



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommunedelplan Synnfjell syd

Bestemmelser og retningslinjer

20.9.2016

Vedtatt i Nordre Land kommunestyre 18.10.2016, sak 63/16

Mindre endring 23.08.17, sak 43/17

Endring 24.06.21, sak 69/21

Innhold

1. BESKRIVELSE	5
1.1 Planens rettsvirkning	5
1.2 Innholdet i kommunedelplanen – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.....	5
1.3 Automatisk fredete kulturminner.....	6
1.4 Forhold til jordloven.....	6
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven	6
1.6 Definisjoner og ordforklaringer	6
2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (jf. PBL § 11-9)	8
2.1 <u>B1</u> - Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr.1).....	8
2.2 <u>B2</u> - Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)	8
2.3 <u>B3</u> - Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)	9
2.4 <u>B4</u> - Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3, 4 og 8)	9
2.4.1 <u>R1</u> – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplaner	9
2.4.2 <u>R2</u> – Retningslinje for grunnvannsbrønner.....	10
2.5 <u>B5</u> - Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4)	10
2.6 <u>B6</u> - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrensener mot fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 11	
2.7 <u>B7</u> - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.5 og 11-11 nr. 5) 11	
2.7.1 <u>R3</u> - <i>Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder</i> 11	
2.7.2 <u>R4</u> - <i>Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer</i>	12
2.8 <u>B8</u> - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.6 og 11-11 nr. 5)	13
2.9 <u>B9</u> - Universell utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	13
2.10 <u>B10</u> - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr.5).....	13
2.11 <u>B11</u> - Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr.5).....	14
2.12 <u>B12</u> - Parkering (jf. PBL § 11-9 nr.5)	14
2.13 <u>B13</u> - Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	15
2.13.1 <u>R5</u> - <i>Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak</i>	16
2.14 <u>B14</u> - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6 og 8).....	16

2.14.1	<i>R6 – Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF</i>	17
2.15	<i>B15 – Berggrunn</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	17
2.16	<i>B16 - Høyspent</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	17
2.17	<i>B17 - Støy</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18
2.18	<i>B18 - Flom og skred</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18
2.19	<i>B19 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 7)....	18
2.19.1	<i>R7 - Hensyn til verneverdige bygg</i>	18
2.20	<i>B20 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid</i> (jf. PBL § 11-9 nr. 8)	18
3.	BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF. PBL §§ 11-9 og 11-10)	20
3.1	<i>B21 - Unntak fra plankrav</i> (jf. PBL § 11-10 nr. 1)	20
3.2	<i>B22 – Boligbebyggelse</i> (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	20
3.2.1	<i>R8 – Tomtestørrelse</i>	21
3.3	<i>B23 – Eksisterende fritidsbebyggelse</i> (jf PBL §§ 11-9 og 11-10)	21
3.4	<i>B24 – Framtidig fritidsbebyggelse, F-områder</i> (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	22
3.4.1	<i>R9 - Retningslinjer for terrengtilpasning</i>	23
3.5	<i>B25 – Fritids- og turistformål</i> (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	23
3.5.1	<i>R10 - Retningslinjer for regulering av område FT1</i>	23
3.6	<i>B26 - Næringsområder</i> (jf. PBL § 11-10)	23
4.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	24
4.1	<i>B27 - Parkering</i>	24
4.2	<i>B28 - Veger</i>	24
4.3	<i>B29 - Turveger</i>	24
5.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt reindrift (jf. PBL § 11-11)	25
5.1	<i>B30 – LNFR-områder</i>	25
5.2	Retningslinjer for behandling av søknader i LNFR-områder	25
5.2.1	<i>R11 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder</i>	25
5.2.2	<i>R12 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNFR-områder</i>	26
5.2.3	<i>R13 - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal til boligformål i LNFR-områder</i>	26
5.2.4	<i>R14 - Retningslinjer for fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNFR-områder</i>	26
5.2.5	<i>R15 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende Bebygde fritidsboligeiendommer i LNFR-områder</i>	27
5.2.6	<i>R16 - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal på landbrukseiendommer til fritidsformål</i>	27

5.2.7	<u>R17</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål i LNFR-områder	28
5.2.8	<u>R18</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNFR-områder	28
5.3	<u>B31</u> - Kårbolig (Jf. pbl § 11-11 nr 1).....	29
5.4	<u>B32</u> - Skogshusvær (Jf. pbl § 11-11 nr 1).....	29
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jf. PBL § 11-9 og 11-11)	30
6.1	<u>B33</u> - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (JF. PBL § 11-9, nr. 6).....	30
6.2	<u>B34</u> - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (JF. PBL § 11-11, nr. 5).....	30
7.	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)	31
7.1	<u>B35</u> - Bestemmelser til hensynssoner ras og skred, H310 (jf. PBL § 11-8 bokstav a) 31	
7.2	<u>B36</u> - Bestemmelser til hensynssoner annen fare H390 (jf. PBL § 11-8 bokstav a) 31	
7.3	<u>R19</u> – Retningslinjer til soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)	31
7.4	<u>B37</u> - Bestemmelser til båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d).....	32
7.5	<u>B38</u> - Bestemmelser til soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e) ...	32

1. BESKRIVELSE

1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnfjell syd er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert 20.9.2016. Denne kommunedelplanen erstatter store deler av arealet i kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt i kommunestyret i sak 63/96, den 3.9.96. Arealet innenfor tidligere kommunedelplan som går utenfor denne planens planområde, inngår i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser (kap. 2) gjelder uavhengig av arealformål. De øvrige bestemmelsene er knyttet til angitte arealformål i plankartet. Til enkelte formål og hensynssoner er det knyttet retningslinjer for saksbehandlingen.

Kommunedelplanens plankart, bestemmelser og retningslinjer er, i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL), rettslig bindende for all arealdisponering innenfor planområdet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommunedelplanen er vedtatt, gjelder foran kommunedelplanen, jf. PBL § 1-5, 2.ledd.

1.2 Innholdet i kommunedelplanen – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

AREALFORMÅL

Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet er vist på plankartet med ulike fargekoder.

HENSYNSSONER

Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises med ulik skravur på plankartet og kan gå over flere arealformål.

BESTEMMELSER

Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av planområdet, eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.

Bestemmelsene er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

RETNINGSLINJER

Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene innenfor de ulike arealformålene og hensynssonene. Det kan også gis generelle retningslinjer for hele planområdet.

Retningslinjene er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§4,6 og 8. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.

Alle større offentlige og private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kulturminnelovens § 9 første ledd. Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, massetak for landbruket, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene, enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

Innenfor planområdet finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Disse er ikke vist enkeltvis i plankartet, men hensynssonene H570_1 og H570_2 etter § 11- 8 bokstav c dekker enkelte områder med stor tetthet av kulturminner. Dette er områder der en skal utvise særlig forsiktighet i inngrepssaker og at sannsynligheten for å finne flere kulturminner enn de som er registrert er stor. Kulturminner som er berørt av utbyggingsområder er vist med hensynssonene H730 etter § 11-8 bokstav d. Alle fredete kulturminner med sikringssone er vist i eget temakart vedlagt planen.

1.4 Forhold til jordloven

Der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan gjelder jordlovens §§ 9 og 12, jf. jordlovens § 2 annet ledd.

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for vedtak der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper.

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

PBL	Plan- og bygningsloven (2008)
BYA	Bebyggd areal, jf. veileder H2300 «Grad av utnyttning»
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven § 2)
pe	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Landbruksbebyggelse	Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og

pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

Anneks

Lite frittstående bygg med mulighet for varig opphold, f.eks. overnatting. Annekset skal være et supplement til hovedhytta på tomta.

2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (jf. PBL § 11-9)

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet, uavhengig av arealformål der ikke annet er nevnt.

2.1 B1 - Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr.1)

For områder som er avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2), kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Generelle unntak fra plankravet:

- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter PBL § 20-5, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. PBL Kapittel 17.

Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, gateløp, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og liknende. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og / eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur, slik som veg, vann, avløp, fjernvarmenett/nærvarmenett, fortau, gang- og sykkelveger, belysning, bruer, flomsikringstiltak, grønnstruktur og andre tiltak for å sikre gjennomføring av planen i tråd med kommunedelplanens og reguleringsplanenes intensjoner. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/ -rekkefølge.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger skal avsettes på eget fond øremerket tiltak som nevnt i utbyggingsavtale.

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og helst sammen med forhåndsvarsling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles fram av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan.

For større, spesielle utbyggingstiltak, også næringsutbygginger, kan det legges fram egen sak om tillegg til bestemmelsene over.

2.3 B3 - Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk, jf. PBL § 11-9 nr. 3.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder skal bruk av vannbåren varme vurderes, jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.4 B4 - Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3, 4 og 8)

Det kreves felles vann- og avløpsplan for minimum hele reguleringsplanområdet. Vann- og avløpsplan skal utarbeides samtidig med reguleringsplan og følge denne ved 1. gangs behandling. Reguleringsplanen må vise plassering av felles renseanlegg og vannforsyning i tråd med vann- og avløpsplanen.

Vann- og avløpsplanen skal inneholde løsninger for vannforsyning og avløp for samtlige eksisterende og nye tomter innenfor reguleringsplanen. Den skal også vise håndtering av overvann. Forholdet til vannressursloven og konsesjon for vannuttak skal avklares i reguleringsplaner og tilhørende vann- og avløpsplaner.

Vann- og avløpsplanen skal utarbeides med utgangspunkt i forurensningsforskriften del 4 og VA-norm for Nordre Land kommune. Ved valg av renseanlegg under 50 pe skal i tillegg lokal forskrift for utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg som ikke overstiger 50 pe legges til grunn.

Vann- og avløpsplanen skal inneholde særskilt resipientvurdering av de resipienter som vil motta utslipp av rensed avløpsvann. Det må også gjøres undersøkelser av berggrunn og løsmasser som grunnlag for vurdering av avløpsløsninger.

2.4.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplaner

I forbindelse med vann- og avløpsplaner må alle eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg registreres, og inngå i den samlede vurderingen av avløpssituasjonen i området. Avløp skal løses felles for flest mulig boenheter. Vann- og avløpsplaner skal

inneholde en vurdering av felles avløpsanlegg for hele reguleringsområdet og ev. begrunnelse for hvorfor dette ikke er en hensiktsmessig løsning.

Vannforsyning skal løses felles for flest mulig boenheter. Det bør ikke legges opp til etablering av borebrønner på hver enkelt tomt. Felles vannforsyningsnett og høydebasseng må vises i vann- og avløpsplanen. Muligheten for etablering av tappepunkt for slokkevann vurderes i vann- og avløpsplanen.

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

2.4.2 R2 – Retningslinje for grunnvannsbrønner

Ved etablering av grunnvannsbrønner bør det utføres vannkjemiske analyser. Det bør analyseres for radon og tungmetaller i tillegg til standard vannkvalitetsparametere.

2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekrav i reguleringsplan

Ved behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Fellestiltak

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter.

Tabell 1: Fellestiltak

Fellestiltak	Omfang/lengde
P2 - Utfartsparkering Øst.	P-plass til minst 70 biler
Opprustning av stinett, Storhaugen-Golan-Kuftehøgda.	Delvis utenfor planområdet. Vist på eget kartvedlegg.
Del av adkomstveg til utfartsparkering vest (SV1).	Adkomstveg til vestre parkering, jf plankart.
P1 - Utfartsparkering vest.	P-plass til minst 70 biler
TV2 - Kulturminneløype/ turveg Langhaugen.	Jf. plankart.
TV1 - Turvei fra utfartsparkering vest til Hugulitjern.	Jf. plankart.

Rekkefølgekravet videreføres i alle reguleringsplaner.

2.6 **B6 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)**

Fylkesveg 186 har funksjonsklasse E som innebærer lite streng holdning til etablering av nye avkjørsler, og 15 meter byggegrense.

2.7 **B7 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.5 og 11-11 nr. 5)**

I områder inntil 50 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs innsjøer og vann med areal over 10 daa, dvs. Hugulitjern, Nedre Karusstjern og Abortjern, er bygge- og anleggstiltak etter PBL kap. 20 forbudt.

I øvrige vassdrag gjelder grense for byggeforbudssone på 30 meter fra strandlinjen.

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Unntak fra byggeforbudet:

Pumpehus knyttet til landbruksnæring tillates i byggeforbudssonen jf. PBL § 11-11 nr. 4.

2.7.1 **R3 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder**

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Dispensasjon etter PBL kapittel 19 skal i tillegg vurderes i henhold til punktene nedenfor:

- Tiltaket skal ikke være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier, flom, forurensning og drikkevann. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter PBL kapittel 20 formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, riving eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i første kulepunkt. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse, og nye oppføringer og endringer av, naust, brygger og moloer etc. er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold/ rehabilitering av nevnte installasjoner kan tillates.

- Det tillates ikke nye anlegg for avløp til eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et tiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m² bebygd areal (m²-BYA). Mønehøyde skal ikke overstige 2,5 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak med stedegen vegetasjon.
- Ved utbygging i faresoner langs vassdrag skal NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak
-

2.7.2 R4 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R3 gjelder følgende for bebygde eiendommer:

- Ved behandling av tiltak på eksisterende bebyggelse knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjermet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke i noen tilfelle etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m². Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige m²-BYA=170 m², fordelt på inntil 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m². Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Ved tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal det gjøres en vurdering av eksponering og plassering av bebyggelsen i landskapsbildet sett opp mot byggehøyde. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen i byggeforbudssonen.

- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

2.8 B8 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.6 og 11-11 nr. 5)

Langs alle vassdrag i kommunen skal det avsettes en sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon.

Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

2.9 B9 - Universell utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-4 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivare tatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det beskrives hvordan hensynet til universell utforming er vurdert og hensyntatt. Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming der dette er nødvendig.

Bygg og anlegg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med vegger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom/ kjøkken og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet, og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder og utearealer i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

2.10 B10 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr.5)

Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspenlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til ute- og oppholdsarealer:

- Områder med eneboliger: 100 m² pr. boenhet
- Områder med rekkehus og flermannsboliger: 80 m² pr. boenhet

Halvparten av dette behovet skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet, resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

Areal som har vært i bruk til barn og unges lek- og opphold, skal ved omdisponering til annen bruk erstattes av areal med tilsvarende kvalitet.

2.11 B11 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr.5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger tilknyttet næringslivet innenfor kommunedelplan Synnfjell syd.

Før skilt kan settes opp skal kommunen godkjenne en felles skiltplan for kommunedelplanområdet. For øvrig skal skilt- og reklameinnretninger følge bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel.

2.12 B12 - Parkering (jf. PBL § 11-9 nr.5)

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/ tilpassede krav.

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Institusjoner, kiosker/ gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens bestemmelser.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ved alle institusjoner og offentlige bygg.

Tabell 2: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

FORMÅL	BILOPPSTILLINGS- PLASSER	PR.
Bolig og fritidsbolig < 60 m2 bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m2 bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Tillegg for gjester ved boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m2 bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet	1	25 m2 bruksareal
Industri/ lager	1	100 m2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m2 bruksareal

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i tabellen kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

2.13 B13 - Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreget, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Toppdekket skal legges til side slik at frøbanken tas vare på og benyttes til revegetering.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men ta hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljø samt adkomst til friluftsområder.

Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

Utebelysning på hytter skal festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hytter.

2.13.1 R5 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, i forhold til omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse i de tilfeller der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.

Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminne og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.

Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved større byggetiltak i LNF-områder, slik som landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at estetiske sider av saken er vurdert og ivarettatt.

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

2.14 B14 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6 og 8)

Ferdelsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

Reguleringsplan må vise eksisterende og nye turstier og skiløypetraseer.

Bestemmelse vedrørende gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF (PBL § 11-9, og § 11-11 nr.5)

Oppsetting av gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF er ikke tillatt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomta tillates etter søknad slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Retningslinjer R4 gjelder for behandling av søknader om gjerde.

2.14.1 R6 – Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF

Etter søknad kan det i områder med beitedyr tillates gjerde på deler av tomta etter følgende prinsipper:

- Gjerder skal ikke plasseres i tomtegrenser. Minimumsavstand til nabotomt er 4 meter.
- Maksimal lengde på gjerdet er 80 meter
- Gjerde- og grindhøyde er maksimalt 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard
- Grunder skal slå utover
- Portaler tillates ikke
- Gjerdet skal utformes og plasseres så skånsomt som mulig ut fra de stedlige forhold
- Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
- Beitedyr og vilt skal ikke kunne skade seg i gjerdet, sette seg fast i gjerdet eller fanges inne av gjerdet
- Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.
- Rekkverk langs plattung er ikke en del av gjerdet, men en del av bygningen
- Kommunal veileder vil kunne gi nærmere beskrivelse av krav til form, estetikk, materialer, farge og utforming av gjerder.

2.15 B15 – Berggrunn (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 10 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

2.16 B16 - Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Høyspentlinjer med spenning over 22 kV er tegnet inn på plankartet. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller etablere nye tomter nærmere enn 8 meter fra midtre fase på disse.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes nærmere, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

2.17 B17 - Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrides.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy utredes.

2.18 B18 - Flom og skred (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller den til en hver tid gjeldende retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. 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.

2.19 B19 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7)

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

All utbygging må vurderes i hvert tilfelle ut fra områdets karakter. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse, landskap og kulturmiljø.

2.19.1 R7 - Hensyn til verneverdige bygg

Dersom et tiltak kommer i konflikt med verneverdige bygg og kulturverdier, skal saken sendes Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest 4 uker før søknaden avgjøres jf. kml. § 25.

2.20 B20 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)

UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Reguleringsplaner skal avklare byggegrenser, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningers volum, fargebruk og tomtearronding.

FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier og løyper.

I reguleringsområde H810_1 (Langhaugen) må det legges til rette for skiløypetrase og turveg mellom utfartsparkeringen P2 og eksisterende løypenett.

LANDSKAP

Konsekvenser ny utbygging vil ha for landskapet skal belyses i reguleringsplaner. 3D-modell og illustrerende terrengsnitt kan kreves dersom det er behov for å avklare utbyggingens påvirkning av landskapet. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

I terreng med fall mellom 1:4 og 1:6 skal reguleringsplanen inneholde særlige bestemmelser for terrengtilpassing.

Spesielt for områdene F5, F9, F15, F16 og F19

Disse områdene ligger eksponert til og det skal derfor legges stor vekt på å dempe bebyggelsens fjernvirkning ved utforming av reguleringsplanen. Reguleringsplanen må inneholde en vurdering av dagens landskapskvaliteter i området og visualisering av konsekvenser som planlagte tiltak/utbygging vil ha for landskapet. Ved utforming av reguleringsplan skal det vurderes lavere utnyttelsesgrad per tomt, lavere gesims- og mønehøgde, forbud mot oppstugu/takoppløft o.l., større tomter, gruppering av bebyggelsen og tunløsninger. Bebyggelsens farge og taktekking skal også bidra til å dempe fjernvirkningen av området.

VEGER

Reguleringsplaner må dokumentere nye vegers stigningsforhold, landskap-/terrengtilpassing og vise utslag på skjæringer og fyllinger.

Felles adkomstveier skal i sin helhet vises på reguleringsplan med arealformål. Veier skal dokumenteres i illustrasjonsplan, lengdesnitt og tverrsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Det skal vises adkomst til alle tomter på plankartet.

Utbedring av stigningsforhold på eksisterende hovedadkomstveier i reguleringsområde H810_2 (Hugulia) og F15 (Slåtthaugen) må avklares i reguleringsplanen, jf. B26.

ANLEGGSRIGG OG DEPONI

Reguleringsplaner skal vise egnede områder for anleggsrigg og massedeponi. Slike områder skal søkes løst i fellesskap for flere grunneiere. Dersom dette ikke kan anlegges innenfor planområdet må det gjøres rede for hvordan dette skal løses.

Reguleringsplaner skal også inneholde bestemmelser om istandsetting av områder for anleggsrigg og deponi.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som nåværende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Kombinerte formål

Med nåværende områder menes områder som er avsatt til formålet i tidligere plan. Fremtidige områder er areal som avsettes til nytt formål gjennom denne planen. Dette inkluderer også eksisterende tomter som endrer formål i forhold til tidligere plan (T-områder).

3.1 B21 - Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1)er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i områder definert som nåværende fritidsbebyggelse eller nåværende boligbebyggelse, og som er i tråd med bestemmelsene B22 eller B23.
- Tiltak på tomtene T2-T75 under forutsetning at det er i tråd med bestemmelsene B22 eller B23.
- Tiltak på tomten T1 under forutsetning at det er i tråd med bestemmelse B24.

3.2 B22 – Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse, samt tomtene T2-T8 kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

3.2.1 R8 – Tomtestørrelse

Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for boligbebyggelse, kan totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m². Etter fradeling skal avgivereiendommen ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnyttning skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning.

3.3 B23 – Eksisterende fritidsbebyggelse (jf PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende fritidsbebyggelse, samt tomtene T9-T75, kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Maksimal T-BYA=215 m², fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
- Bygninger skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 18 og 35 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- Taket skal tekkes med torv av stedegen vegetasjon eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.

3.4 **B24 – Framtidig fritidsbebyggelse, F-områder (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)**

GENERELT

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m²-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimal tillatt størrelse på hovedhytta er 160 m²-BYA.
- Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m² - BYA for hver bygning. Maksimal mønehøgde for anneks, uthus eller garasje er 5 meter. Anneks kan ha kjøkken og bad, og kan ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytta. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal, der ikke annet er angitt, mønehøyde ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng for bygninger med saltak og 6 meter gesimshøyde for bygninger med pulttak. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøgde og gesimshøgde 6,3 meter.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Bygninger skal males med farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og øvrige omramminger. Tynne prefabrikkerte omramminger av vinduer unntas.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Byggeområder og felles adkomstveier skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng beholdes.
- Der landskapet er kupert innenfor byggeområdet skal det ikke bygges på markerte toppunkter som er 2 meter eller mer over omkringliggende terreng eller på kant av naturlige terrasserings i terrenget. Det skal ikke bygges på siluettlinjer og åstopper.

SPESIELLE BESTEMMELSER I BRATT TERRENG

Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.

I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 kan bygning ikke ha totalbredde mer enn 7 meter. I slike områder skal bebyggelsen, der terrenget naturlig tillater det, oppføres med sokkel/trapping, plate på stolper eller høy grunnmur forblendet med naturstein eller treverk. Maks gesimshøyde kan fravikes med opptil 2 meter i tillegg. Oppstillingsplass for biler eller garasje skal ikke ligge på samme bygningsflate som fritidsbebyggelsen i bredde/dybderetning, men løses i lengderetning med kotene eller på annen kotehøyde. Maksimal størrelse på hovedhytta er 100 m².

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE F6, F7, F8, F10, F11, F12, F13, F14, F22, F24 OG F25

Innenfor disse områdene kan utnyttingsgraden pr. eiendom være maksimalt 215 m²-BYA, fordelt på 3 bygninger og inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimal størrelse på hovedhytta er 120 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 35 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

3.4.1 **R9 - Retningslinjer for terrengtilpasning**

Tomtene skal i minst mulig grad endres fra eksisterende terreng. Kun nødvendig anleggsflate skal arronderes. Ved planering av byggeflate skal terrengendringene være minst mulige. Fylling bør ikke være høyere enn 1 meter og forholdet mellom fylling og skjæring bør være 40/60. Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Fritidsboligen, anneks og garasje skal ikke ligge på ytterkant av fyllingstopp men inntrukket på tomten.

3.5 **B25 – Fritids- og turistformål (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)**

Innenfor område FT1 kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

3.5.1 **R10 - Retningslinjer for regulering av område FT1**

Reguleringsplan må avklare forholdet mellom bebyggelse til næringsvirksomhet og private fritidsboliger.

3.6 **B26 - Næringsområder (jf. PBL § 11-10)**

Tiltak i område T1 kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift.

For eksisterende næringsseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt % -BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.

Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

4.1 B27 - Parkering

Innenfor områdene P1 og P2 skal det etableres utfartsparkering. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

4.2 B28 - Veger

Nye samleveger og hovedadkomstveger til områder for bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende veiklasse 3 i normaler for landbruksveger (Landbruks- og matdepartementet M-0677).

På strekninger på inntil 50 meter kan eksisterende samleveger og hovedadkomstveger ha maksimal stigning på 14 %.

Vegene SV 4, AV1 og AV2 kan bygges som enkle bilveger uten krav om reguleringsplan.

4.3 B29 - Turveger

Turvegene TV1 og TV2 skal bygges for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De skal ha et fast og jevnt toppdekke og tilfredsstillende krav til universell utforming med tanke på stigningsgrad. Bruksbredde skal være minimum 1,5 meter. Turvegene skal skiltes og merkes i henhold til Merkehåndboka (DNT, Friluftsrådenes landsforbund, Innovasjon Norge) og godkjent skiltplan.

Turvegene skal inngå i godkjent reguleringsplan før de kan bygges.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt reindrift (jf. PBL § 11-11)

5.1 B30 – LNFR-områder

Innenfor LNFR-formålet er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2, og som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

5.2 Retningslinjer for behandling av søknader i LNF-områder

Det gis retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i retningslinjene:

5.2.1 R11 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder

Ved fradeling av nye bolig- eller fritidseiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende, skal total tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av *eksisterende* bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

I vedlegget til planen «Oversikt eksisterende tomter» er det gjort en forhåndsvurdering av noen viktige tema som må utredes nærmere i en dispensasjonssøknad.

5.2.2 R12 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNFR-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Omfanget må være begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Taket skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

5.2.3 R13 - Retningslinjer for fradeling av bebygde areal til boligformål i LNFR-områder

Bebygde areal kan være gårdstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gårdsbruk, som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde areal til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gårdstunet.

5.2.4 R14 - Retningslinjer for fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNFR-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebygde boligeiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.

- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Tomta bør ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen jf. Trafikksikkerhetsplan og Opplæringsloven.
- Ved utforming av tomte skal det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygde.
- Fradeling av nye tomter kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med søknad om fradeling.

5.2.5 **R15 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende Bebygde fritidsboligeiendommer i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Det tillates kun én fritidsenhet pr. eiendom.
- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. Teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² - BYA bør ikke overstige 190 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Minimum 2 biloppstillingsplasser a 18 m² inngår utnyttelsen. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

5.2.6 **R16 - Retningslinjer for fradeling av bebygde areal på landbrukseiendommer til fritidsformål**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

5.2.7 **R17 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebyggd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i R12 vurderes.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R15 vurderes.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

5.2.8 **R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene, og bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygningen skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Det for eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt % - BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten ikke skal påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning kan kreves.

5.3 B31 - Kårbolig (Jf. pbl § 11-11 nr 1)

Bygging av kårbolig tillates på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres som en del av tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av kulturlandskapet i området. Bygget skal ikke berøre dyrka mark.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til takvinkler, materialvalg, dimensjoner og farger.

5.4 B32 - Skogshusvær (Jf. pbl § 11-11 nr 1)

Bygging av skogshusvær tillates når det av hensyn til driften er behov for det:

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ takteking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m²-BYA =80 m² inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jf. PBL § 11-9 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet vist med arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

6.1 B33 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (JF. PBL § 11-9, nr. 6)

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

6.2 B34 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (JF. PBL § 11-11, nr. 5)

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

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag skal utføres i perioden 15. juni til 15. september. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)

Dette er arealer hvor det må vises særlige hensyn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene og setter krav til ytterligere utredninger i forbindelse med videre planlegging.

7.1 B35 - Bestemmelser til hensynssoner ras og skred, H310 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

All virksomhet innenfor hensynssonene H310_1 – H310_5 skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Før eventuelle tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6, kan iverksettes må reell fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang utredes.

Nødvendige sikringstiltak skal innarbeides i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

7.2 B36 - Bestemmelser til hensynssoner annen fare H390 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor hensynssonene H390_1 og H390_2 er det stor sannsynlighet for forurensende svartskifer i berggrunnen. Innenfor sonene gjelder følgende bestemmelser:

- Sprengning, pigging og knusing av berggrunnen er ikke tillatt.
- Ved nybygg skal det benyttes membran klasse A som radonsperre.
- Ved søknad om bygging på ubebygde tomter skal det gjøres nærmere grunnundersøkelse for å avklare eventuell risiko for forurensning som følge av planlagte tiltak.

7.3 R19 – Retningslinjer til soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonene H570_1, H570_2 og H570_3 skal det tas spesielt hensyn til kulturminner og omkringliggende arealer ved planlegging og gjennomføring av alle tiltak. Alle tiltak innenfor sonene skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

For hensynssone H570_3 ved Langhaugen skal det utarbeides skjøtselsplan i samarbeid med Oppland fylkeskommune. Denne må avklare skjøtsel av kulturminner, turveg, annen tilrettelegging og hvordan skogen innenfor området kan driftes. All tilrettelegging i tilknytning til kulturminnene skal skje i samråd med Oppland fylkeskommune.

7.4 B37 - Bestemmelser til båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Kulturminnene innenfor sonene H730 er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor sonene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

7.5 B38 - Bestemmelser til soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som hensynssone 810, gjennomføringssoner:

- H810_1 Langhaugen
- H810_2 Hugulia

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



NORDRE LAND
KOMMUNE

Egenerklæring

Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA

24 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Karussvegen 60	Nedre Karussvegen 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.10.2024

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.

Fridtidsbolig, brukt i ferie/fritid.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Grønlund, Karin Merete

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 til vegg ute.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

2012 ble den justert p.g.a synk.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 27537382

Egenerklærings skjema

Name

Karin Merete Grønlund

Date

2026-05-24

Identification



Karin Merete Grønlund



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Karin Merete Grønlund

24/05-2026
21:46:34

BankID OIDC
High

Kommune: 3448 Nordre Land

Eiendom: 3448/68/95/0/0

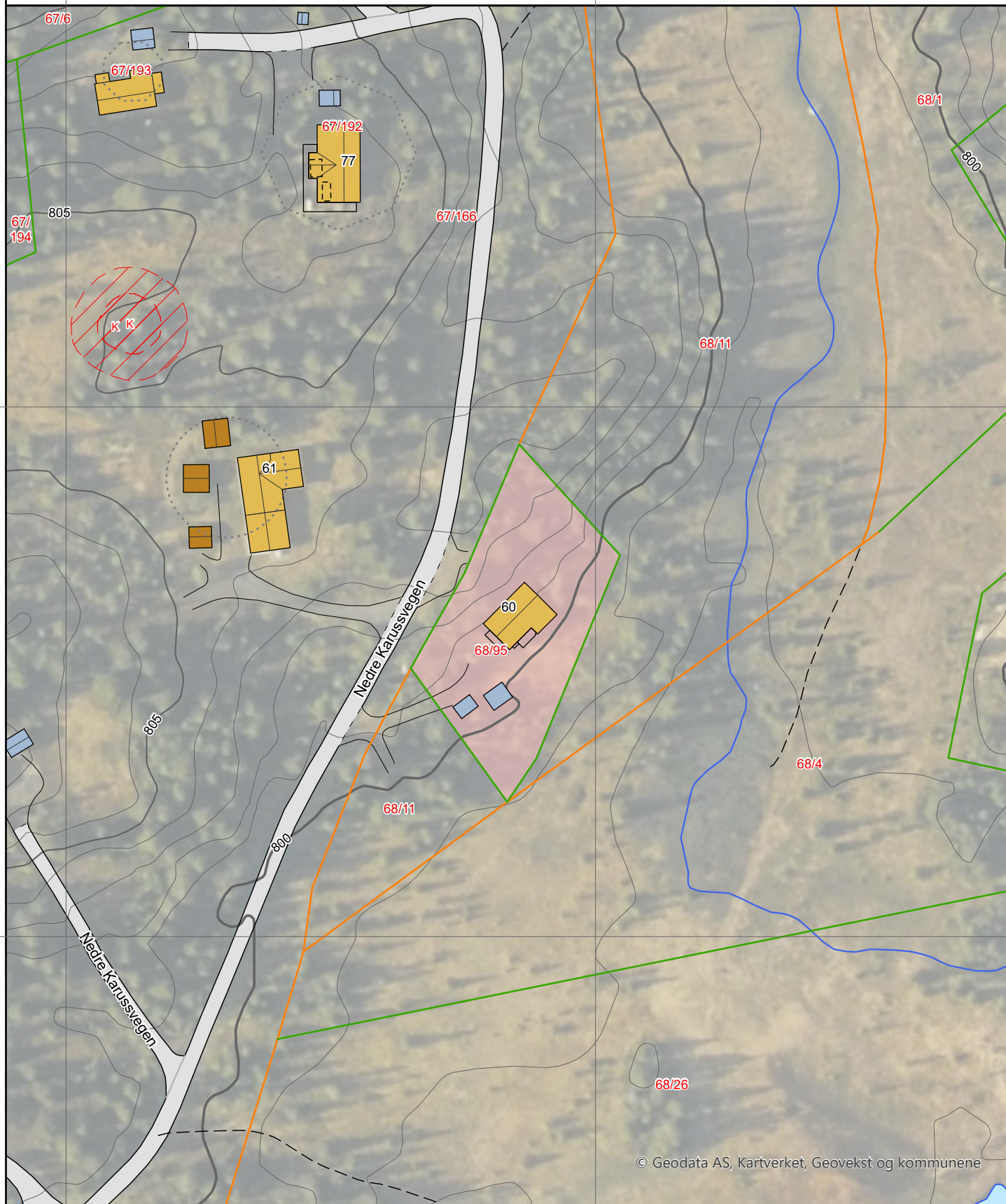
Eiendomsgrenser

- 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



Målestokk 1:1000

Dato: 20.5.2026



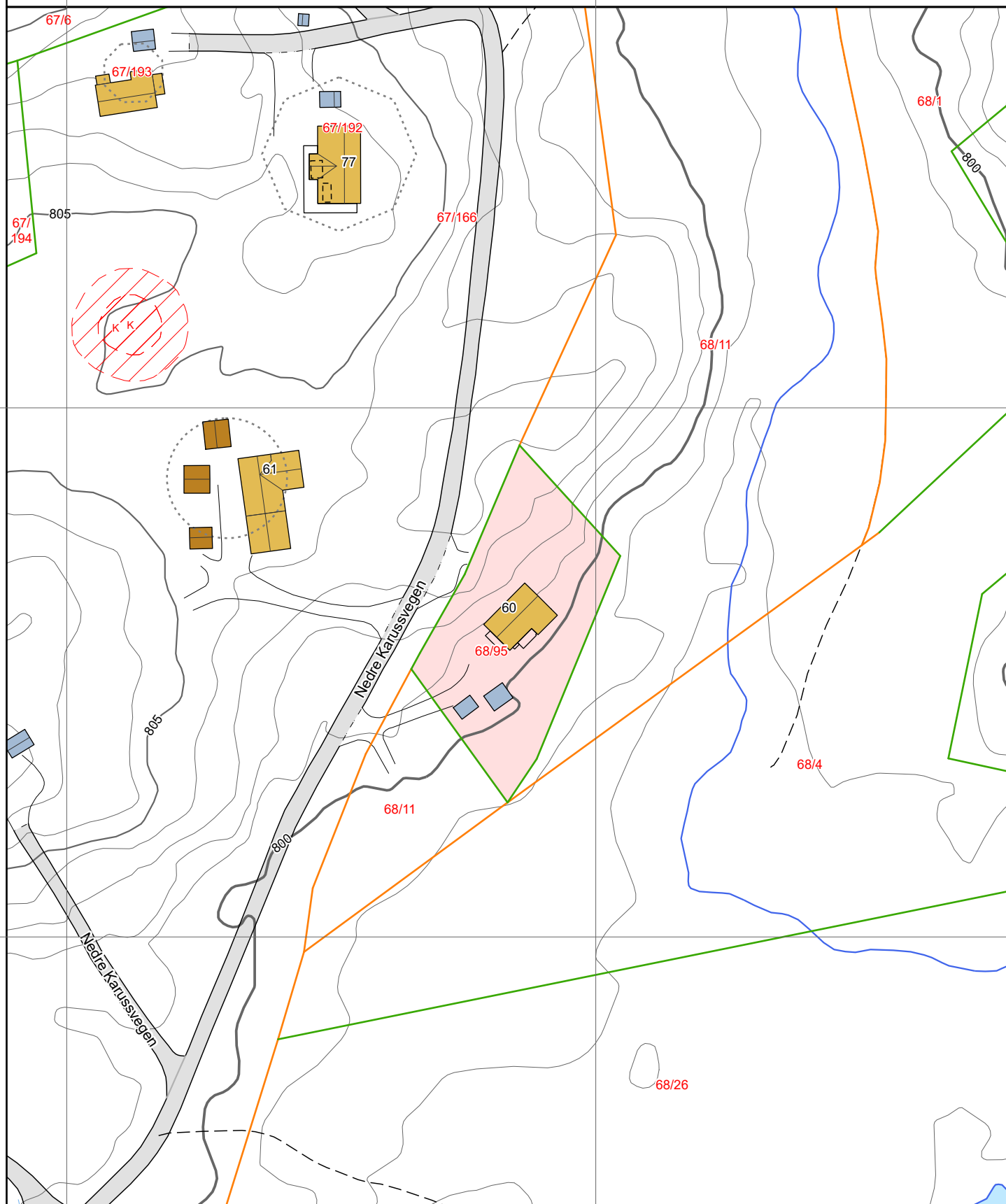
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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.








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
- Punktbeste













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



Adresse

Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA

Dato for energimerking

29.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-304549

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157756370

Gårdsnummer

68

Bruksnummer

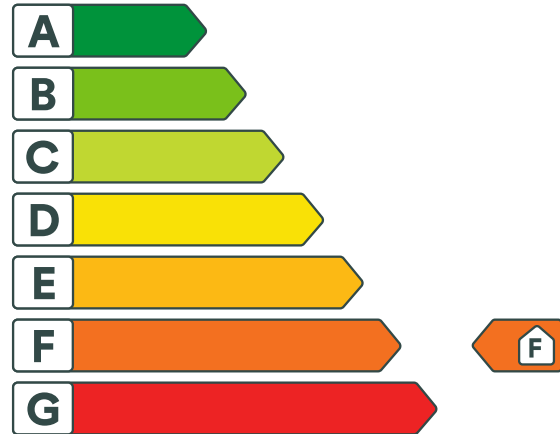
95

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

1972

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



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

374,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

472,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 886 kWh



Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA



Detaljering

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



Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	2 114,00 kr
Hytterrenovasjon container	2 303,76 kr
Sum	4 647,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon container	25%	1	2500.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	1 250,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	0%	1	240.00	1/1	0 %	240,00 kr	120,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	880880	2.40	1/1	0 %	2 114,00 kr	1 057,00 kr
					Sum	4 854,00 kr	2 427,00 kr


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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	<p>Nordre Land kommune Kommunenr.: 0538 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted: 2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/</p>	<p>21.05.2026</p>
--	---	-------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	68	Bnr.:	95	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA				

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan Synnfjell syd og er avsatt til fritidsbebyggelse formål. Gjeldende planbestemmelser og utsnitt av plankartet er vedlagt.

Kommentarer

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 68, bnr. 95

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 20279-1988

Eiendomsverdi ref nr: CC3978

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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:

Fritidseiendom beliggende i området Slåtten i Nord-Torpa. Området er spredt bebygget med hytter. Eiendommen ligger på ca 800 moh. Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Hytten inneholder blant annet 2 soverom, bod og kjøkken i åpen løsning med stue. Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har enkel standard og er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Hytten fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. 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:

Hytten er oppført i 1972. Bygningen er oppført over 1 etasje. Ringmur av betong. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørmengder og behov.

VANN:

Vann fra borehull i pumpehus utenfor hytte. Vann er ikke innlagt i hytte.

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 naturtomt og grøntarealer. Biloppstillingsplass på eiendommen.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser. Årlige kostnader med privat veg må påregnes variasjoner som vil

avhenge av nedbørmengder og vedlikeholdsbehov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall som er lagt over opprinnelig shingel fra byggeår. Dekkbord av tre montert. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 2017. 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 som er overflatebehandlet i 2023 iht opplyst av eier. Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring. Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft. Isolering av konstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjoner er lukket. Koblede vinduer med enkle glass fra byggeår som er malt i 2024 iht opplyst av eier. Ytterdører med malte overflater til hytte og dorom/dusjrom. Veranda ved inngang. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over. Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert. Trapp av tre til veranda foran inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av heltre. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel. 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. Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn montert på kjøkken. Åpen peis 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. Kryp kjeller under hytte som er vurdert fra luke til krypkjeller i grunnmur. Innvendige malte tredører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som er montert i 2012 iht opplyst av eier. Innredningen har underskap med malte overflater. Komfyr montert på kjøkken. Vask nedfelt i benkeplate der gråvann ledes ut i terreng på eiendommen. Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at

Beskrivelse av eiendommen

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.
Strøm lagt inn i hytte i 2010 iht opplyst av eier. Det er i tillegg solcellepanel på hytte med batteripakke på soverom.
Sikringskap med automatsikringer er plassert på bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering rundt hytte er sannsynligvis naturlig.
Ringmur av betong som er vurdert utvendig og innvendig fra krypkjeller.
Flatt/noe hellende mot grunnmur
Borevann til pumpehus utenfor hytte der man kan hente vann etter behov.
Vann er ikke innlagt i hytte og derfor er dette punktet ikke gitt tilstandsgrad.
Det er boret etter vann i 2013 og pumpehus er satt opp i 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Inndeling av soverom/bod har noe avvik fra tegninger ifht. størrelse på rommene. Bod med utvendig adkomst benyttes som dorom/dusjrom.

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

Utedo/skåle

- 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.

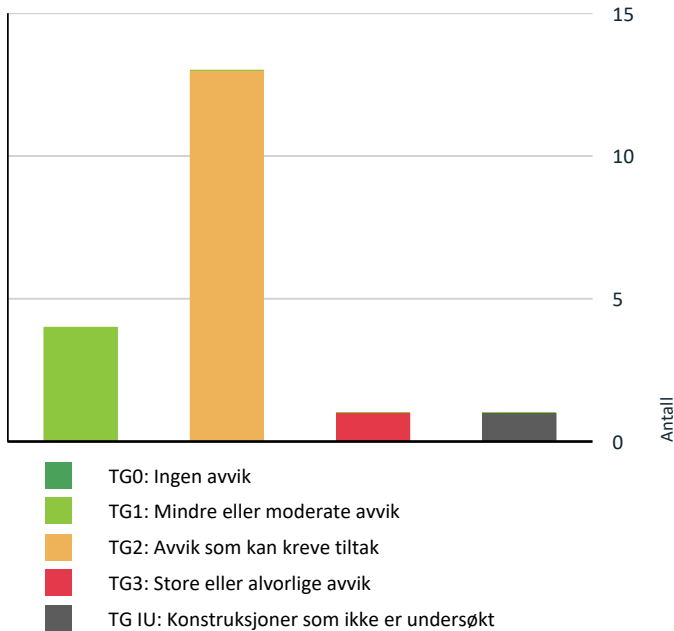
Uthus

- 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.

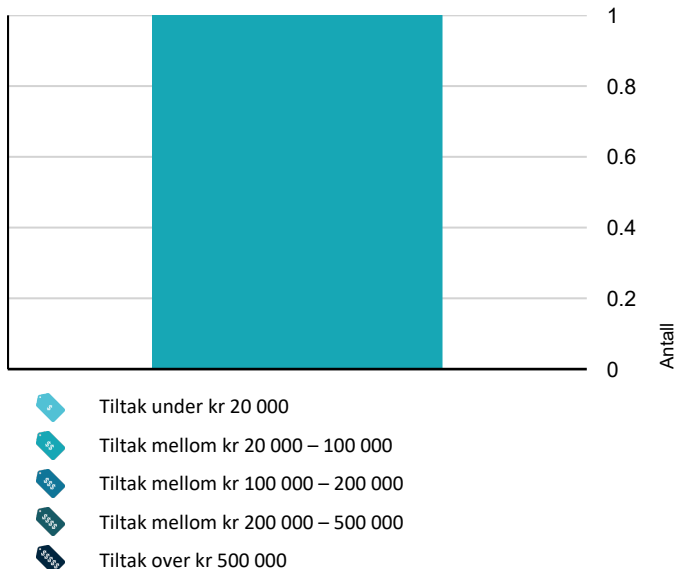
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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.

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Plan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

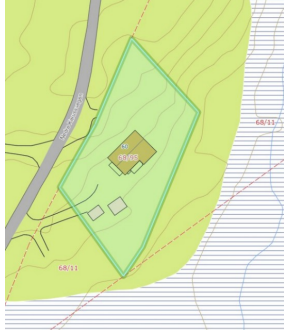
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Hytte

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Montert nye takplater over opprinnelig shingel

Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befaring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra 2017 som er lagt over opprinnelig shingel fra byggeår. 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.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Shingel som er benyttet som undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid som undertak. Undertak kan ha noe utettheter da dette er eldre takteking der det er montert lekter over i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG satt ut fra alder på undertak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak

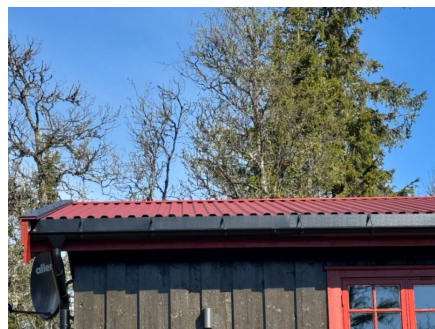
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. TG satt ut fra nevnte punkter.



Takvann ført ut på terreng



Ikke montert snøfangere på tak

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 som er overflatebehandlet i 2023 iht opplyst av eier.

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.

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. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Isolering av konstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjoner er lukket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefales at det etableres adkomst til kaldloft. TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Koblede vinduer med enkle glass fra byggeår som er malt i 2024 iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Observert noe slitasje mellom rammer i vinduer.
Det er ikke montert beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt på bakgrunn av alder, men det er vanskelig å si når vinduer evt må påregnes utskifting da det ikke er observert mer enn normal slitasje etter alder ved befarings. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Noe slitasje i vinduer



Ikke montert beslag under vinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med malte overflater til hytte og dorom/dusjrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid. Observert noe slitte overflater ved befarings.

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

Veranda ved inngang. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe skjevheter i overflater som indikerer noe setninger/bevegelse i grunn.

Stedvis ikke festet gulvbord til bjelker.

Rekkverk er målt til 81 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.

Overflater er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppretting og stabilisering av fundamenter anbefales.

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere høyere rekkverk på veranda.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Noe skjevheter i rekkverk



Høyde på rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til veranda foran inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er målt til ca 67 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.
Overflater er noe slitte og må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det utbedring av nevnte punkter. TG satt ut fra nevnte punkter.



Trapp av tre til veranda

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av heltre.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.

TG 3 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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt ca 5,5 cm overflateavvik i stue ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting av gulvkonstruksjon må påregnes. Opplyst at dette er utført i 2012 som indikerer at det har vært en del bevegelse / setninger i ettertid av dette.

Kostnader med oppretting må påregnes noe avvik ut fra valgt løsning.

Stabilisering av grunn anbefales sammen med oppretting, men det er kun oppretting av konstruksjoner som er kostnadsestimert under dette punktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovn montert på kjøkken.

Åpen peis 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:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under hytte som er vurdert fra luke til kryp kjeller i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Observert en del lagrede trematerialer på grunn og noe råteskadet treverk på grunn i kryp kjeller. Anbefales at treverk på grunn i kryp kjeller fjernes.

Noe fuktig grunn observert i kryp kjeller.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryp kjeller.

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

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

Tilstandsrapport



Bilder fra krypkjeller



Bilder fra krypkjeller



Bilder fra krypkjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte tredører.

Dorom/dusjrom

Beskrivelse

Dorom / dusjrom med utvendig adkomst som ikke har tellende areal.
Rommet har heltregulv og trepanel på overflater.
Enkel hyttedo og dusjsone der man bruker medbrakt vann. Gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.
TG ikke satt da rommet ikke har tellende areal og rommet ikke har innlagt vann.

KJØKKEN

PLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning som er montert i 2012 iht opplyst av eier.
Innredningen har underskap med malte overflater.
Komfyr montert på kjøkken.
Vask nedfelt i benkeplate der gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

PLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! 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.

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 bygnings sakkyndig 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

Strøm lagt inn i hytte i 2010 iht opplyst av eier. Det er i tillegg solcellepanel på hytte med batteripakke på soverom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 sikringskap 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 befarings og det er ikke foretatt målinger.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering rundt hytte er sannsynligvis naturlig.

Vurdering av avvik:

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

Observert en del skjevheter i hytte samt sprekker i grunnmur som indikerer setninger/bevegelse i grunn. Bevegelse i grunn skyldes fuktig grunn under hytte.

Lokalt noe bløtt terreng utenfor hytte observert ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Etablering av drenering rundt hytte anbefales løpende vurdert og bør gjøres sammen med oppretting/stabilisering av grunn under hytte. TG satt ut fra nevnte punkter.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong som er vurdert utvendig og innvendig fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Noe avflassing på overflater av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur rundt luke til krypkjeller



Noe avflassing på overflater av grunnmur



Noe avflassing på overflater utvendig



Avflassing på overflater utvendig

Terrenghorhold

Beskrivelse

Flatt/noe hellende mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt/lokalt feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget 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 terrenghorhold må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra tilstand.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Borevann til pumpehus utenfor hytte der man kan hente vann etter behov. Vann er ikke innlagt i hytte og derfor er dette punktet ikke gitt tilstandsgrad. Det er boret etter vann i 2013 og pumpehus er satt opp i 2013.

Tilstandsrapport



Pumpehus til borevann



Tappepunkt fra borehull

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Utedo/skåle



Anvendelse

Lager og utedo

Byggeår

1972

Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befarings

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

Utedo/skåle er enkelt oppført på pkt fundamenter til grunn.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv innvendig.

Vegger av bindingsverk i tre med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

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.



Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

Standard

Bygningen har en 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

Utedo/skåle er enkelt oppført på pkt fundamenter til grunn.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv innvendig.

Vegger av bindingsverk i tre med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

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

59 m²/59 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Utedo/skåle, Uthus

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom beliggende i området Slåtten i Nord-Torpa.

Området er spredt bebygget med hytter.

Eiendommen ligger på ca 800 moh.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Hytten inneholder blant annet 2 soverom, bod og kjøkken i åpen løsning med stue.

Hytten har enkel standard og er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Hytten fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring.

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

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Utedo/skåle

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utedo/skåle	Kr.	20 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 970 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

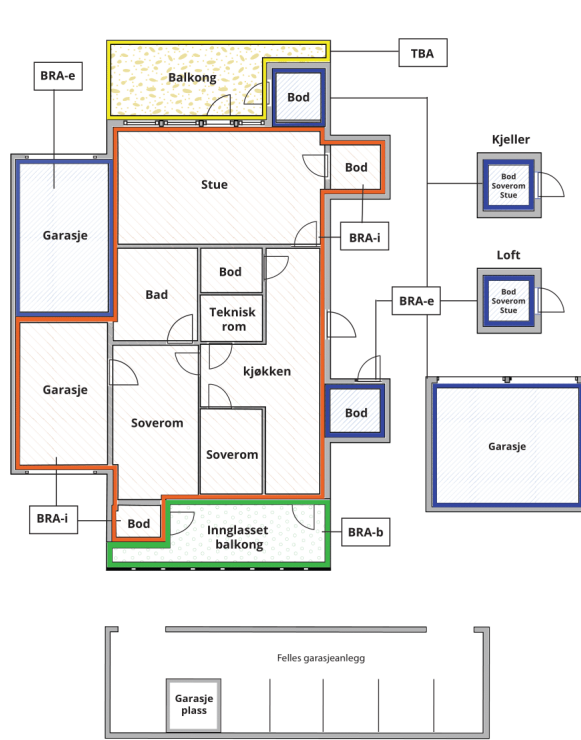
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Plan	59			59	17	4	63
SUM	59				17	4	63
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		

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. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse og platting ved inngang. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dusjrom/dorom har ikke tellende areal, men er oppmålt til å ha en gulvflate på 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inndeling av soverom/bod har noe avvik fra tegninger ifht. størrelse på rommene. Bod med utvendig adkomst benyttes som dorom/dusjrom.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utedo/skåle

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Utedo/skåle	

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod / lager	

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
28.5.2026	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	68	95		0	1321 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Karussvegen 60

Hjemmelshaver

Karin Merete Grønlund

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 - Kommunedelplan synnfjell syd er gjeldende for eiendommen.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Informasjon om eiendommen gitt av eier ved befaring.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC3978>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 68

Bnr: 95

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Nedre Karussvegen 60, 2880 NORD-TORPA

Hj.haver/Fester:



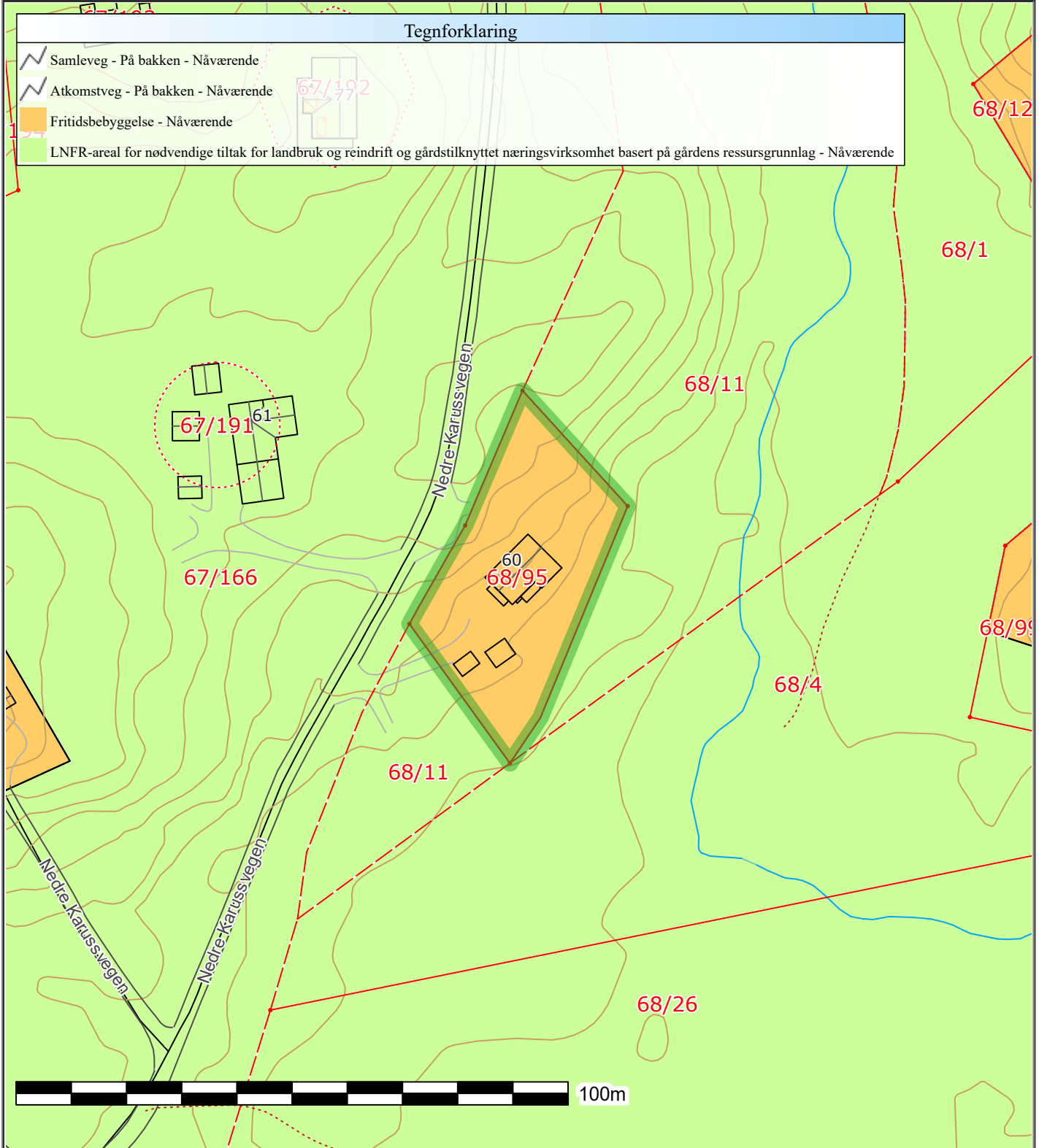
**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 21/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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