan forekomme noe lukt av drikkevann.

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

Alder tilsier at oppgradering av utvendige nedgravde vann og avløpsrør må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder samt at det ikke er fremlagt vannprøve og at det er opplyst om periodevis noe lukt fra drikkevann.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

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

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

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold. Nedsatt funksjonalitet kan medføre fare for forurensning. Det er ingen opplysninger om at avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering.
Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte rensekrav, og dette er huseiers ansvar.
Alvorlighetsgraden for utslipp av urenset kloakk fra mennesker er stor. Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i
bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt. TG satt ut fra alder.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av stål plassert i fyrrom kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG satt ut fra at det ikke er fremlagt dokumentasjon for sanering av oljetank.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsveg etter dagens krav grunnet at det er for stor avstand fra gulv til underkant vindu.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstrekkelig rømningsveg fra oppholdsrom i kjeller må etableres om rommene skal benyttes til varig opphold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst byggeår ved befaring

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Beskrivelse
Garasje på eiendommen som er oppført med grunnmur av betong. Setningssprekker i grunnmur observert ved befaring.
Pukk på gulv i garasjerom.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Leddporter av tre med elektrisk portåpner montert.
Takkonstruksjon av tre som er tekket med takstein.
Bygningen må påregnes noe vedlikehold som nært forestående.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: 4 Soverom, TV-stue, Toalettrom, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 3 Bod, Fyrrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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 Lausgarda, Søndre Land Kommune.
Området er spredt bebygget med boliger.
Hov sentrum ligger ca 4 km fra eiendommen. Fryal barne og ungdomsskole ligger ca 6 km fra eiendommen.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Boligen inneholder blant annet tre soverom, 2 bad og toalettrom. Funksjonelt kjøkken med innredning fra 1994.
Boligen har hovedsaklig eldre standard og fremsto med normal slitasje etter alder. Alder tilsier likevel at oppussing av overflater må påregnes som nært forestående.
Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

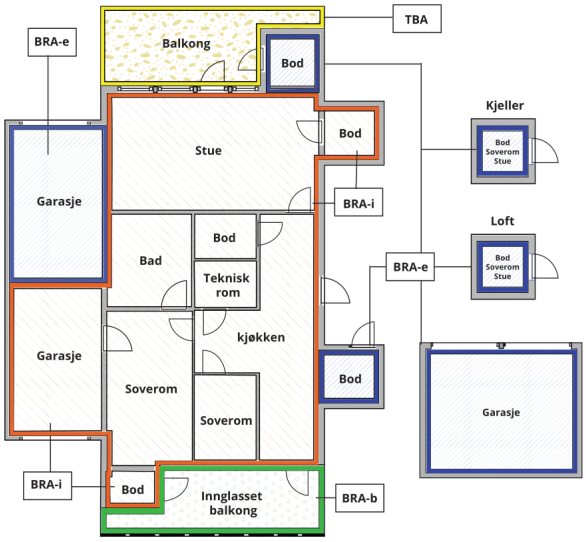
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96			96	23
Kjeller	83			83	
SUM	**179**				**23**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, tv-stue, toalettrom, vindfang, gang, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Soverom, bod, bad, gang, bod 2, bod 3, fyrrom, soverom 2		

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. Alle arealer innvendig i boligen er medtatt som BRA-i grunnet innvendig adkomst fra hoveddel.
Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.
Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse utenfor TV-stue.
Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TV stue er tegnet inn som soverom slik at det er potensiale for ett soverom ekstra i 1. Etg.
Det er fremlagt ferdigattest for 3 soverom, gang, vaskerom og bad i kjeller. Tegninger som er fremlagt av kjeller viser at rommene er tegnet inn som fyrrom, hobbyrom og boder.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dokumentasjon på alle arbeider utført de siste 5 år er ikke fremlagt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Kjell Hagberg	Kunde
	Espen Hagberg	
	Hilda Hagberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	37	52		0	1304 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lausgardsvegen 301

Hjemmelshaver

Kjell Hagberg

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026 er gjeldende for eiendommen.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Informasjon gitt av eier ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tillatelse til bruksendring av kjeller til soverom, vaskerom, hall og bad.		Kjeller er innredet med ett soverom, bad, gang og kontor. Innredet del av kjeller har ikke tilfredsstillende rømningsveger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.
2	02.06.2026	Uteglemt å endre tekst under oppsummering av bygningsdeler ved endring av tekst i bygningsdel.
3	02.06.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV3695

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lausgardsvegen 301, 2860 HOV

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lausgardsvegen 301	Lausgardsvegen 301	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygde huset i 1973

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eieren har bodd i eiendommen sammenhengende siden 1973

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 77381276

Informasjon om selger

Selger

Hagberg, Kjell

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gulvbelegget på badet i 1. etg er reparert og dette er ikke tett i sveisekantene. Ellers er det foretatt vanlig vedlikehold gjennom årene.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1996

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fjernet badekar. Nye veggplater og dusjhjørne

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet og endret 3 store stuevinduer og utvidet veranda.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Arne Perstuen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vann i kjeller pga planterøtter som tettet dreneringsrør. Dette ble ordnet. Fuktinntregning øvre del. Lagt ny drenering der.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt ny dreneringsgrøft østre langside. ca år 2010 av firma Jarl Erik Raaum. Senere lagt ny drenering på nordre tverrside. Husker ikke firma.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se ovenfor.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vanlig vedlikehold og arbeid i forbindelse med skifte av fyringsanlegg. Skifting av sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vokks

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borrevann

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekasje på kopling utvendig. Reparert i 2016

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vanlig vedlikehold og reparering av gamle vannrør gjennom årene

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hagen Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Fyrkjele (sentralfyr) havarerte i ca 2018. Det ble da lagt inn varmepumpe luft til vann.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Innlagt varmepumpe luft til vannNytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innlagt nytt fyringsanlegg (varmepumpe luft til vann) Varmepumpen ble skiftet i 2025.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hagen Rør og Materservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Murt igjen åpen peis og satt inn ovn.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Har greid å tette og begrense problemet.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt mugg i taket på badet i 1. etg.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Har gjort om kjellerrom til boligrom. Søkt og fått godkjenning til omdisponering. Venter på svar på søknad om ferdigattest.Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innredning av rom.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27326128

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kjell Hagberg	**2026-05-28**

Identification

Kjell Hagberg

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kjell Hagberg	28/05-2026 21:51:12	BankID OIDC High

ambita

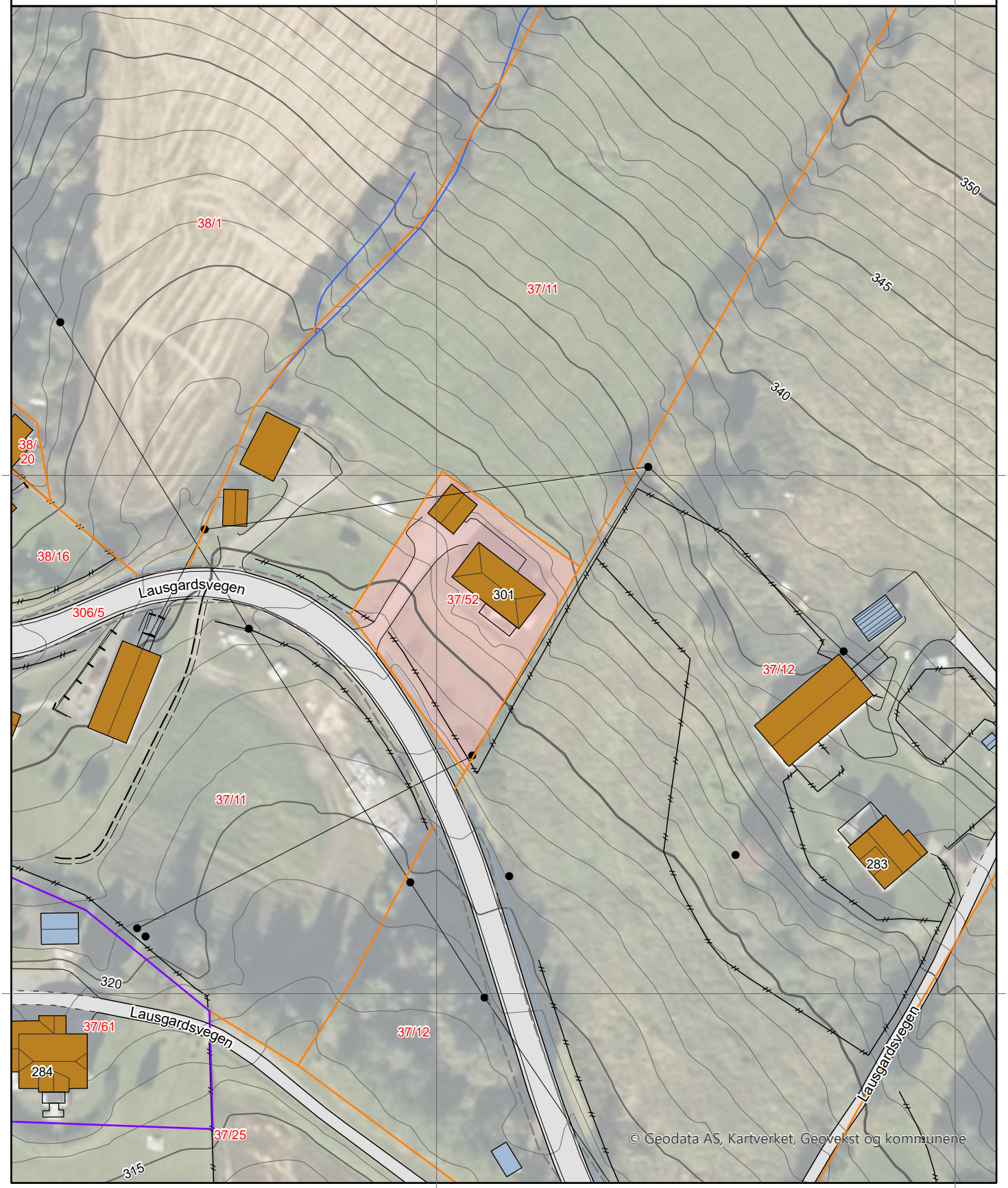
Kommune: 3447 Søndre Land
Eiendom: 3447/37/52/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

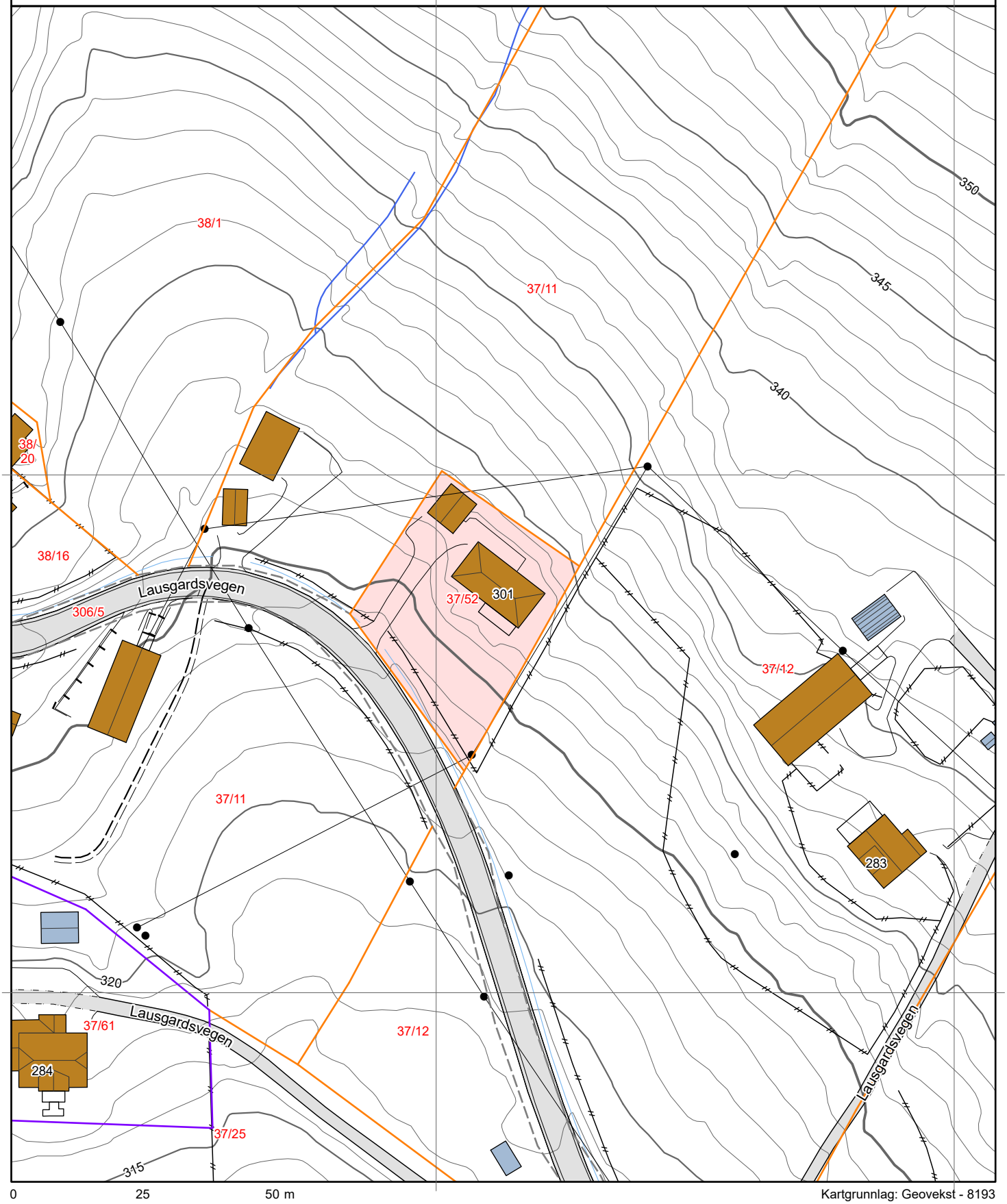
Kommune: 3447 Søndre Land
Eiendom: 3447/37/52/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026



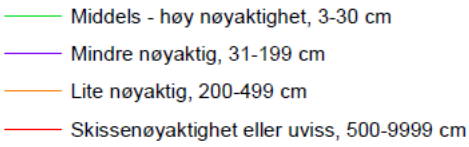
0 25 50 m

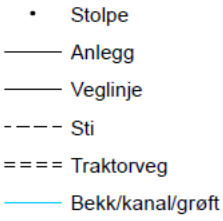
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

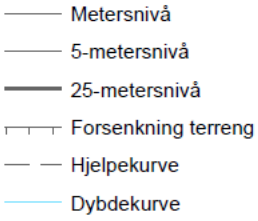


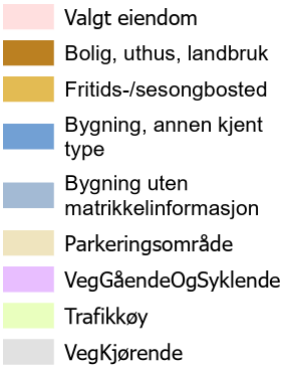
Eiendomsgrenser





Høydekurver







enova

Energiattest



Adresse **Lausgardsvegen 301, 2860 HOV**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301909**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157663305**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **52**
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 **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **215,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 051 kWh**



Lausgardsvegen 301, 2860 HOV

Detaljering

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

Lausgardsvegen 301, 2860 HOV

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

E-post: epost@sondre-land.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3447	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lausgardsvegen 301, 2860 HOV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer volumgebyrer for tømming av avløpsanlegg. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp**	
Vann	kr 0,-	
Avløp	kr 512,-	
Renovasjon	kr 4439,-	
Brannsyn, feiing	kr 405,-	
Slamtømming	kr 843,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		
Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg. Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming. I tillegg tilkommer et volumgebyr på kr. 210.- pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år.		

Siste registrerte tømming var 27.08.2024, med et volum på 4 kbm.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SØNDRE LAND KOMMUNE

Dato: 26.05.2026
Vår ref.: 26/1687 - 5 / TERSØR
Saksnr.: 26/1687
Deres ref:

Kjell Hagberg
Lausgardsvegen 301
2860 Hov

Ferdigattest for bruksendring av areal i kjeller til boligareal - Gbnr.37/52

Tiltak:	Bruksendring av 3 soverom, bad, gang og vaskerom i kjeller		
Eiendom:	GBNR 37/52//	*Adresse:*	Lausgardsvegen 301
Tiltakshaver:	Kjell Hagberg	*Adresse:*	Lausgardsvegen 301, 2860 Hov

Vedtak
Søndre Land kommune utsteder ferdigattest for bruksendring av areal i kjeller fra tilleggsrom til boligrom.. Dette i samsvar med søknad om ferdigattest mottatt 18.05.2026.

Lovhjemmel for vedtaket:
Plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Begrunnelse
Dere har bekreftet at:
- tiltaket er ferdigstilt og i samsvar med byggetillatelsen av 13.05.2026
- nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold er levert til tiltakshaver

Forutsetninger
Ferdigattesten forutsetter at tiltaket, eller del av tiltaket, ikke tas i bruk til andre formål enn det som kommer frem av byggetillatelsen.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse fra bygningsmyndigheten om tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Nyttig informasjon

Annet regelverk
Ferdigattest fritar ikke tiltakshaver fra ansvar etter annet regelverk, og kommunen har ikke vurdert forhold som ligger utenfor plan- og bygningslovgivningen.

Dere kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. For mer informasjon, se vedlagte skriv *Orientering om muligheten til å klage*.

Med hilsen

Morten Løkken
avdelingsleder

Terje Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Hilda Hagberg	Lausgardsvegen 301	2860	Hov



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

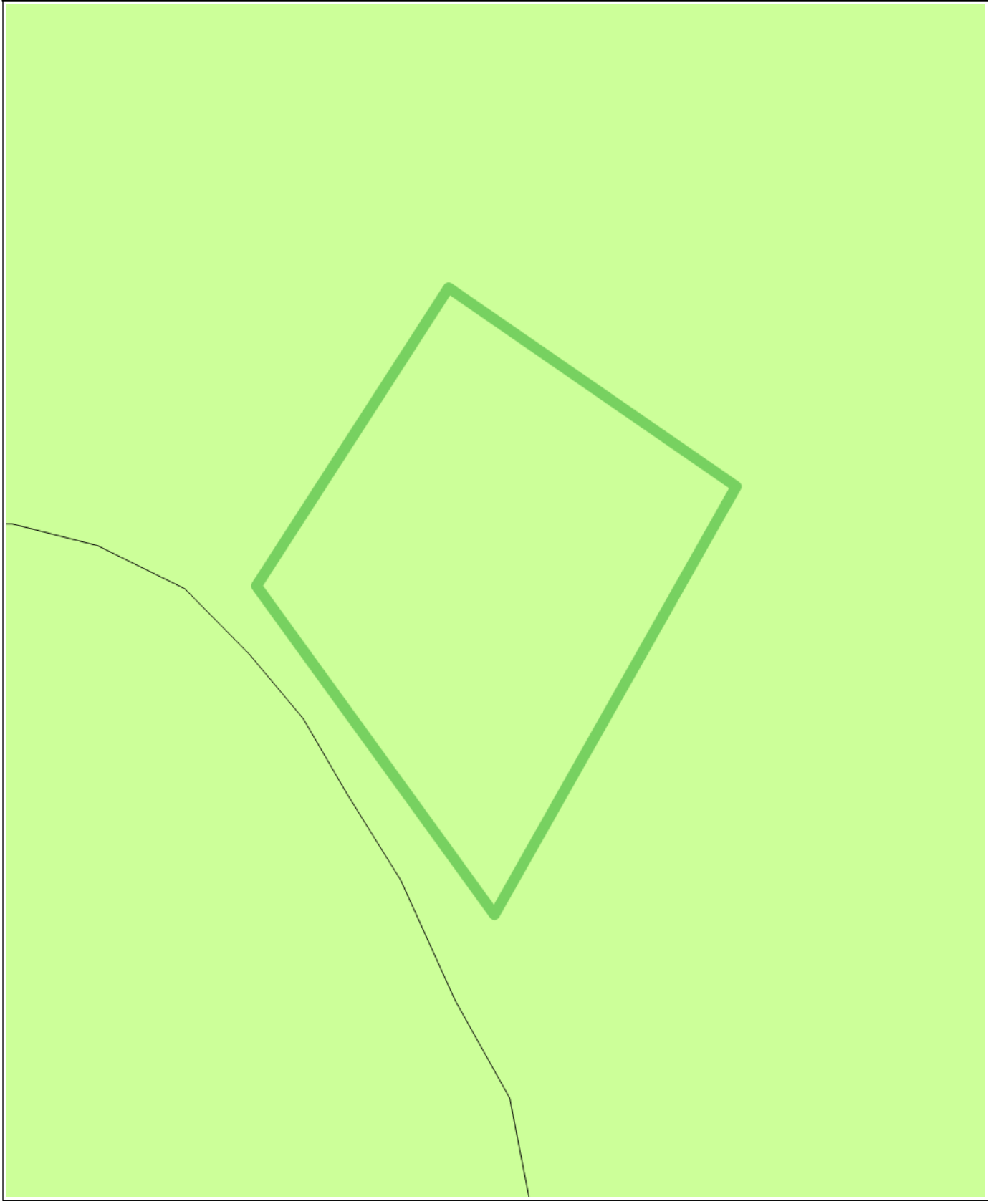
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Søndre Land kommune

Kommuneplaner

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lausgardsvegen 301 2860 HOV			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring



KpOmråde kommuneplan gjeldende



Hovedveg - På bakken - Nåværende



LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Lausgardsvegen 301

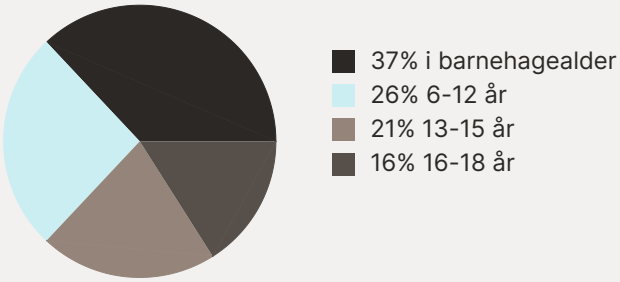
Offentlig transport

Løken Linje 484, 485	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) 259 elever, 15 klasser	10 min 5.6 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 130 elever, 12 klasser	10 min 5.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	28 min 30.6 km
Raufoss videregående skole 450 elever	31 min 31.9 km

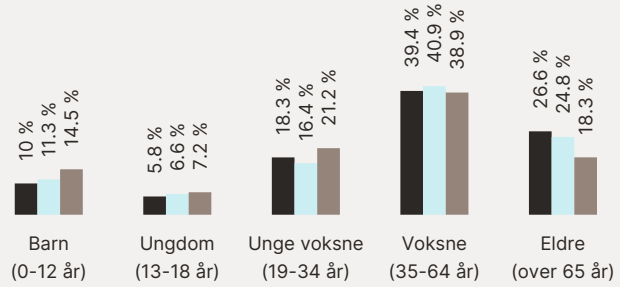
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lausgarda	243	144
Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hov barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 3.7 km
Grettegutua barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 4.4 km
Svingen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 11.6 km

Dagligvare

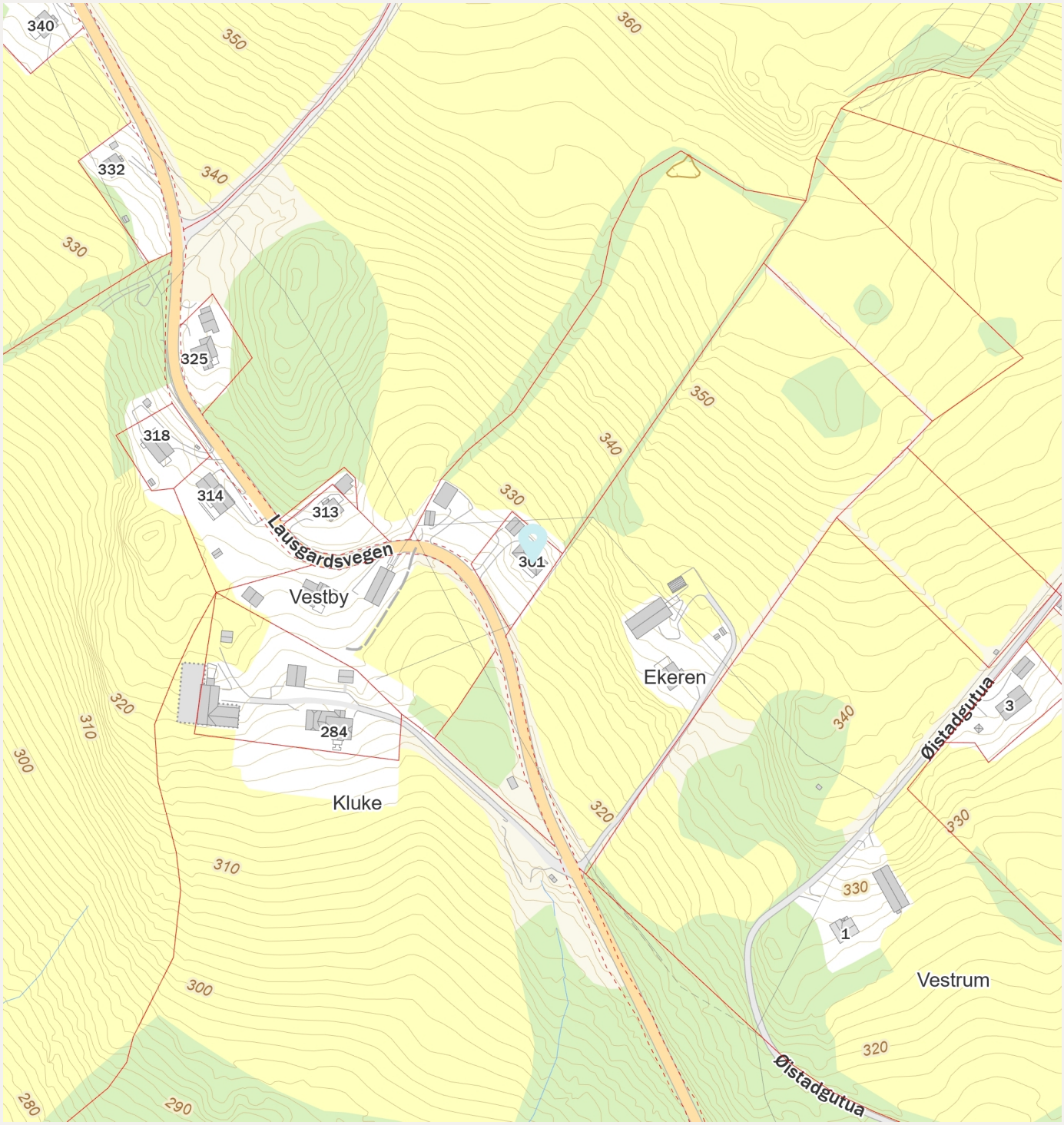
Kiwi Hov PostNord	4 min 3.7 km
Rema 1000 Hov Post i butikk	5 min 4.2 km

Sport

Hov stadion Ballspill, fotball, friidrett	2 min 2.2 km
Fagerlundfeltet balløkke Ballspill	5 min 4.5 km
Hov Treningssenter	4 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	19 min

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





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

Søndre Land Kommune



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016-2026

Søndre Land – levende og landlig

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

INNLEDNING 3

Generelle opplysninger 3
Planens rettsvirkning 3
Innholdet i kommuneplanens arealdel 3
Gjeldende lover, forskrifter og rikspolitiske retningslinjer 4

§ 1 Generelle bestemmelser 5

§ 2 Bebyggelse og anlegg 9
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg 10
§2.2 Boligbebyggelse 11
§ 2.3 Fritidsbebyggelse 12
§2.4 Turist – og fritidsformål 13
§ 2.5 Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse 14
§ 2.6 Råstoffutvinning 15

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 16

§ 4 Grønnstruktur 17

§ 5 Forsvaret 17

§ 6 Landbruk -, natur – og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 18

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 19

§ 8 Hensynssoner 20

§ 9 Forholdet til gjeldende planer 26

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS 28

Etablering av nye boligtomter i LNF – områder 28

Etablering av nye fritidsboligtomter i LNF – områder 28

Bygging på eksisterende ubebygde bolig – og fritidstomter i LNF – områder 29

Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig 30

Utforming bolig 30

Utforming fritidsbolig 30

Langs Randsfjorden 30
Tilbygg langs Randsfjorden: 31
Bygging av brygger og moloer langs Randsfjorden: 31
Bygging av naust langs Randsfjorden 31

Tilknytning til fjernvarme 32

INNLEDNING

Generelle opplysninger

Planens rettsvirkning

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens areal 2001– 2010 vedtatt i kommunestyret den 01.10.2001 og kommunedelplanen for Trevatn vedtatt 17.10.2005.
Kommuneplanens arealdel består av plankart, temakart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet består av arealformål og hensynssoner og er juridisk bindende sammen med bestemmelsene, jf. Plan – og bygningsloven(PBL) § 11-6 i Søndre Land kommune, unntatt for områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde PBL § 11-8. tredje ledd bokstav f.
Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret, gjelder foran kommuneplanen, PBL § 1-5, 2 ledd.
Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de fungerer som en veiledning og de kan gi føringer for planen.

Innholdet i kommuneplanens arealdel

Arealformål vises på kartet og angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan brukes til.
Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas for området og vises på de ulike temakartene og flere arealformål kan være markert.
Bestemmelsene er rettslig bindende og gir informasjon om hvilke tiltak som må oppfylles i henhold til arealformålet.
Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir signaler om hvilken praksis Søndre Land kommune har innenfor de ulike områder av arealforvaltningen.
Bestemmelse angir innholdet i kommuneplanens arealdel og er delt inn i 3 deler:

1. Bestemmelser for hele planområde, gjelder for alle formål.
2. Bestemmelser som er knyttet opp til et bestemt arealformål:
    - Bebyggelse og anlegg
    - Samferdselsanlegg
    - Grønnstruktur
    - Forsvaret
    - Landbruks-, natur og friluftsformål
    - Vassdrag med tilhørende strandsone
    - Hensynssoner

Bestemmelsene er juridisk bindende.

3. Retningslinjer til plan – og byggesaksbehandling for å gi føringer for saksbehandling. Disse er skrevet med kursiv skrift.

Hensikten med planen er å få en overordnet styring av arealbruken i kommunen som er bærekraftig og framtidsrettet.

Gjeldende lover, forskrifter og rikspolitiske retningslinjer

Planbestemmelsene sier ikke noe om hensynene som skal tas i henhold til gjeldende lovverk. Relevante bestemmelser beskrives her:

1. Jordloven: jordloven skal beskytte arealressursene. Der planområdet er på dyrka mark gjelder jordlovens § 8(driveplikt) inntil området er tatt i bruk til det regulerte formål. § 9 og 12 om delingsforbud for landbrukseiendommer og bruk av dyrkbar og dyrket jord kan planmyndighetene bestemme skal gjelde for hele eller deler av området i planen.
2. Naturmangfoldloven: § 8-12 skal legges til grunn i alle beslutninger som kan komme til å skade miljøet eller naturen. Er det ikke registrert godt nok grunnlag skal § 8 og 9, Kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet gjelde.
3. Vannressursloven: Inngrep og/eller tiltak i vassdrag som nevneverdig berører allmenne interesser krever tillatelse etter vannressurslovens § 8.
4. Kulturminneloven: Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje – uten at det er tillatt etter § 8.
5. Friluftsloven: skal verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold mv. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.
6. Forurensingsloven: skal verne det ytre miljø mot forurensning og redusere eksisterende forurensning, samt redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.
7. TEK 10[1], Forskrift om tekniske krav til byggverk: Forskriften skal bidra til at byggverk blir i god kvalitet og i samsvar med PBL. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder, herunder visuell kvalitet, utearealer, ytre miljø, sikkerhet mot naturpåkjenninger, sikkerhet ved brann, universell utforming med mer.
Alle nye bygg skal prosjekteres i henhold til forskriften i forhold til radon. Vannforsynings – og avløpsanlegg skal være dimensjonert så det gir tilstrekkelig mengde og trykk til å dekke vannbehov og slokkevann, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.
8. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag: forvaltning av vassdrag skal være i tråd med retningslinjene.

[1] For hver tid gjeldende lov, forskrifter og retningslinjer gjelder for planbestemmelser i kommuneplan.

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: PBL § 11-9

De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

For de områder der utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått en slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Avtalen skal utarbeides likt med planprosessen og være i henhold til PBL § 17-2.

Retningslinje for utbyggingsavtale:
Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområder. Utbyggingsavtalene kan også omhandle antall boliger, type og utforming, tilrettelegge for miljøriktig energiforsyning, eventuelt fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig.

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt ovenfor planmyndighetene om planlegging og/eller utbygging av et område. Rådmannen forhandler fram avtalen og legger den fram for kommunestyret for vedtak.

§ 1.2 Alternative energiløsninger/vannbåren varme

For nybygg og tilbygg med bruksareal(BRA) over 250 m ², samt nye boligprosjekter i nærheten av fjernvarmeanlegg kan kommunen kreve at det tilrettelegges for alternative energiløsninger/vannbåren varme, jf. PBL § 11-9 nr.3, jf. § 27-5.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er hjemlet i PBL § 11-9 nr.4.

§ 1.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur

Utbygging i områder som er avsatt til bebyggelse – og anleggsformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk anlegg er etablert:

- Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss
- Avkjørselstillatelse
- Renovasjon
- Vann – og avløp
- Elektrisitet fram til område

De to siste punkter gjelder ikke for fritidsboliger med lav standard.
For boligområder gjelder også:

- Trygg skoleveg der dette er aktuelt
- Nødvendige lekeplasser i ht § 1.5

§ 1.4 Universell utforming og tilgjengelighet – PBL § 11-9 nr.5

A. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle.
B. Krav til tilgjengelighet i boliger og utearealer skal følge gjeldende krav i teknisk forskrift til plan og bygningsloven

§1.5 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer – PBL § 11-9 nr.5

I boligområder skal det opparbeides utearealer som tabellen viser, for annen bebyggelse enn boliger skal uteplassene opparbeides utenfor inngangen.

	Nærlekeplass (0-6 år)	**Kvartalslekeplass (6-12 år)**	**Områdelekeplass** (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 150 meter	Trafikksikker adkomst, maks 500 meter
Boligenheter pr. lekeplass	Minst 5 og maks 30 boligenheter	Maks 150 boligenheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	150 m^2	1500 m^2, kan deles i 3 enheter og være i tilknytning barnehage	Minst 5000 m^2, kan være i tilknytning skole.

A. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspentlinje, forurensninger og støy.
B. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og vokse kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

§1.6 Skilt – og reklame – PBL § 11-9 nr.5

A. Skilt og lignende innretninger skal i det offentlige rom forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygningens arkitektur og områdets egenart.
B. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr virksomhet pr fasade. I tillegg kan det oppføres et uthengsskilt for gående.

§ 1.7 Byggeskikk– PBL § 11-9 nr. 6 og 7

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitt forhold, kulturlandskap og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom.
I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn til kulturmiljø.
Særlig hensyn gjelder verneverdige bygg og SEFRAK – registrerte bygg.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og vedlikeholdes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

Retningslinje for utbyggingssaker som er unntatt plankrav:
Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse, jf. lov kulturminner § 9. Det dreier seg ikke bare om anlegg som krever reguleringsplan, men kan også være vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), store driftsbygninger i landbruket osv.

Retningslinje kulturminner:
Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal oversendes kulturminnemyndighetene jfr. Kulturminnelovens § 25.

Retningslinje

Landåsen kapell og Enger kirke	*Der skal det ved planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.*	Disse har ingen egen hensynssone

§ 1.8 Byggegrense mot vassdrag – PBL § 11-9 nr. 5
A.For områder langs vassdrag i en sone på 50 meter målt fra horisontalplanet strandlinjen, målt ved middelvannstand langs hoved vassdragene Randsfjorden, Trevatna, Landåsvatnet, Fallselva, Landåselva/Kronborgelva og vann og vassdrag i vassdragsbeltet til Lomsdalsvassdraget og Buvassfaret (Tørrsjøelva) er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.
For øvrige vassdrag jf. Vannressurslovens § 2 gjelder 20 meter byggegrense.
B. Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en annen byggegrense.
C. Forbudt med oppføring av gjerde/stengsler.

§1.9 Forurensing
Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing, samt fremmede invaderende arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

Retningslinje lokalklima og luftkvalitet:
Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke og eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensinger fra menneskelig aktivitet overskrider statlige fastsatte luftkvalitetskriterier.

Retningslinje stråling:
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold over lengre tid foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 meter, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0.4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Statens strålevern.

§ 1.10 Vannkvalitet og vannmiljø

A. Vannkvaliteten i alle vassdrag i kommunen skal oppnå de miljømålene som følger av vannforskriften og gjennom vedtatt Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken 2016-2021, og samtidig tilfredsstille fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

B. Utfyllinger, grustak og inngrep som endrer de økologiske forholdene langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles, jf. KPA § 7.1.

§ 1.11 Miljøkvaliteter i Fallselva og Lomsdalselva

Fallselva og Lomsdalselva skal opprettholdes som lokalitet for elveperlemusling, dette gjennom å opprettholde kantvegetasjon, begrense tilslamming av bunnen og unngå eutrofiering av vassdraget, eventuelt andre nødvendige tiltak så langt det er gjennomførbart.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: PBL §§ 11-9 og 11-10

Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Områder for boligfelt		
Område	**Områdenavn**	**Daa**
B9	Boligfelt Lille Odnes	30
B11	Boligfelt Hov sentrum	33,3
B12	Boligfelt ved Fluberg barnehage	26,3
B15	Grannes på Odnes	6,6
Områder for fritidsbebyggelse		
F1	Hyttefelt Grevsjøen	41,2
F6	Hyttefelt Vestsida Haug	23,5
F7	Lite hyttefelt på vestsida, Sleperud	3,8
F9	Hytteområde på Fluberg, Rødnes gård	6,6
F10	Hytteområde Struksnesenga	11,6
F14	Hyttefelt Lomsjøen	21,9
F17	Fritidsboliger Vestsida, ved Randsfjorden	10,2
F19	Hyttefelt ved Nordraak, Vestsida	8,3
Fritids – og turistformål		
FT1	Utvidelse av Lyngstrand Camping	15
FT2	Utleiehytter på Bjørlien, Vestsida	17,9
FT3	Utleiehytter Lomsdalen	7,6
Område for Næring		
N1	Hasvoldseter	321,3
Områder for råstoffutvinning		
R1	Utvidelse av grustak Bråtån	20,5
R2	Nytt grustak ved Bråtån	23,7
R5	Utvidelse av Skøien massetak	71,7
R6	Utvidelse av massetak Enger	19,3
Område for renseanlegg		
TR1	Renseanlegg for framtidig næringsområde	2

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan PBL 1-6, andre ledd

For byggeområder skal det utarbeides reguleringsplan dersom ikke annet er angitt i bestemmelser som gjelder det enkelte byggeområdet.

§ 2.1.2 Generelt

Teknisk forskrift til Plan – og bygningsloven er brukt som veileder i forhold til grad av utnytting. Prosent bebygd areal (%-BYA) sier noe om forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten.

§ 2.1.3 Parkeringskrav – PBL § 11-9 nr.5

Det kreves parkeringsplasser i samsvar med tabellen under:

Formål	Plasser
Enebolig	2 plasser per enebolig
Liten leilighet, 2 rom	1 plass pr. leilighet
Leilighet m/3 rom	1,5 plasser pr. leilighet
Leilighet m/4 rom eller mer	2 plasser pr. leilighet
Kontor og forretningsbygg	1 plass pr. 60 kvm BRA
Lager og industribygg	1 plass pr. 150 kvm BRA
Konferanse, restaurant og kafebygg	1 plass pr. 25 kvm BRA
Idrettsanlegg	0,2 plass pr. tilskuerplass
Barnehage	1 plass pr. ansatt
Omsorgsbolig/Pleiehjem	0,5 plasser pr. ansatt

A. I boligområder med felles parkeringsanlegg skal det være minst 0,2 plasser per boenhet satt av til gjesteparkering.

B. For offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler og større boligprosjekter skal minst 10 % (minimum 2) av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.

C. Institusjoner, kiosker /gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, og kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner.

§ 2.1.5 Framføring av elektrisitet – PBL § 11-10 nr.2

Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, samt ved anlegg i eksisterende områder skal skje med jordkabel både for høyspentlinje og fordelingsnett. Det samme gjelder kabel for telefon, TV, bredbånd og lignende.

§2.2 Boligbebyggelse

Definisjoner

- **A.** ***Frittliggende småhusbebyggelse:*** *Eneboliger og horisontalt – og vertikaldelt tomannsboliger, ett boligbygg per eiendom.*
- **B.** ***Konsentrert småhusbebyggelse:*** *defineres som småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker og med etasjehøyde på ikke over 3 etasjer.*
- **C.** ***Småhusbebyggelse:*** *frittliggende småhus og kjeder/rekker med inntil 3 etasjer.*

§ 2.2.1 Fradeling av boligtomter i områder i nåværende boligområder – PBL § 20-1, første ledd, bokstav m

Generelt:

A. Fradeling av boligtomter og adressering skal i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak på tomten.

B. Unntak av plankrav kan vurderes ved 1-2 boenheter.

Retningslinje for utforming:
Følgende retningslinjer gjelder for mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter, der det er avklart med kulturminnemyndighetene:

- **A.** *Garasjer som er frittstående kan ha mønehøyde på inntil 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.*
- **B.** *Maksimal grunnflate for garasje til eneboligbebyggelse er 70 $m^{2.}$, jf. PBL § 20-4 bokstav a og SAK10 § 3-1 bokstav b.*
- **C.** *Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.*
- **D.** *Tiltaket skal videre være tiltrekkelig sikret mot fare. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer skal også legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.*

Retningslinje om utnyttingsgrad:
Tomten bør ikke bebygges mer enn 40 %.

§ 2.2.2 Eksisterende boligområde i Fluberg (tidligere Fluberg Øst)

A. Fellesarealene kan ikke bebygges eller benyttes til parkering.

B. Det kan føres opp frittliggende enebolig med mønehøyde inntil 7,5 meter og en garasje.

C. Utforming, fargevalg og materialbruk skal samsvare med omgivelsene rundt.

§ 2.2.3 Eksisterende boligfelt

A. Øvre Fall tomtefelt:
   Det er krav om oppdatert vedtatt reguleringsplan før utbygging kan skje.

B. Eksisterende boligfelt i Landåsbygda:
   Krav om dokumentert adkomstveg med tillatelser, og oppdatert vedtatt reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 2.2.4 Rekkefølgekrav:
B12, Boligområde Fluberg
A. Før boligfeltet kan tas i bruk skal det være etablert ny avkjørsel for adkomst, utformet som kryss og grusveg skal fysisk avstenges for biltrafikk og gjøres om til gang – og sykkelveg.
B. Før boligfeltet kan tas i bruk må det være en gangveg fra feltet og ned til barnehagen, med framtidig sikker kryssing av fv.34.
C. Eksisterende boliger i Brattlandsbakken med gårds – og bruksnummer 27/7, 13/62, 13/32 skal ha adkomst fra fv. 34 sammen med nytt boligfelt.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Lokasjon av fritidsbebyggelse
Det kan ikke etableres nye fritidseiendommer innenfor tettstedene Hov, Fall eller Odnes. Dette gjelder i allerede etablerte boligstrøk.

§2.3.2 Krav om reguleringsplan – PBL 1-6, andre ledd
I områder avsatt som framtidig fritidsbebyggelse kan tiltak som nevnt i plan – og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

§ 2.3.3 Deling av tomter
Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

§2.3.4 Utredning av nye hyttefelt
A. F19, hyttefelt ved Nordraak: Skredfaren skal utredes før F19 utbygges etter reguleringsplan.

Retningslinje for inngjerding:
Inngjerding av hytter er ikke tillatt. I områder med intensivt beitebruk kan det gis tillatelse til inngjerding av inntil 300 kvm i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer, dette skal avklares i reguleringsplanen. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer, samt beitebruk tillegges vekt. Ved inngjerding skal det tas estetiske hensyn og det skal tilstrebes lik utforming innenfor samme hyttefelt. Gjerde skal være 1,1 m høyt og tett nok til at bufe ikke kommer innenfor.

Der tiltaket ikke er avklart i reguleringsplan kan det søkes om inntil 300 kvm inngjerding.

Retningslinje om utnyttelsesgrad:
Tomten bør ikke bebygges mer enn 35 %.

Retningslinje for utforming:

- ***A.*** *Hoved lengderetning skal følge høydekotene. Hovedbygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.*
- ***B.*** *Maks mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.*
- ***C.*** *Farge og materialbruk skal harmonere med byggeskikk og eksisterende bebyggelse.*

Retningslinje for fortetting ved endring av reguleringsplan:
Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag, terreng og den samlede utbyggingsbelastningen i området. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

§2.4 Turist – og fritidsformål

§2.4.1 Vurdere grunnforhold, PBL § 11-9 nr.8
FT3 ved Lomsdalen skal det vurderes i reguleringsplan de geologiske forhold og faren for jord – og flomskred.

§2.4.2 Lyngstrand Camping, PBL § 11-9
Krav om reguleringsplan før nye byggetiltak tillates jf. KPA § 2.1.1. Dette gjelder eksisterende byggeområder og framtidig byggeområder for å sikre en helhetlig planlegging.

§ 2.4.3 Husodden
Område som er avsatt som turist – og fritidsformål på Husodden skal ta særlig hensyn til kulturminner, kulturmiljø og landskapsverdier.
Næring som tillates er turist – og fritidsanlegg og andre næringsformål knyttet til gården og Randsfjorden.
Det vises for øvrig til KPA § 8.4A og § 8.2.

§ 2.5 Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse

Definisjon av varegrupper
Plass- og transportkrevende varegrupper er, jfr. Regional plan for attraktive byer og tettsteder:

- *Motorkjøretøyer*
- *Landbruksmaskiner*
- *Trelast og andre byggevarer*
- *Varer fra planteskole/hagesentre*
- *Møbler*
- *Hvitevarer*
- *Brunevarer*

§ 2.5.1 Sentrumsformål
Områdereguleringsplan for Hov sentrum, vedtatt 23.06.14 gjelder.

§2.5.2 N1, Næringsområde Hasvoldseter

A. Utbygging i området skal ikke skje før følgende teknisk anlegg er etablert:
   - Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss til den enkelte tomt
   - Avkjørselstillatelse
   - Vann og avløp
   - Elektrisitet og renovasjon

B. Det skal ikke etableres varehandel som kjøpesentre, detaljhandel og storvarehandel med møbler, hvitevarer eller brunevarer, men forbeholdes areal og transportkrevende næringsvirksomhet, lager, industri og lignende.

Retningslinje næringsområde Fagerlund:

A. Nye bedrifter kan ikke etableres hvis det medfører vesentlig økning av transport med tyngre kjøretøy.
B. Eksisterende bedrifter kan ikke utvides hvis det medfører vesentlig økning av transport med tyngre kjøretøy.
C. Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen. Ved utvidelse og fradeling av flere tomter i næringsområde skal det skjermes mot omkringliggende naboer med jordvoll.
D. Ved etablering av ny virksomhet skal det vurderes forhold knyttet til støy og brannfare grunnet nær beliggenhet til større boligområde, barnehage og Hov sentrum.

§ 2.6 Råstoffutvinning

Lovhjemmel: PBL § 11-9

§ 2.6.1 Generelt

A. I områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye massetak eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak kan finne sted.
B. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.
C. Massetak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.
D. Alle saker som berører råstoffuttak skal behandles i henhold til mineralloven. Det er meldeplikt for ethvert totaluttak på mer enn 500 m^3. For natursteinuttak, uansett størrelse, krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

§ 2.6.2 Rekkefølgekrav

R1 skal ferdigstilles og tilbakeføres til landbruksareal før R2 påbegynnes.

§ 2.6.3 Krav om felles planlegging

R1 og R2 skal ha felles reguleringsplan og plan for tilbakeføring til landbruksarealer.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: PBL §§ 11-9 og 11-10

Nye utbyggingsområder:

Områder for samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur		
Betegnelse		**Lengde (m)**
Veg		
V1	Adkomst til regulert boligfelt	133
V2	Adkomstvei Landåsbygda	88
V5	Fjordsti mellom Holmen mølle og Kråkvika	4504
Parkering		**Daa**
P1	Parkeringsplass ved idrettsplass	2,7

§ 3.1 Plankrav

For gjennomføring av større bygge – og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan i henhold til PBL § 11-9 nr.1.
Der det ikke er plankrav må undersøkelsesplikten etter kulturminneloven være oppfylt før tiltaket iverksettes.

Retningslinje for byggegrense langs jernbane:
Det skal normalt ikke tillates å bygge nærmere enn 30 meter fra dagens jernbanespor med mindre annet avklares i reguleringsplan.
Jernbaneverket må samtykke ved byggetiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jf. Jernbaneloven.

§ 3.2 Funksjonsklasser, veg – PBL § 11-10 nr.4

Funksjonsklasser til avkjøringer langs riks – og fylkesveg er merket som A-E.
Disse holdningsklassene legges til grunn for planlegging.
Klassene viser myndighetens holdning til å etablere nye avkjørsler og utvide de eksisterende i de områdene der avkjørsler ikke er hjemlet i en reguleringsplan.

Funksjonsklasse	Funksjonsklasse avkjørsler	Byggegrense veg	Veger i Søndre Land
A – Nasjonal hovedveg	I – Meget streng holdning	50	Ingen
B – Regional hovedveg	II – Streng holdning	50	Fv34, Fv33
C – Lokal hovedveg	II – Streng holdning	30	Fv245, fv247, Fv139
D – Lokal hovedveg	III – Mindre streng holdning	20	Fv114
E – Lokal adkomstveg	IV – Lite streng holdning	15	Fv140, Fv130, Fv132, Fv134, Fv129, Fv138

Hvis ikke reguleringsplanen sier annet gjelder disse byggegrensene for alle områder i Søndre Land kommune.

§ 3.3 Parkeringsplass Idrettsplass

Før parkeringsplass kan tas i bruk skal krysningspunktet til idrettsplassen tilrettelegges med god sikt og belysning.

§ 3.4 Fjordstien Holmen Mølle til Kråkvika

I forbindelse med gjennomføring skal det være dialog med Kulturarvenheten ved Oppland Fylkeskommune. Fjordstien er unntatt plankrav, jf. KPA § 3.1.

§ 4 Grønnstruktur

Retningslinje for friområder:
Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet.

Retningslinje for friområde i Fluberg:
I friområde FRI1 i Fluberg skal det tas ekstra hensyn til beliggenheten av vernet bygg på prestegården med ID 86393.

§ 5 Forsvaret

Lovhjemmel: PBL § 11-10 nr. 5

Gjelder faresoner for militær virksomhet slik det framgår av soneinndelingen på temakart «Andre faresoner»

§ 5.1 Hensynssoner til Forsvaret

Sone 1- H380_1

Innenfor sone 1 tillates ikke oppført ny bebyggelse eller samferdselsanlegg, med unntak av bygninger og anlegg til militære formål.

Sone 2 – H380_2

Innenfor sone 2 tillates ikke oppført ny boligbebyggelse eller nye bygg til varig opphold. Det tillates oppført fritidsbebyggelse.

Sone 3 – H380_3

Innenfor sone 3 tillates ikke oppført bygninger der mange menneskers har opphold, herunder forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager, boligblokker eller handlesentra. Det tillates oppført ny boligbebyggelse i form av småhus.

§ 6 Landbruk -, natur – og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

Lovhjemmel: PBL § 11-11

Utbyggingsområder for LNF spredt boligbebyggelse

SB1	Boliger på Vestsida	11

§ 6.1 Kantsoner til dyrket mark – PBL § 11-9 nr.5

Det skal være en buffersone/kantsone mellom eiendommer for boligbebyggelse/fritidsbolig og dyrket mark på minst 10 meter.

§ 6.2 Landbruksbebyggelse

I LNF områder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak hvor det etter en konkret vurdering er et landbruksmessig behov tilpasset driften, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og drift. Se veileder *Plan- og bygningsloven og landbruk+* for opplisting av tiltak.

Retningslinje:

Dette er kriterier for at et tiltak skal falle inn under Landbruk Pluss:

- *Inngår som en naturlig del av gårdsdrifta, og utnytter gårdens menneskelige, arealmessige eller bygningsmessige ressurser.*
- *Kan anses som et landbrukstiltak.*
- *Krever ikke større ombygginger.*
- *Medfører ikke vesentlig økt trafikk (store ridehaller, restauranter).*
- *Er ikke til ulempe for naboer (samtykke fra nabo kreves).*
- *Har samtykke fra landbruksmyndigheten.*

Tiltak som ikke oppfyller disse kravene anses ikke som et Landbruk Pluss tiltak, og vil således kreve dispensasjonsbehandling.

§ 6.3 Spredt bebyggelse i LNF – PBL 11-11 nr.2

Områder for spredt bebyggelse kan tillates innenfor områdene avmerket på plankartet som LNF – spredt boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse, hvor det blir stilt krav om løsninger for vann, avløp, avkjørsel, samt støy.

§6.3.1 Spredt boligbebyggelse i LNF - område SB1

Området avmerket som spredt boligbebyggelse i LNF kan ha inntil 2 tomter for bolig.
Byggesøknad skal framlegges kulturarvenheten ved Oppland fylkeskommune for uttalelse.

§ 6.4 Skogshusvær

Nødvendig vedlikehold av seterbebyggelse og skogshusvær kan tillates når formålet er å ta vare på og bruke gammel bebyggelse. Eventuell ombygging må ta hensyn til bebyggelsens tradisjonelle utseende og bruk, samt estetikk.

Retningslinje skogshusvær:
Ved bygging av nye skogshusvær skal det oppføres tradisjonelt i utseende og bruk. Størrelsen skal begrenses til bruken som dagens skogshusvær. Skogshusværet skal ikke fradeles eiendommen. Skogshusvær ansees å komme under Landbruk Pluss.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Lovhjemmel: PBL § 11-11

§ 7.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs bredden av vassdrag med årsikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressurslovens § 11. Dette belte skal være minst 6 meter og det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.
Der *Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket* gjelder, er kravet til kantsone 2 meter.

§7.2 Vassdrag som er vernet mot kraftutbygging

Dette gjelder Lomsdalsvassdraget og Buvassfaret(Tørrsjøelva).

A. Tiltak det gis tillatelse til skal ikke være i strid med formålet med vassdragsvernet.

B. I selve vassdragsstrengen til hovedvassdragene skal inngrep ikke tillates med mindre det gjelder restaurering etter skadeflom, vedlikehold av broer, fløtningsinnretninger o.lign.

C. For øvrig gjelder bestemmelsene generelt for vassdrag også for disse.

Retningslinjer for vassdrag som er vernet mot kraftutbygging:

A. *Innenfor nedslagsfeltene slik det er angitt på plankart vil Søndre Land kommune ha en restriktiv holdning til søknader om dispensasjon fra byggegrense til vassdrag, hyttebygging og andre tiltak som ikke inngår i tradisjonell næringsvirksomhet. Når dispensasjon gis skal det tas særlig hensyn til landskapsverdier, friluftslivet og naturmangfoldet. I de områdene hvor det allerede har foregått en utbygging, vil dispensasjoner lettere gis enn i områder for øvrig.*
B. *Utformingen av bygninger skal tilpasses landskapet og material- og fargebruk tilpasses eksisterende bygninger.*
C. *Det skal legges vekt på å unngå forurensning til vassdragene gjennom spesiell aktsomhet ved utforming av avløpsanlegg eller ved gjennomføring av andre tiltak i nedbørsfeltet.*
D. *I nedre del av Lomsdalsvassdraget mot Randsfjorden vil dispensasjoner knyttet til arealbruk, utforming og byggegrenser lettere kunne innvilges.*
E. *Kantsonen til vassdragene skal ha et vegetasjonsbelte som skjøttes i tråd med "Norsk PEFC skogstandard" og vanndirektivets kantskjøtsel.*

§ 7.3 Forbud mot tiltak og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver der det er nødvendig med kulverter, stikkrenner og konstruksjoner, skal dette forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig. Tiltak som kan gi tilslamming av bekk/elv skal utføres i tidsrommet 15. juni-15 september.
I vassdrag der det er gytende fisk skal tiltaket tilpasse seg fiskens vandring.

§ 8 Hensynssoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8
Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlig hensyn. Bestemmelsene og retningslinjene gir restriksjoner for bruken av arealene.

§.8.1 Sikrings -, støy og faresoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav a

§ 8.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann

Nedslagsfelt for vannverk er vist som hensynssone H110. Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge – og anleggstiltak, rehabilitering/ombygging og eventuelt fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing.

§ 8.1.2 Drikkevannskilder, PBL § 11-8 bokstav a

Drikkevannskildene skal tas hensyn til for å unngå forringet kvalitet av drikkevann, jf. drikkevannforskriften. Det er fastsatt egne bestemmelser for nedslagsfeltet for Skjelbreia vannverk av 04.07.1964. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.
Temakart «Sikring – og støysoner»:
Nedslagsfelt for drikkevann er merket H110
Område for grunnvannsforsyning er merket H120

§ 8.1.3 Rød støysone

Rød støysone er vist som hensynssone H210. Innenfor denne sonen skal det ikke lokaliseres tiltak.

§ 8.1.4 Gul støysone

Gul støysone er vist som hensynssone H220. Ved tiltak innenfor denne sonen skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides.

Retningslinje for støy:
Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplansaker(T-1442), Forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.
I områder med støynivå på en fasade over 55 dBA bør boligene være gjennomgående og ha en stille side.
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelt tiltak nær støykilder hvor det ikke finnes støysonekart, skal støy vurderes og eventuelt foreta støyberegninger.

§8.1.5 Aktsomhet for skred og steinsprang

Ved utbygging og søknad om bygge – og anleggstiltak kan kreves at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfare. Før utbygging skal nødvendige sikringstiltak mot skred være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

A. Byggeavstanden fra løsmasseskråninger må være minimum lik høyden.

B. Det skal foretas en utredning om reell skredfare av geoteknisk kompetanse før det foretas tiltak og evt. utarbeidelse av reguleringsplan innenfor hensynssoner for skred.

§ 8.1.6 Flom, jord – og flomskred

Ved utbygging og søknad om bygge – og anleggstiltak skal det før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag dokumenteres at område ikke er utsatt for flom eller flomskred, jf. TEK10 § 7-2.

A.For alle mindre vassdrag, bekker og elver, jf. Vannressurslovens § 2 gjelder 20 meter byggegrense.

B. Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred i hensynssone i temakartet «Aktsomhet jord – og flomskred» skal være gjennomført før utbygging av områdene. Dette gjelder også for spredt bebyggelse i LNF.

C. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

D. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

§ 8.1.7 Faresone for høyspent

I de utbyggingsområder som er berørt av høyspentlinjer skal det sikres at grenseverdien ikke overstiges ved å legge inn en sikringssone i detaljplanen.

I temakartet «Andre fareområder» er det vist en sikkerhetssone fra senterlinjen for høyspentlinjer, eventuelle tiltak i denne sonen må avklares med netteier.

Ved nye anlegg (mobilnett – radionett – samband – elnett) eller bygg, samt ved oppgradering av eksisterende anlegg, må det sikres at bygg ikke utsettes for magnetfelt iht. veileder fra statens strålevern.

§ 8.1.8 Overvann

A. I alle reguleringsarbeider hvor formålet er utbygging skal forholdet til overvann og flom fra bebygde areal og terreng belyses og avklares.

B. Overvann skal håndteres lokalt, det vil si på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

§ 8.1.9 Radon

Det skal sikres mot radon i alle nybygg for varig opphold etter TEK10 § 13-5.

§ 8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap eller bevaring av natur eller kulturmiljø

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje for hensyn av kulturminner og kulturmiljøer, PBL § 11-8 bokstav c:		
Listeførte kirker av nasjonal verdi: • *Fluberg Kirke* • *Hov Kirke* • *Skute Kirke*	*Område rundt de listeførte kirkene har fått hensynssone c. I dette område skal det vises særlig hensyn til miljøet rundt kirkene.*	570-2 570-1 570-5
Fluberg gamle kirkested	*Fluberg gamle kirkested er en lokasjon med flere automatisk freda kulturminner. I dette området skal det vises særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøet. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.*	H570-4
Fluberg prestegård	*I område skal det tas særlig hensyn til det vedtaksfreda prestegårdsbygget med ID 86393*	H570-3
Lyngstrand Camping	*De automatisk freda kulturminnene ved Lyngstrand Camping er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» som hensynssone c.* *Hensynssone c omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*	H570-7
Husodden	*Husoddens verdifulle og sårbare kulturmiljø er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» som hensynssone c.* *Hensynssone c omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes*	H570-9

	kulturminnet/kulturmiljøet. *Det skal i samarbeid med kulturarvenheten ved Oppland Fylkeskommune utarbeides en skjøtselsplan for Husodden.*	
Hornskleiva	*Inngår i nasjonal verneplan for veger, ID 233; Bergenske Kongeveg.* *Vegens karakter bør opprettholdes og holdes åpen for fri ferdsel.*	H570-8
Fluberg telefonsentral	*Telefonsentralen på Nytun i Fluberg med gnr/bnr: 13/111 er markert på temakart «kulturminner og kulturmiljøer» med hensynssone c. Fluberg telefonsentral er innlemmet i verneplanen til Telenor. Innenfor hensynssona skal det ikke igangsettes tiltak som er i strid med formålet med bevaringen.*	H570-8

Retningslinje for sone med særlig hensyn til landskap og bevaring av naturmiljø, PBL § 11-8 c		
Slåttemarker	*Slåttemarker med verdi svært viktig(A) og viktig (B) er en sterkt truet naturtype. Slåttemarker med disse verdiene bør skjøttes og tas vare på samsvar med handlingsplanen for slåttemark (Direktoratet for Naturforvaltning, 2009).* *Kvaliteten på slåttemarkene varierer i samsvar med skjøtsel, derfor må de vurderes individuelt. Tiltakets viktighet må vurderes opp mot kvaliteten på slåttemarka.*	H540-1 til H540-12
Fallselva	*Fallselva har hensynssone H530-2, Hensynsone friluftsliv. Fallselva er et svært viktig bekkedrag i forhold til elvemuslingen.*	H530-2
Statlig sikra friluftsområder	*Området kan ikke brukes til annet enn friluftsformål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet.* *Områdene dette gjelder er:* • *Kråkvika* • *Ilodden* • *Skrankefossfløyta* • *Trevatn Velpark* • *Vassendlandet*	H530-3 H530-4 H530-5 H530-7 H530-6
Friluftsområde for vann	*De områder merket F i plankartet (badeplasser) skal ikke tiltak skje som strider imot formålet.*	F

Naturområde vann:	*I områdene merket N(Fallselva, Lomsdalselva, Kronborgelva) skal ikke tiltak utføres hvis dette kan forringe vannkvaliteten for randsfjoraure og elvemusling.*	N
Bevaring av naturmiljø med friluftsliv	*Alle nye tiltak skal underordne seg friområdene og friluftsinteressene. Byggetiltak og andre tekniske inngrep vurderes spesielt nøye, og ved tillatelse skal det stilles krav til estetiske hensyn og opprydding.*	H560

8.3 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav d

§ 8.3.1 Båndlegging av automatisk freda kulturminner og kulturmiljøer, PBL § 11-8, bokstav d
Alle automatisk freda kulturminner og kulturmiljøer er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» med hensynssone d.
Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Område nord for Fluberg kirke	Nord for Fluberg kirke er det båndlagt område etter kulturminneloven. I dette området skal skogsdrift foregå etter skjøtselsplan.	H730-69
Hov Kirkested	Hov kirkested er automatisk freda og båndlagt etter PBL § 11-8 bokstav d.	H730-93

§ 8.3.2 Båndlegging etter Lov om naturvern og Lov om naturmangfold, PBL § 11-8 bokstav d
Områder som er vernet i medhold av Naturmangfoldloven (naturvernloven) er markert på temakartet «Naturområder og friluftsliv».

Område	**Sone**
Skjellingshovde Naturreservat	H720-8
Selsjøen naturreservat	H720-9
Øktmyrene naturreservat	H720-2
Tretjerna naturreservat	H720-5
Fluberg dyrefredningsområde	H720-4
Odnesberga naturreservat	H720-6
Dokkadelta naturreservat	H720-3
Øytjernet naturreservat	H720-7
Evjemyra naturreservat	H720-1

I disse områdene tillates det kun de tiltak som framgår av vernebestemmelsene i tilknytning til de enkelte områdene.

§ 8.4 Sone for felles planlegging

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav e

Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med hensynssone H810, gjennomføringssoner. Dette gjelder:

A. Husodden:
Det skal utarbeides reguleringsplan som omfatter hele Husodden, samt adkomsten til område fra fv.245.

B. B12 Grettetoppen:
Det skal utarbeides felles reguleringsplan for hele område B11.

I disse områdene kreves grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

C. R1 og R2, Bråtån
R1 og R2 skal ha felles reguleringsplan som også innbefatter tilbakeføring til landbruksarealer.

§ 8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav f
Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde har sone H910 på temakart «gjeldende reguleringsplaner».

§ 9 Forholdet til gjeldende planer

Regulerings – og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde.

Følgende eksisterende regulerings – og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

ID	NAVN	VEDTAKSDATO
0536001	Bekk - Solliøygarden	08.09.2003
0536002	Bratvold – Larseng - Gjervika	13.11.2006
0536003	By Skog	02.07.2007
0536004	Del av Øvre Fall	09.02.1979
0536005	Endring Hov sentrum	12.02.1982
0536006	Endring av Hov sentrum - Lensmannsgutua	31.10.1990
0536007	Endring Hov sentrum - Grettegutua	30.04.1984
0536008	Enger Massetak	18.06.2007
0536009	Fall Kraftverk	20.11.2007
0536010	Fall - Holmenvegen	28.04.2008
0536011	Fjordvegen og Industrivegen	21.08.1989
0536050	Fluberg Barnehage	21.10.2013
0536014	Framnes del av Odnes Store	25.06.1990
0536015	Fryal 1	24.02.1986
0536047	Fv34 Grime – Vesleelva	15.06.2007
0536053	Fv.247 Hov-Hasvoldseter	22.06.2015
0536049	Fv. 247 Hov Sentrum-Rådyrvegen	18.06.2012
0536043	Fv33 Odnes - Skøyen	09.02.2004
0536048	Grettegutua Barnehage	13.11.2006
0536017	Grevsjølia	16.06.2003
0536016	Halmrast Golfområde	05.09.1994
0536018	Hornslien	26.09.2005
0536051	Hov sentrum	26.06.2014
0536044	Hov Kirkegård	10.01.1978
0536020	Hov Møbel	10.01.1978
0536019	Hov Syd	27.06.1980
0536021	Kallingen Hytteområde	07.05.1993
0536022	Kinnslien	12.06.2006
0536023	Kvernmoen – Sørmoen	29.10.2001
0536024	Land Sag med endringer	25.02.1985
0536026	Landaasen/Opptreningssenter	22.01.2004
0536027	Lomvika	28.05.2003
0536028	Marsteinvika	28.05.2003
0536029	Nordbergsvingen	15.11.2004
0536030	Odnes Skole	30.06.1986
0536031	Perstuen - Fall	07.09.1998
0536032	Randsfjorden Golf og nye Moen grustak	25.06.2001
0536033	Rostberget - Blåkollen	05.05.2003
0536034	Rødbergenga boligfelt	07.09.1998
0536052	Skøien massetak	15.02.2016
0536042	Sørbergenga Rognerud	21.01.2005

0536036	Trevassdammen	17.11.2003
0536046	Trevatn felt B2	16.12.1985
0536045	Trevatn Sentrum	15.03.1981
0536037	Vassendgrenda	24.05.2004
0536038	Vassendmoen	10.03.2003
0536039	Vika	31.03.2003
0536041	Åbborn	03.02.2003

De eldste planene er ikke digitalisert og har dermed ikke fått hensynssone 910 i temakartet «Gjeldende planer og krav om felles planlegging».

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS

PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF OMRÅDER

Dersom det kommer søknader om bygging av nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg i LNF – områdene, eller tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, skal disse behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nedenfor er det nærmere angitt retningslinjer for denne type byggetiltak, samt enkelte andre tiltak. Det vises også til kap. 6.

Dispensasjoner fra byggeforbudet i LNF- områder kan vurderes dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er en overvekt av fordeler i forhold til ulemper (PBL § 19-2). Søknaden skal ha en skriftlig begrunnelse. Før dispensasjon kan gis må planutvalget innhente uttalelser fra de berørte sektormyndigheter. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensing, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Etablering av nye boligtomter i LNF – områder

Kommunens holdning til dispensasjoner for nye boligeiendommer beliggende i LNF – områder skal være restriktiv, men kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF – områder er søknadspliktig etter både PBL og jordloven.
- Tomta skal ikke etableres i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker for flom/skred, jf. Kommuneplanens arealdel (KPA) § 1.8.6 og § 1.8.
- Boligen bør kobles til offentlig vann – og avløpsnett eller må ha utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig. Vann – og avløp skal være sikret etter PBL §§ 27-1 og 27-2.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Boligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstopp er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Opplæringsloven.

Etablering av nye fritidsboligtomter i LNF – områder

Framtidige felt for fritidsboliger skal utvikles mest mulig konsentrert, gjennom reguleringsplaner. Spredt bygging av fritidsboliger krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jfr. PBL Kapittel 19 og 26. Søknad av nye fritidsboligtomter i LNF – områder kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Tomta skal ikke etableres i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker, jf. KPA § 8.1.6 og § 1.8
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold. Nye fritidsboligtomter skal ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Nye fritidsboligtomter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder.
- Tomta skal ikke være mer enn ca. 250 meter fra eksisterende bilveg.
- Utbygger må avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
- Ved utstikking av tomter skal det tas hensyn til naturlige stier og gjennomgangsveger. Disse skal ikke bli stengt eller bebygd, se retningslinjer utforming fritidsbolig.

Bygging på eksisterende ubebygde bolig – og fritidstomter i LNF – områder

Kommunens holdning til dispensasjoner ovenfor bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomter i LNF – områder skal være restriktiv, men kan tillates dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Det skal være dokumentert av søker at tomta er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for bolig eller fritidsbolig (ikke tilleggsareal).
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt. Tinglyst vegrett skal være dokumentert.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Boligen eller fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Tomta skal ikke ligge i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker for flom/skred, jf. KPA § 8.6.1 og § 1.8.
- Bygningen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstopp er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Opplæringsloven.
- Tomta må kobles til offentlig vann – og avløpsnett der dette er mulig, eller må ha utslippstillatelse for separat avløpsanlegg. Vann – og avløp skal være sikret etter PBL Kapittel 27.

Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig

Det kan gis tillatelse til bygging av en bolig nr.2 på landbrukseiendom, selv der de driftsmessige vilkår for bygging av kårbolig ikke oppfylles. Dette betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel siden det ikke er begrunnet i et landbruksmessig behov.
Dispensasjonssøknad kan behandles dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Om boligen plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen, oppfattes den som en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Adkomst skal fungere med eksisterende adkomst/adkomster og ha være godkjent for utvidet bruk av Statens vegvesen.
- Det skal tas hensyn til natur – og kulturlandskapsverdier ved plassering av boligen. Eksisterende bebyggelse skal det også tas hensyn til.

Utforming bolig

Følgende retningslinjer gjelder for mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter, der det er avklart med kulturminnemyndighetene:

- Garasjer som er frittstående kan ha en mønehøyde inntil 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.
- Tiltaket skal videre være tilstrekkelig sikret mot fare. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer skal også legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.

Utforming fritidsbolig

- Hoved lengderetning skal følge høydekotene. Hovedbygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Maks mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse.

Langs Randsfjorden

Søndre Land kommune ønsker mer aktivitet på og langs Randsfjorden. Samtidig er det en rekke kvaliteter og hensyn som må ivaretas. Dette er naturkvaliteter, biologisk mangfold, fiskeressurser, landskapskvaliteter, allmenn ferdsel mm.

Søndre Land kommune ønsker å utvikle enkelte områder ved Randsfjorden, for å utnytte ressursene og verdiene Randsfjorden har. Dette kan være innenfor reiseliv, friluftsliv, hyttebygging mm. Skal det tillates utvikling av dette langs Randsfjorden skal det være i tilknytning til eksisterende bebyggelse, for eksempel eksisterende tettsteder, hytteområder, reiselivsanlegg osv. Dette kan i hovedsak gjelde

Hov, Fall, Odnes, Enger, Ringelia, Fluberg og andre områder hvor det allerede er utbygd. Det vises for øvrig til retningslinjene til Randsfjordforbundet; Felles retningslinjer for arealforvaltning rundt Randsfjorden for kommunene Nordre Land, Søndre Land, Gran og Jevnaker, vedtatt av KST 25.05.2009 i sak 32/09.

Alle vesentlig bygge – og anleggstiltak langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Gjennom en reguleringsplan med konsekvensutredning kan en reguleringsplan bli godkjent i strid med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen må avklares med fagmyndigheter, berørte nabokommuner m.fl.

Tilbygg langs Randsfjorden:

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet i PBL § 1-8. Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet på inntil 20 % økning av det totale bebygde arealet. Fritidsboliger kan ikke overstige 120 kvm bebygd areal totalt. Utvidelse bør ikke skje i retning Randsfjorden. Det skal legges vekt på utforming av fasade mot vann.

Bygging av brygger og moloer langs Randsfjorden:

For nye brygger/moloer skal praktiseringen av byggeforbudet langs vann og vassdrag være strengere for mindre vann og vassdrag enn for Randsfjorden. Ved dispensasjonsbehandlingen skal det vurderes muligheten for samarbeid med omkringliggende strandeiendommer eller bruk av eksisterende bryggeanlegg i nærheten. Det skal lettere kunne gis tillatelse til felles bryggeanlegg som er åpne for allmennheten og eventuelt universelt utformet, enn til enkeltstående private anlegg. Ved tillatelse skal det settes som vilkår at tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen og at det ikke skal gjerdes inn.
Brygger bør ikke overstige 30 kvm.
Moloer bør ikke overstige en lengde på 15 meter og maks bredde i topp på 2 meter.

Bygging av naust langs Randsfjorden

Dispensasjon kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Naust skal kun være i en etasje og ikke beregnet på overnatting.
- Plassering må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Utbygd grunnflate bør ikke overstige 40 kvm. Det bør være saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Taktekkingen bør være takstein, naturstein eller andre naturmaterialer.
- Materialvalg over sokkel skal i hovedsak være naturstein eller tre.
- Mønehøyde skal ikke være høyere enn 4 meter på noe punkt.
- Naustet skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk.
- Det skal legges særlig stor vekt på estetisk utforming og harmoni med nærliggende bebyggelse, også sett fra vannsida.
- Det skal tas hensyn til kulturmiljøet i sjø – og strandområdene.

Tilknytning til fjernvarme

Søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal fremmes i hht PBL Kapittel 19. Kommunen kan i særskilte tilfeller gi dispensasjon fra tilknytningsplikten (etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier) dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
- Det foretas en ombygging på bygningen og en tilknytning vil medføre uforholdsmessige store inngrep i bygningen.
- Det av andre grunner er urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Søndre Land kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3447 - Søndre Land kommune	**37**	**52**	**0**	**0**	Lausgardsvegen 301, 2860 HOV

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016)	1303.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.