

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 30, bnr. 64

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 20279-2042

Eiendomsverdi ref nr: MQ1848

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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 med fin beliggenhet i Steinsetbygda.
Flott utsikt utover Steinsetfjorden og gode solforhold på eiendommen.
Oppkjørte lysløyper i nærområdet.
Kort veg til både Kruk, Dalen og Vinjaråsen hvor man kommer inn på et større løypenett.
Ellers er det både jakt- og fiskemuligheter i området.
Fra eiendommen er det ca 25 km til Bruflat og ca 19 km til Fagernes.
Hytten inneholder blant annet tre soverom, flislagt bad og toalettrom. Funksjonelt kjøkken med adkomst fra stue.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten fremsto som løpende vedlikeholdt etter behov, men må påregnes en del arbeider og oppgraderinger bla. grunnet alder.
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 1971.
Bygningen er oppført over 1 etasje + kjeller. Fremre del av kjeller er innredet og bakre del består av jordkjeller/krypkjeller.
Grunnmur av betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Privat vann fra brønn iht opplyst. Brønnen ligger på annenmanns eiendom og det er ikke fremlagt dokumentasjon på plassering av brønn.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er tilnærmet flat på øversiden med helling opp mot veg og bratt på sidene og på nedsiden.
Tomten fremsto ustelt ved befarings og må påregnes arbeider.
Biloppstillingsplass på eiendommen.
Nærhet til veg medfører at det må påregnes noe støy og støv fra trafikken.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall. Det er ikke montert undertak under taktekkingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekkingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner.
Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befarings.
Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.
Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.
Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft som er bygget av plassbygde takstoler.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes fra luke til loft.
Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarings.
2 rams vinduer med enkle glass sannsynligvis fra byggeår.
3 Vinduer med isolerglass i stue fra 2013.
Ytterdør med malte overflater fra 2012 ut fra datering i dør.
Eldre tredør ut fra kjellerstue sannsynligvis fra byggeår.
Dobbel terrassedør med enkle glass i stue som sannsynligvis er fra byggeår.
Veranda av tre oppført utenfor stue.
Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Utvendig trapp av tre til veranda.
Trapp ved inngang av betong

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av laminat og heltre.
Overflater er noe utidsmessige i enkelte rom og må på bakgrunn av dette vurderes oppusset. TG 1 likevel gitt grunnet normal slitasje etter alder der overflater var tilgjengelige for besiktigelse.
Innvendige vegger er kledd med trepanel og malte plater.
Innvendige himlinger er kledd med malte/folierte plater og panel/MDF panel.
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

Beskrivelse av eiendommen

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. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Murt pipe som er sentrert i bygningen. Sotluke plassert i jordkjeller. Vedovn og åpen peis montert i kjellerstue. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarig og evt. opplyst av eier. Kjeller i hytten som er innredet med kjellerstue, soverom, gang og bod. Kjeller har overflater av trepanel på vegger der det er utforet på innsiden av grunnmur mot jordkjeller. Hulltaking foretatt i vegg på stue. Oppforet tregulv over betongdekke i kjellerrom. Hulltaking foretatt i gulv på bod. Jordkjeller/krypkjeller i bakre del med adkomst via luke i mur fra bod i kjeller. Jorddekt grunn i rommet. Trapp av tre til kjeller. Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra ca 2016 iht opplyst. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av fliser. Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og panel på vegger og himling. WC montert i rommet. Vann var frakoblet ved befarig og WC er derfor ikke funksjonstestet. TG satt ut fra synlig tilstand. Rommet har naturlig ventilering via ventil i himling/vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av plast og metall. Stoppekran er plassert i jordkjeller/krypkjeller. Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast. Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befarig. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. El. anlegg som sannsynligvis er løpende oppgradert etter behov. Sikringssskap med skrusikringer og noen automatsikringer er plassert på vegg i gang. Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befarig. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri. Eldre boliger enn Tek 10: Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje. Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO). Anbefales at røykvarslere er seriekoblet. Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig fuktsikring av mur utvendig og drenering er sannsynligvis fra byggeår. Grunnmur av betong. Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter. Lokalt feil fallforhold på terreng mot grunnmur. Vannrør av plast med ukjent alder. Avløpsrør av plast med ukjent alder. Vann er tilkoblet privat brønn som ligger på naboeiendom iht opplyst. Ikke fremlagt dokumentasjon på rett til plassering av brønn på annen manns eiendom. Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder. Septiktank på eiendommen som sannsynligvis er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er overlevert tegninger av snitt på en side som er datert 1964 og plassering av bygninger på eiendommen. Det er ikke oversendt tegninger av plan og fasade på alle sider og derfor ikke vurdert tegninger ifht dagens bruk.

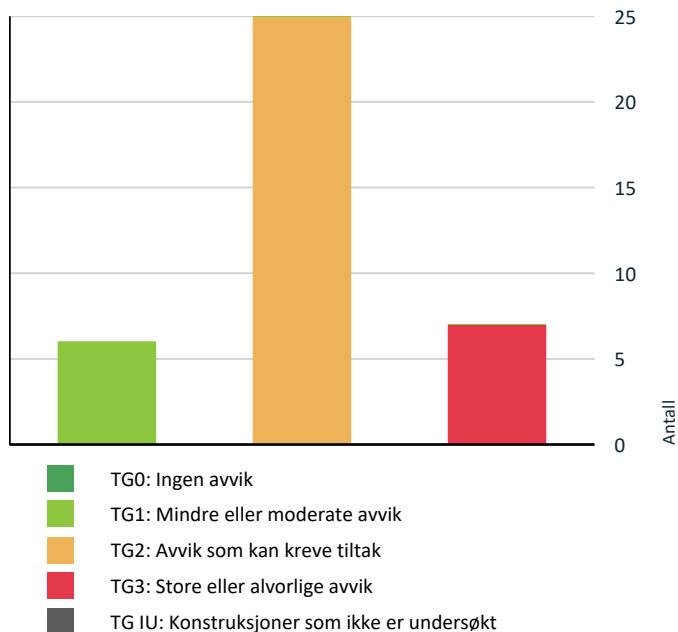
Garasje

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

Rominndeling er ikke lik som på tegninger og bod som er bygget i bakkant er ikke tegnet inn. Det anbefales å kontakte kommunen for å få informasjon om hva som må til for å få godkjent endringene fra tegninger som er oversendt av kommunen.

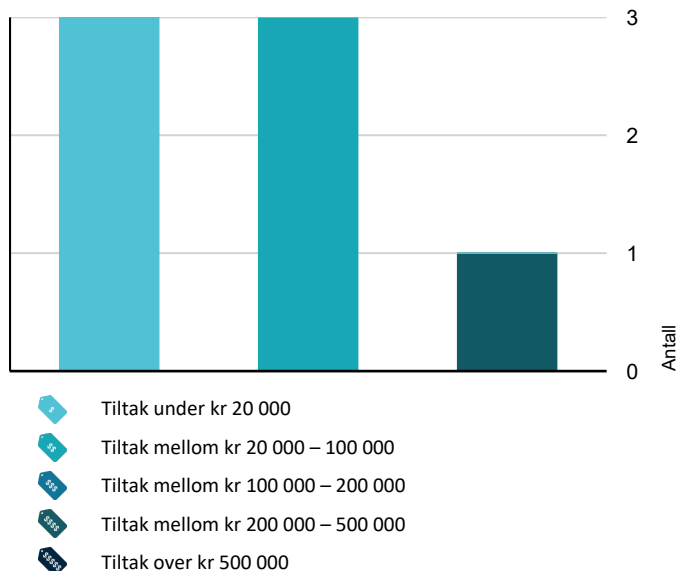
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har ikke gitt informasjon om eiendommen av helsemessige årsaker og verger for salg av eiendommen har dårlig kjennskap til eiendommen. Manglende opplysninger må derfor påregnes.

Hytten har vært ubebodd de senere år iht opplyst.

Nedsiden av hytte er ikke vurdert i sin helhet grunnet manglende adkomst da det var mye vegetasjon og bratt terreng på sidene av bygget.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

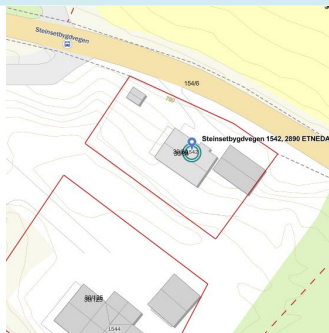
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Trappen har skader rundt innfesting.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- ! Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Håndslukker er mer enn 10 år gammel.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere
salgsoppgave på nett

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygningen har eldre standard.

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall. Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adgang til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke montert undertak under taktekingen.
- Overflater på taktekingen er slitt. Mønebeslag er lokalt løst. Spikre til innfesting av takteking er lokalt løse.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Utskifting av taktekingen må påregnes som nært forestående.
- Undertak må monteres ved utskifting av takteking slik at det er totrinns tetting av tak.
- Nevnte punkter over kan medføre lokale lekkasjer fra taktekingen. Utskifting av taktekingen må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Løst mønebeslag



Glippe i skjøter og slitasje i overflater av takteking



Løse spikre i taktekingen



Ikke montert undertak

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er skjevheter/skader i takrenner. Taknedløp er lokalt ikke sammenkoblet med takrenne.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag i overgang mellom panel på 1. Etg. og kjeller er skadet og slitt.
- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Utsifting av takrenner og nedløp må påregnes.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging i kjeller.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Utsifting av beslag anbefales.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- 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 avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

TG satt ut fra skader i takrenner og utsifting av takrenner er det som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fotbeslag på pipe over tak



Taknedløp ført ut på grunn utenfor grunnmur



Skjevheter/skader i takrenner



Takrenne og nedløpsrør er ikke sammenkoblet

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft som er bygget av plassbygde takstoler. Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes fra luke til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert, men det må påregnes at konstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Ising på tak kan forekomme da dårlig ventilering ofte medfører varmegjennomslag til takflaten.

TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.



Begrenset ventilering av takkonstruksjon

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger består av trebindingsverk.

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

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• 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.

Vinduer

Beskrivelse

2 rams vinduer med enkle glass sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Observert noe overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Vinduer med enkle glass fra byggeår

Vinduer - 2

Beskrivelse

3 Vinduer med isolerglass i stue fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

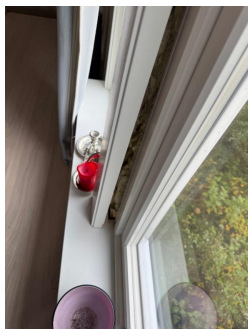
- Utforing på innsiden mellom vinduer er løse.
- Beslag under vinduer er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tilstrekkelig innfesting av utforinger og lister må påregnes.
- Utskifting av beslag må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Løs utforing rundt vinduer



Vinduer fra 2013

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malte overflater fra 2012 ut fra datering i dør.
Eldre tredør ut fra kjellerstue sannsynligvis fra byggeår.
Dobbel terrassedør med enkle glass i stue som sannsynligvis er fra byggeår.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

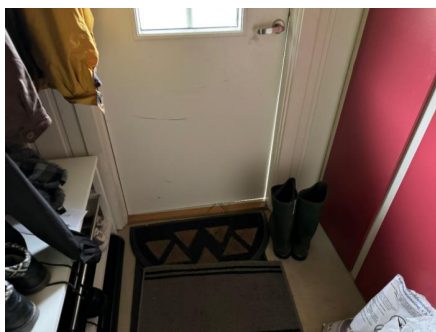
Vurdering av avvik:

- Døren subber noe mot karm ved åpning/lukking.
- Observert slitte overflater i dør fra kjeller. Døren er isolert på innsiden med EPS isolasjon som tyder på at døren er dårlig isolert.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dør anbefales.
- Utskifting av døren anbefales som nært forestående grunnet nevnte punkter.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ytterdør som subber mot karm og har noe slitasje i overflater



Dobbel terrassedør med enkle glass

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av tre oppført utenfor stue.
Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i treverk.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Råteskadet treverk må skiftes ut.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Veranda må påregnes oppretting og stabilisering av fundamenter.

Den generelle tilstanden på veranda er i en slik forfatning at man må vurdere rivning og gjenoppbygging av ny veranda.

TG 3 gitt grunnet råteskader lokalt og kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veranda med skjevheter og slitasje



Råte i treverk på veranda

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre til veranda.

Vurdering av avvik:

- Trappen er i en slik forfatning at man må påregne å bygge ny.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Trappen har skader rundt innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Rive trapp og oppføre ny trapp må påregnes.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

TG 3 gitt grunnet trappens generelle forfatning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Enkel trapp til veranda

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp ved inngang av betong

Vurdering av avvik:

- Observert skader/avskalling i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Trappen anbefales bygget ny.

TG satt ut fra nevnte punkter



Trapp ved inngang med skader i overflater

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av laminat og heltre.

Overflater er noe utidsmessige i enkelte rom og må på bakgrunn av dette vurderes oppusset. TG 1 likevel gitt grunnet normal slitasje etter alder der overflater var tilgjengelige for besiktigelse.

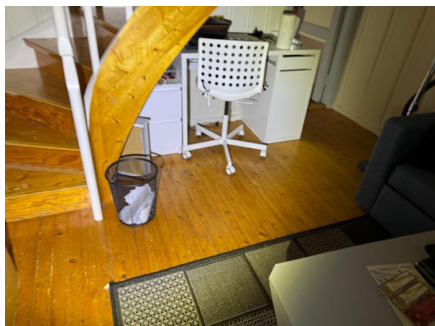
Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i gulv observert i enkelte rom.

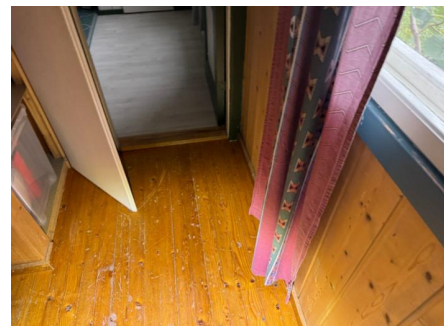
Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av overflater i enkelte rom må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter



Noe slitte gulvoverflater



Noe slitte gulvoverflater

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er kledd med trepanel og malte plater.

Innvendige himlinger er kledd med malte/folierte plater og panel/MDF panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har lokalt noe slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av overflater må påregnes i enkelte rom.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Lokale fuktskader i overflater av gulvkonstruksjon observert fra jordkjeller/krypkjeller i bakre del av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke anbefalt oppretting av gulv som enkeltstående tiltak, men ved evt. renovering av bygningen anbefales det oppretting av gulv i enkelte rom.
- Fuktskadet treverk må påregnes utskiftet og det kan ikke utelukkes at det er råteskader i underliggende trekonstruksjoner ved åpning av gulvkonstruksjon.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Fuktskader/sopp på overflater av gulv fra krypkjeller/jordkjeller

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i bygningen.

Sotluke plassert i jordkjeller.

Vedovn og åpen peis montert i kjellerstue.

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 overskredet for pipe. Observerte en del rust på sotluke og noe rennemerker under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Med tanke på alder må det påregnes vedlikehold/rehabilitering av pipe som nært forestående, og det anbefales gjennomgang med fagkyndig for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand innvendig i pipe som ikke er besiktiget av undertegnede. Utskifting av sotluke må påregnes som nært forestående. Rennemerker under sotluke skyldes ofte kondensering og feil fallforhold i bunn av pipe. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Sotluke i jordkjeller/krypkjeller

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i hytten som er innredet med kjellerstue, soverom, gang og bod.

Kjeller har overflater av trepanel på vegger der det er utforet på innsiden av grunnmur mot jordkjeller. Hulltaking foretatt i vegg på stue. Oppforet tregulv over betongdekke i kjellerrom. Hulltaking foretatt i gulv på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området ut fra det som var synlig ved befaring.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst inne i konstruksjoner. Dette kan føre til fukt/råteskader over tid som kan medføre dårlig innneklima.

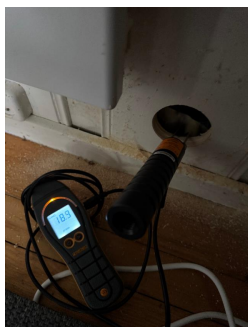
Tilstandsrapport

- Høy fuktighet inne i konstruksjoner skyldes vanligvis at det er noe fuktvandring i grunnmur og at denne fukten over tid blir innestengt mellom mur og trekonstruksjoner. Fukt i grunnmur skyldes sviktende drenering, men kan også skyldes dårlig isolering av mur som medfører kondensering på innsiden av mur. Det er benyttet plast på innsiden av panel som medfører at eventuell fukt ikke tørker tilstrekkelig opp. Dette er en feilkonstruksjon. Anbefales at utforede konstruksjoner på innsiden av mur rives og at det benyttes uorganiske materialer på innsiden for å unngå fuktskader.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Jordkjeller er beskrevet under pkt. Kryp kjeller.

Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i utforede konstruksjoner på bakgrunn av at det er påvist høy fuktighet inne i konstruksjoner.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Hulltaking utforet kjellervegg som viser høy fuktighet



Hulltaking oppforet kjellergulv som viser høy fuktighet

Kryp kjeller

Beskrivelse

Jordkjeller/kryp kjeller i bakre del med adkomst via luke i mur fra bod i kjeller.
Jorddekt grunn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptkjeller som er forårsaket av råte / sopp.
- Kryptkjeller/jordkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Råte- eller soppskader i kryptkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig inneklima.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte og sopp.
 - Skadet treverk må skiftes.
 - Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryptkjeller. Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
- På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryptkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

TG satt ut fra det er påvist fuktskader i treverk fra jordkjeller/kryptkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader/sopp i overflater av gulvkonstruksjon under bad



Sopp på overflater i jordkjeller/krypkjeller som indikerer høy fuktighet



Fuktighet på grunnen og fukt i grunnmur mot jordkjeller/krypkjeller



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Åpninger større enn 10 cm



Ikke montert håndlist på vegg



Rekkverk lavere enn 90 cm

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Observert ekskrementer av mus ved luke til jordkjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å avdekke inntreksveier og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

TG satt ut fra at det er observert ekskrementer av mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 2016 iht opplyst.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via ventil i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Anbefales om mulig at dokumentasjon fremskaffes. TG satt ut fra at det ikke er fremlagt sjekkliste eller bildedokumentasjon på arbeider med membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte plater.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

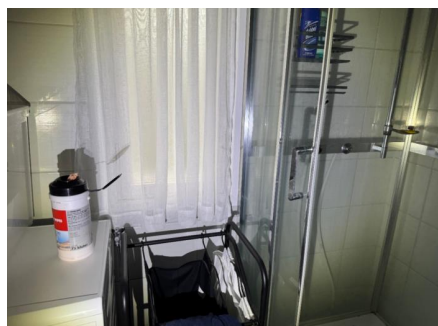
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Risiko er noe redusert med at det er montert kabinett i rommet sammenlignet med at det dusjes direkte på overflater.
- Riss i fuger kan indikere noe ustabil underlag som medfører bevegelse i underliggende konstruksjoner. Fuger bør skiftes ut.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Vindu plassert i våtsone



Sprekker/riss i fuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av fliser.

Fallforhold er målt med laser.

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i rommet med ukjent alder. Membran er lagt under fliser og er derfor ikke synlig utover det som evt. er synlig i sluk og rundt gjennomføringer.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet gamle kobberrør til rommet som tyder på at rør ikke er skiftet ifbm. oppussing av badet. Rundt rør som er ført opp i gulv inntil vegg bak kabinett er det ikke indikasjoner på membran/mansjett.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det er fuktskader i gulv under badet. Dette kan skyldes lekkasje fra bad, men kan også skyldes høy fuktighet i jordkjeller/krypkjeller. Løpende overvåking av dette området anbefales.
- Vindu i våtsone medfører at det er økt risiko for fuktskader. Dette grunnet at det kan forekomme kapilærvandring i flislim bak fliser. Da det er montert kabinett i rommet er likevel risiko redusert sammenlignet med at det dusjes direkte på overflater. Anbefales likevel at dette området løpende overvåkes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Om mulig anbefales det fremskaffet dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom da evt. membran under fliser ikke er synlig.



Sluk på badet der membran er smurt ned i sluk uten klemring



Gjennomføring i gulv bak kabinett med usikker tetting

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av
rekvirent/verge - Noe avvik med opplyst
årstall for renovering må påregnes.

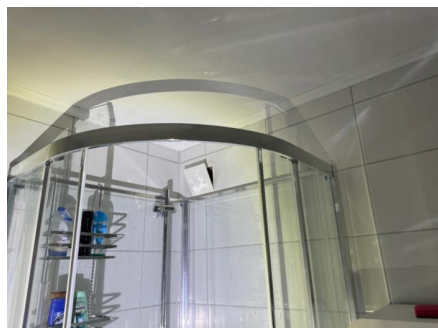
Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.



Naturlig ventilering av rommet

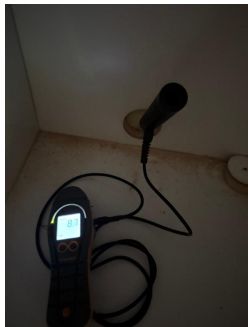
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.
TG satt ut fra synlig tilstand.

Vurdering av avvik:

- Noe slitte overflater observert.

Konsekvens/tiltak

- Noe vedlikehold av overflater anbefales.

TG satt ut fra noe slitte overflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut som har ukjent alder.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Belegg er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av belegg og vedlikehold av overflater må påregnes som nært forestående.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

WC montert i rommet.

Tilstandsrapport

Vann var frakoblet ved befaring og WC er derfor ikke funksjonstestet. TG satt ut fra synlig tilstand.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i himling/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TG satt ut fra at det kun er naturlig ventilering av rommet.



Naturlig ventilering av rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av plast og metall. Stoppekran er plassert i jordkjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledning i jordkjeller/krypkjeller ved befaring.
- Kobberrør er sannsynligvis eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannrør av plast i jordkjeller/krypkjeller er ikke tilfredsstillende klamret/innfestet.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje fra vannledninger kan føre til fuktskader, mugg og omfattende skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Vann var frakoblet ved befaring og vanntrykk er derfor ukjent. Vann har etter opplyst vært frakoblet i lengre perioder grunnet at bygningen har vært ubebodd. Dette kan medføre at det er frostskafer som medfører lekkasjer når man kobler vann til igjen.

TG satt ut fra lekkasje fra vannrør i kjeller ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lekkasje fra vannrør i kjeller der vann renner ned på grunn



Dårlig innfesting av rør

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er sannsynligvis eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

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 befarings. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El. anlegg som sannsynligvis er løpende oppgradert etter behov.
Sikringsskap med skrusikringer og noen automatsikringer er plassert på vegg i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringer i sikringsskap



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.

- En i sone utenfor soverom.

- En i sone kjøkken/stue.

- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med slukkeutstyr.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Håndslukker er mer enn 10 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Anbefales montert ny håndslukker.



Røykvarsler demontert

TOMTEFORHOLD



Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring av mur utvendig og drenering er sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

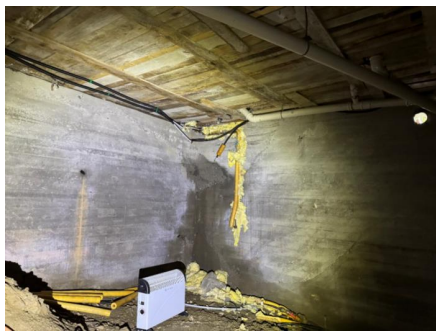
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist fukt på innsiden av grunnmur som indikerer sviktende drenering og fuktsikring av mur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklime og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklime over tid.

Kostnadsestimat gjelder etablering av ny drenering og fuktsikring mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt på innsiden av grunnmur

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.

Vurdering av avvik:

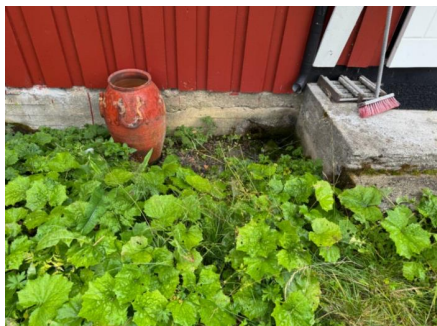
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Observert en del fukt på innsiden av grunnmur som indikerer fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak med drenering og fuktsikring må påregnes for å redusere fuktbelastning av grunnmur.
- Grunnmuren er ikke vurdert i sin helhet utvendig grunnet mye vegetasjon og bratt terreng inntil mur. Innvendig er ikke alle overflater vurdert grunnet trepanel montert på innsiden. Dette medfører at det kan være skader som ikke er beskrevet i tilstandsrapport.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Horisontale sprekker i grunnmur



Sprekker i grunnmur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lokalt feil fallforhold på terreng mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 3 gitt grunnet at det er feil fallforhold utenfor grunnmur. Etablering av fall bort fra konstruksjoner anbefales utført sammen med ny drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannrør av plast med ukjent alder.

Avløpsrør av plast med ukjent alder.

Vann er tilkoblet privat brønn som ligger på naboeiendom iht opplyst. Ikke fremlagt dokumentasjon på rett til plassering av brønn på annen manns eiendom.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.

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

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er sannsynligvis eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank på eiendommen som sannsynligvis er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- TG satt ut fra nevnte punkter.

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Trappen har skader rundt innfesting.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifts krav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Håndslukker er mer enn 10 år gammel.

Konsekvens/tiltak

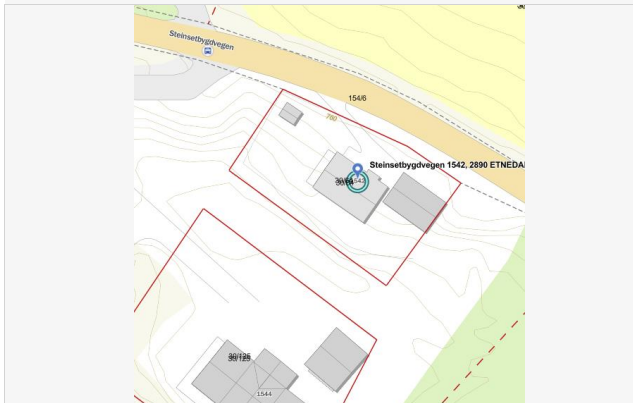
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. 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.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Anbefales montert ny håndslukker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1976

Kommentar

Opplyst byggeår er basert på datering av tegninger.

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje på eiendommen som er oppført med støpt plate på mark i garasjedel og punktfundamenter under bod/skåle i bakre del. Observert en del sprekker/forvitring i betongdekke som indikerer noe setninger samt at det er store skjevheter i bakre del som er oppført på punkter.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Lokale råteskader i treverk observert. Vippeport og gandører av tre til rommene med slitte overflater.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Undertak er ikke montert. Dekkbord av tre montert. Takrenner er ikke montert.

Bygningen har store vedlikeholdsbehov og rivning/gjenoppbygging må påregnes kostnadmessig opp mot renovering grunnet setninger og generelt slitt bygg.

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

111 m²/111 m²

Fritidsbolig: Bad, Toalettrom, 3 Soverom, Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med fin beliggenhet i Steinsetbygda.

Flott utsikt utover Steinsetfjorden og gode solforhold på eiendommen.

Oppkjørte lysløyper i nærområdet.

Kort veg til både Kruk, Dalen og Vinjaråsen hvor man kommer inn på et større løypenett.

Ellers er det både jakt- og fiskemuligheter i området.

Fra eiendommen er det ca 25 km til Bruflat og ca 19 km til Fagernes.

Hytten inneholder blant annet tre soverom, flislagt bad og toalettrom. Funksjonelt kjøkken med adkomst fra stue.

Hytten fremsto som løpende vedlikeholdt etter behov, men må påregnes en del arbeider og oppgraderinger bla. grunnet alder.

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 630 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	280 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	280 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

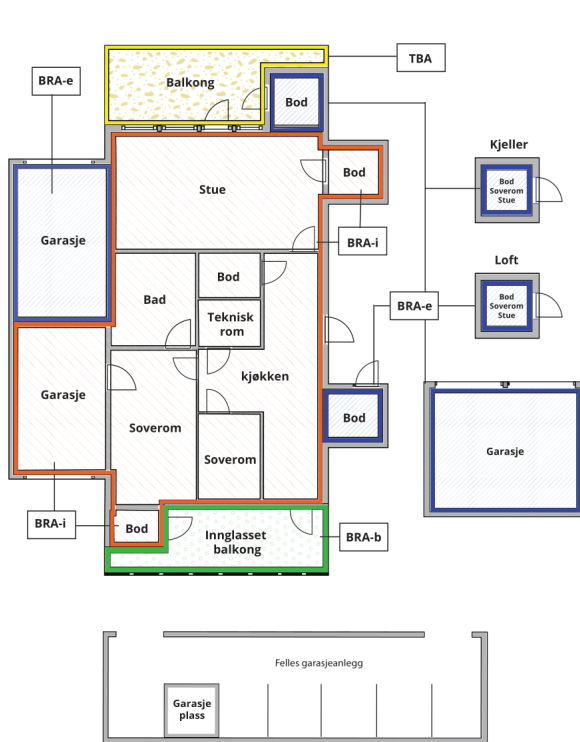
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	12
Kjeller	36			36	
SUM	111				12
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vindfang, gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, gang, bod, soverom		

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 veranda. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er overlevert tegninger av snitt på en side som er datert 1964 og plassering av bygninger på eiendommen. Det er ikke oversendt tegninger av plan og fasade på alle sider og derfor ikke vurdert tegninger ifht dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Plan		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasje, bod, skåle, kontor	

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

Kommentar: Rominndeling er ikke lik som på tegninger og bod som er bygget i bakkant er ikke tegnet inn. Det anbefales å kontakte kommunen for å få informasjon om hva som må til for å få godkjent endringene fra tegninger som er oversendt av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	30	64		0	808 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen 1542

Hjemmelshaver

Hagaseth Ivar

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

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2019-2029 er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart.

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL

Dato for energimerking

02.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343228

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

157937898

Gårdsnummer

30

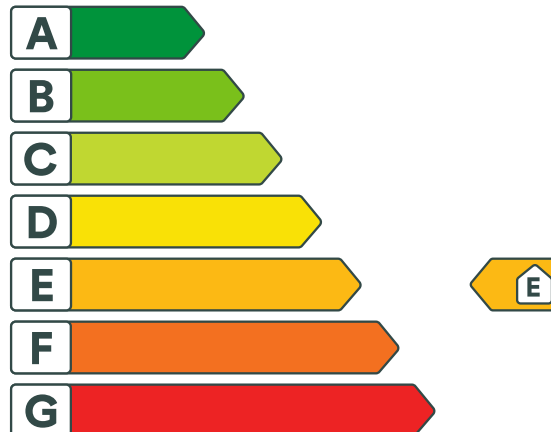
Bruksnummer

64

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

291,60



Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL

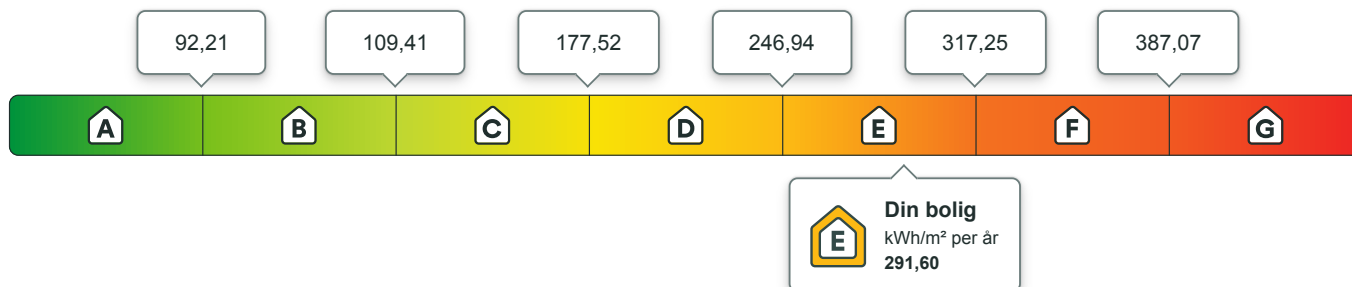


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
43 704,65

kWh/m² per år
393,74

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsettsats 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Egenerklæring

Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Steinsetbygdvegen 1542

Postadresse

Steinsetbygdvegen 1542

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Det er over 5 år siden

Har eieren 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.

Ukjent, eieren har ikke bodd i boligen siste 4 år

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

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Vaagø, Arne Arvid

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.

Egenerklæring

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

Vannet har vært frakoblet. Hovedkran har vært stengt og vannrør blåst for vann

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 67246863

Egenerklæringsskjema

Name

Arne Arvid Vaagø

Date

2026-08-19

Identification



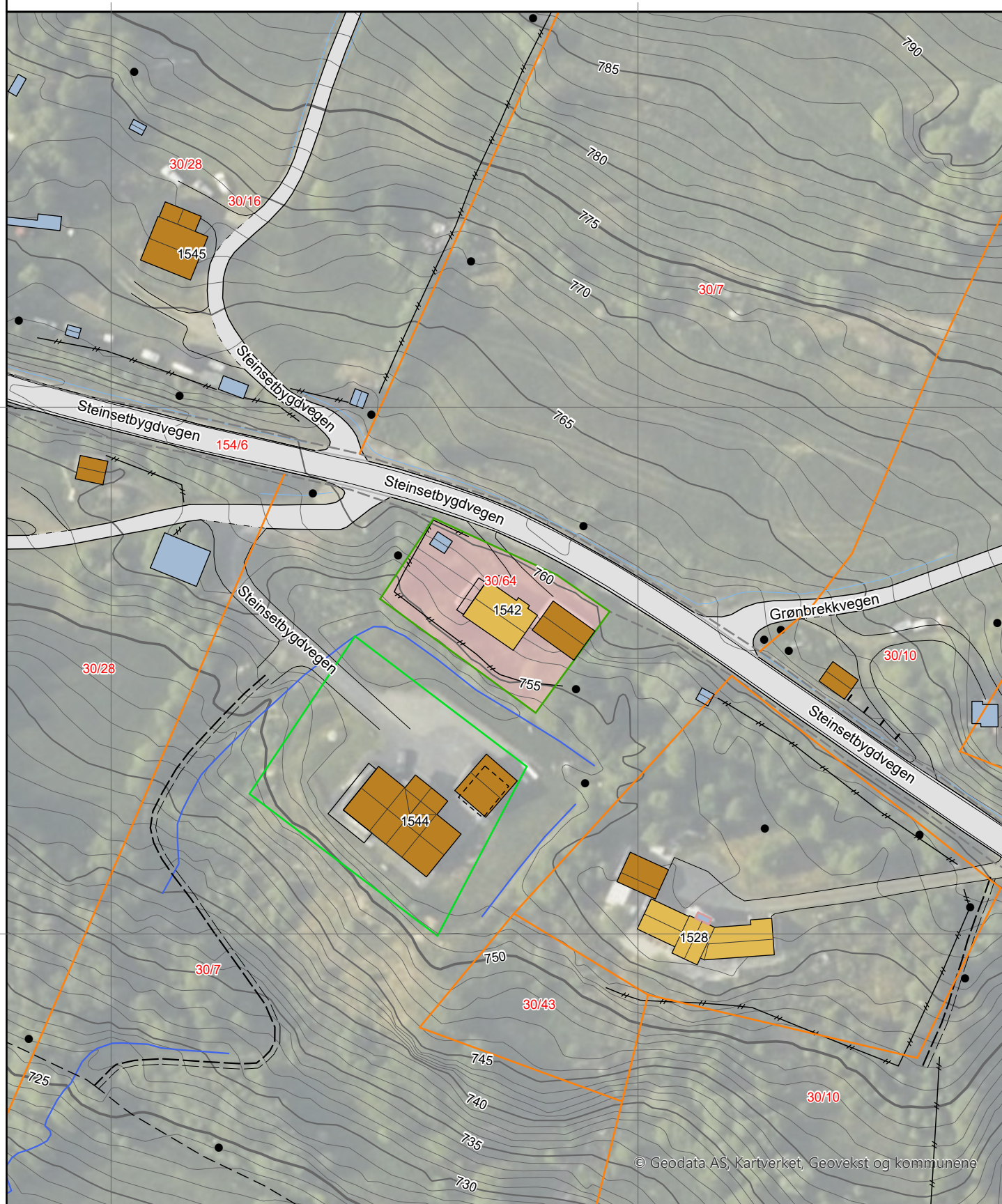
Arne Arvid Vaagø



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

Eiendomsgrenser

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



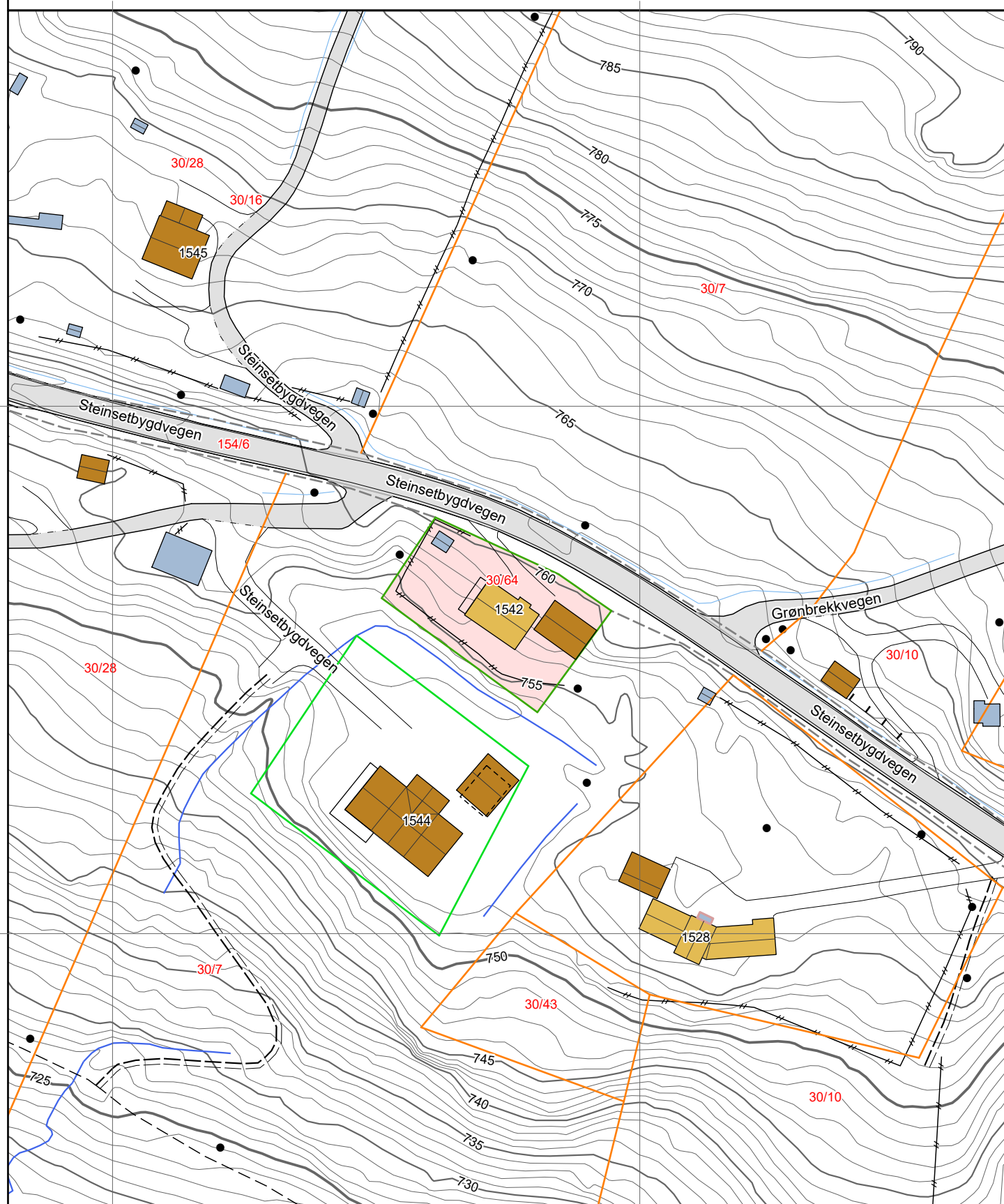
Kommune: 3450 Etnedal
Eiendom: 3450/30/64/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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



Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/64
Adresse: Steinsetbygdvegen 1542
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende

Eiendom	3450 30/64		
Utskriftsdato	17.08.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

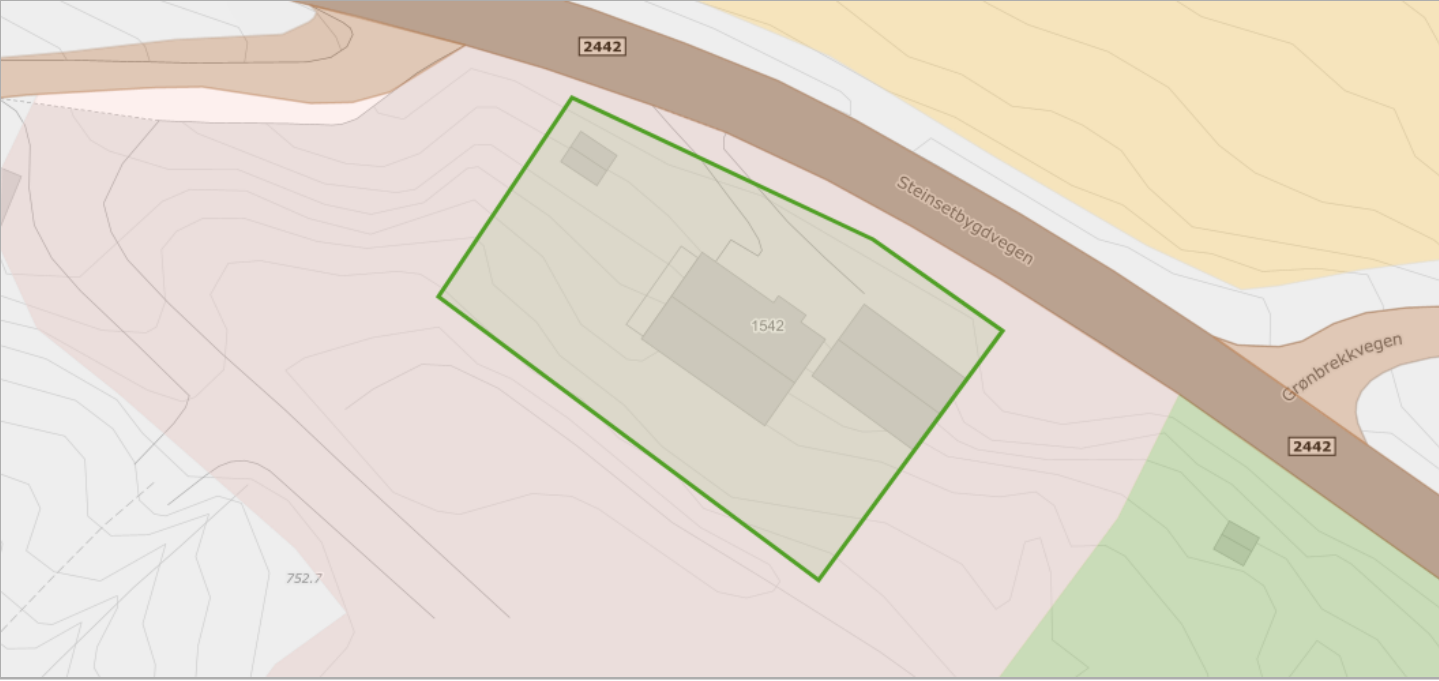
10 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturlandskap - verdifulle
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Radon
- ❗ Verneplan for vassdrag

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Akvakultur - lokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensen
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✓ Reindrift - Beitehage
- ✓ Reindrift - Flyttlei
- ✓ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift - Reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift - Siidaområde
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo og havnivå
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraftverk
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybde data
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssone naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✓ Reindrift - Avtaleområde
- ✓ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift - Konesjonsområde
- ✓ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✓ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✓ Reindrift - Trekklei
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

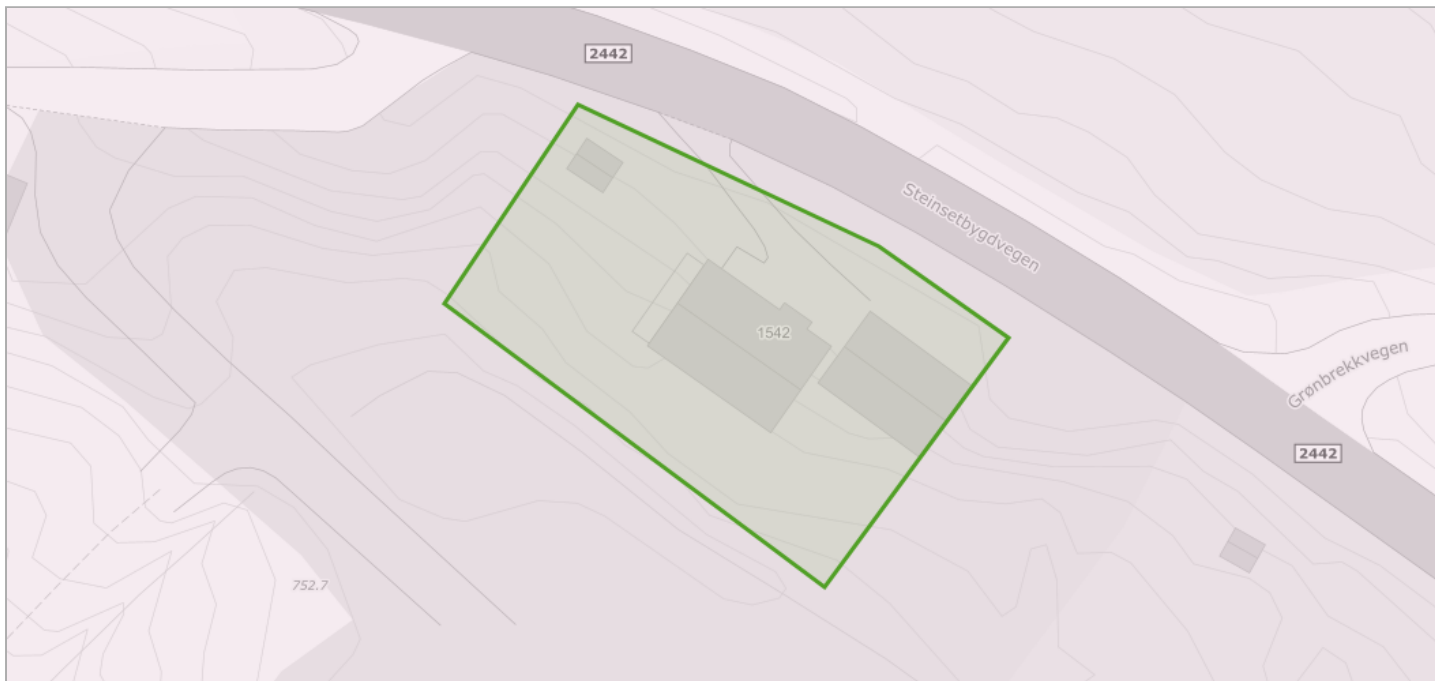
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

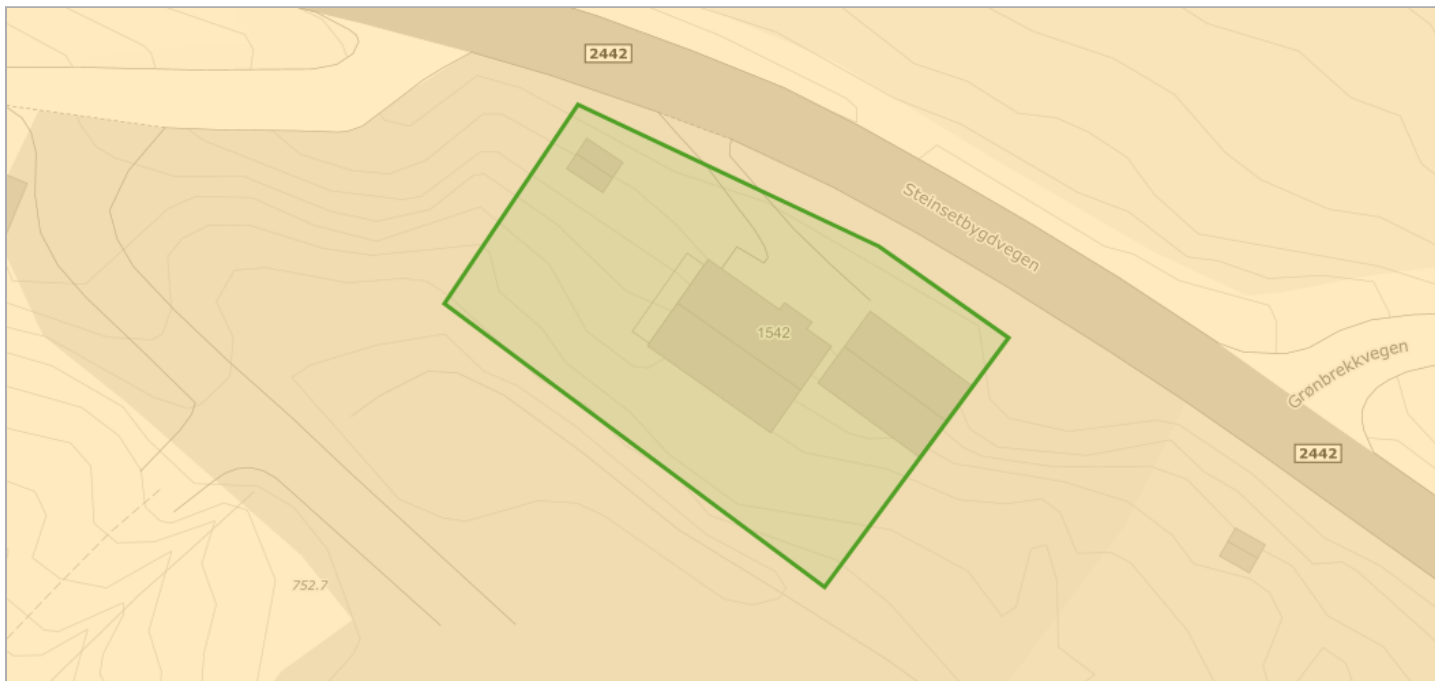
Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
■ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Øvrig areal nord	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036785)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet inneholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Tegnforklaring

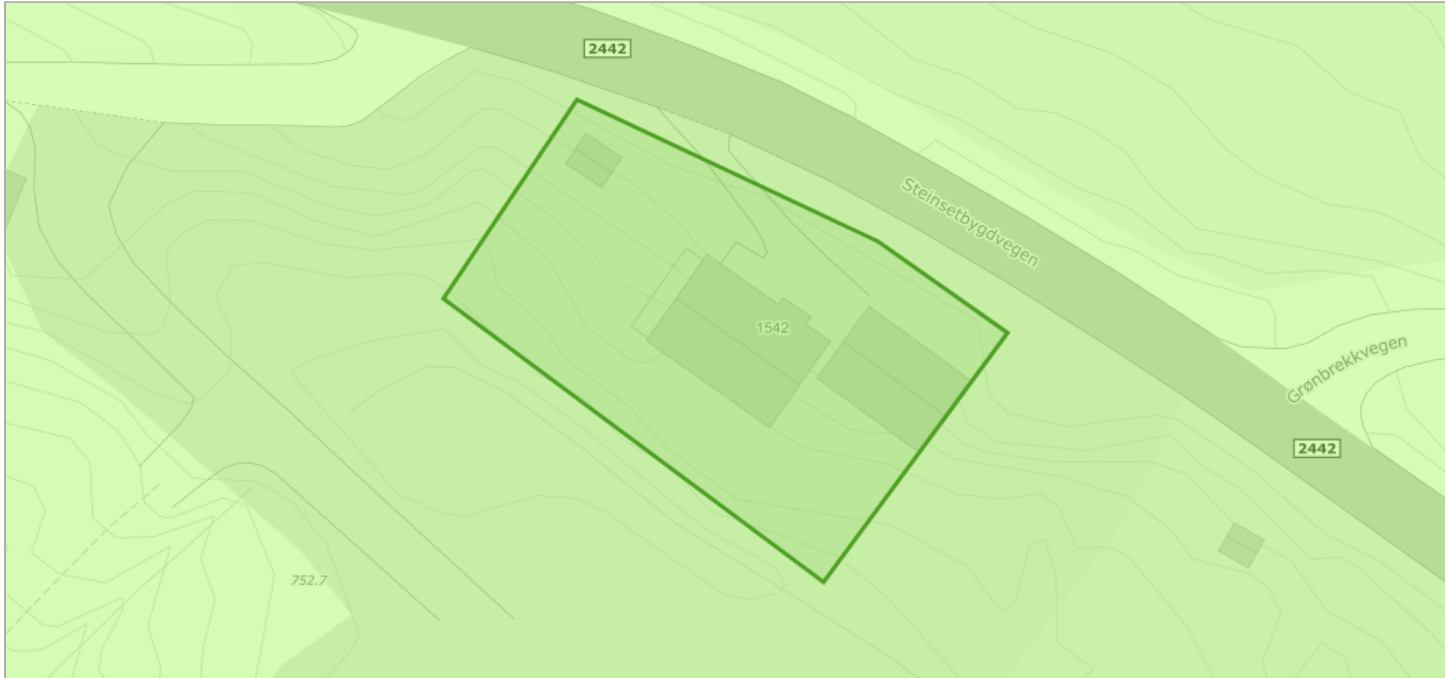
Verdifulle kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark
Steinsetbygda	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000030)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

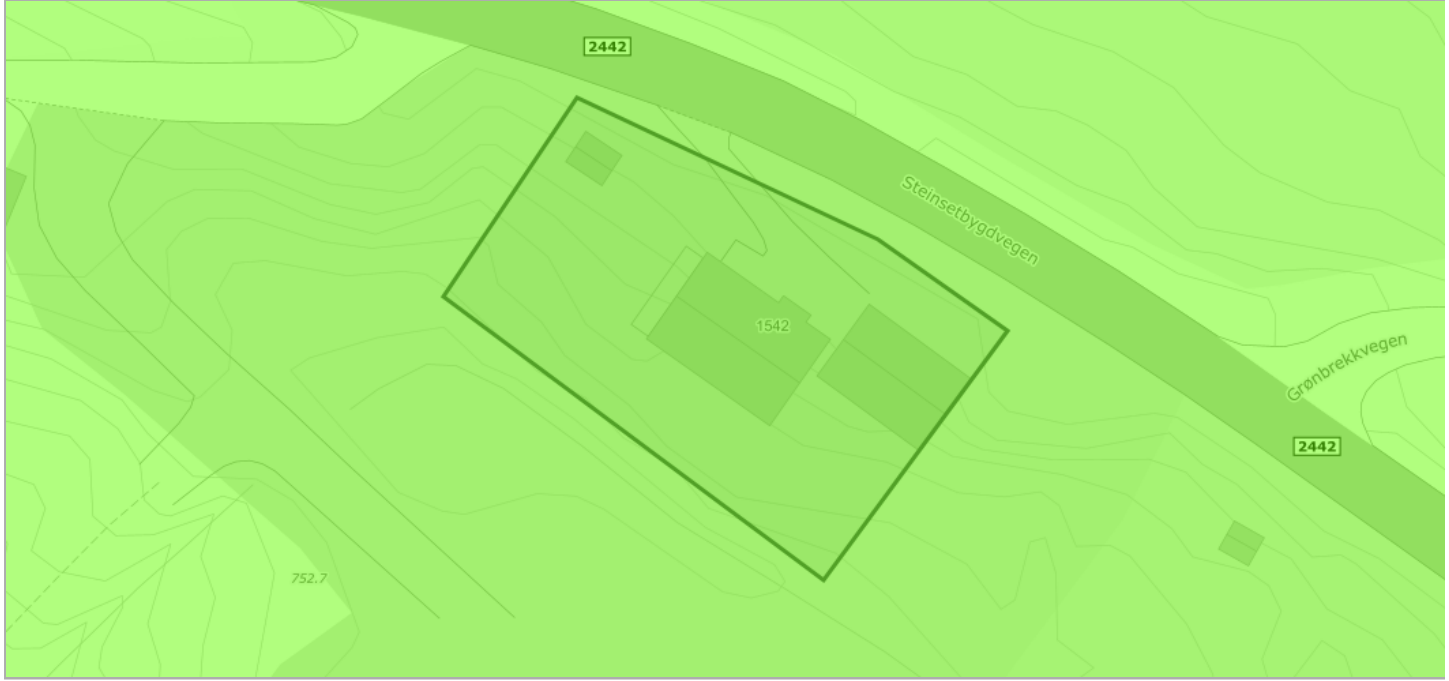
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

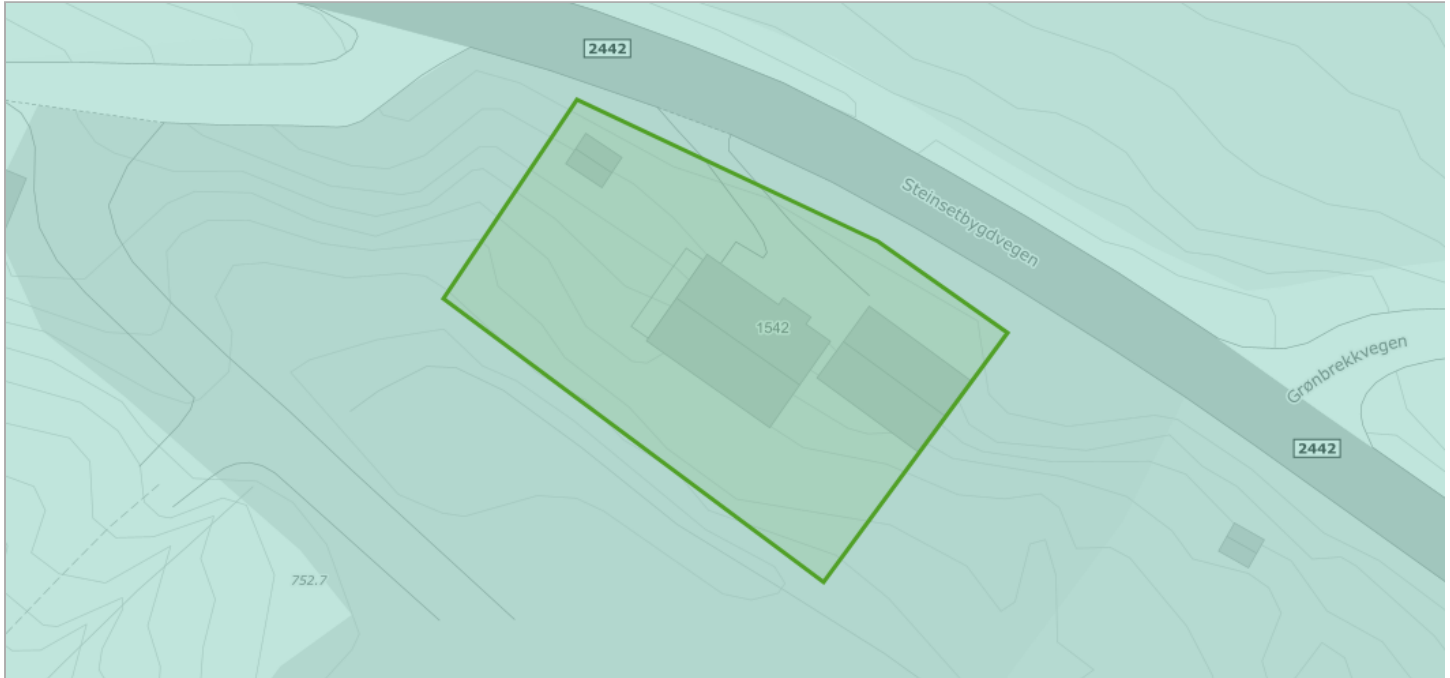
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
 Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

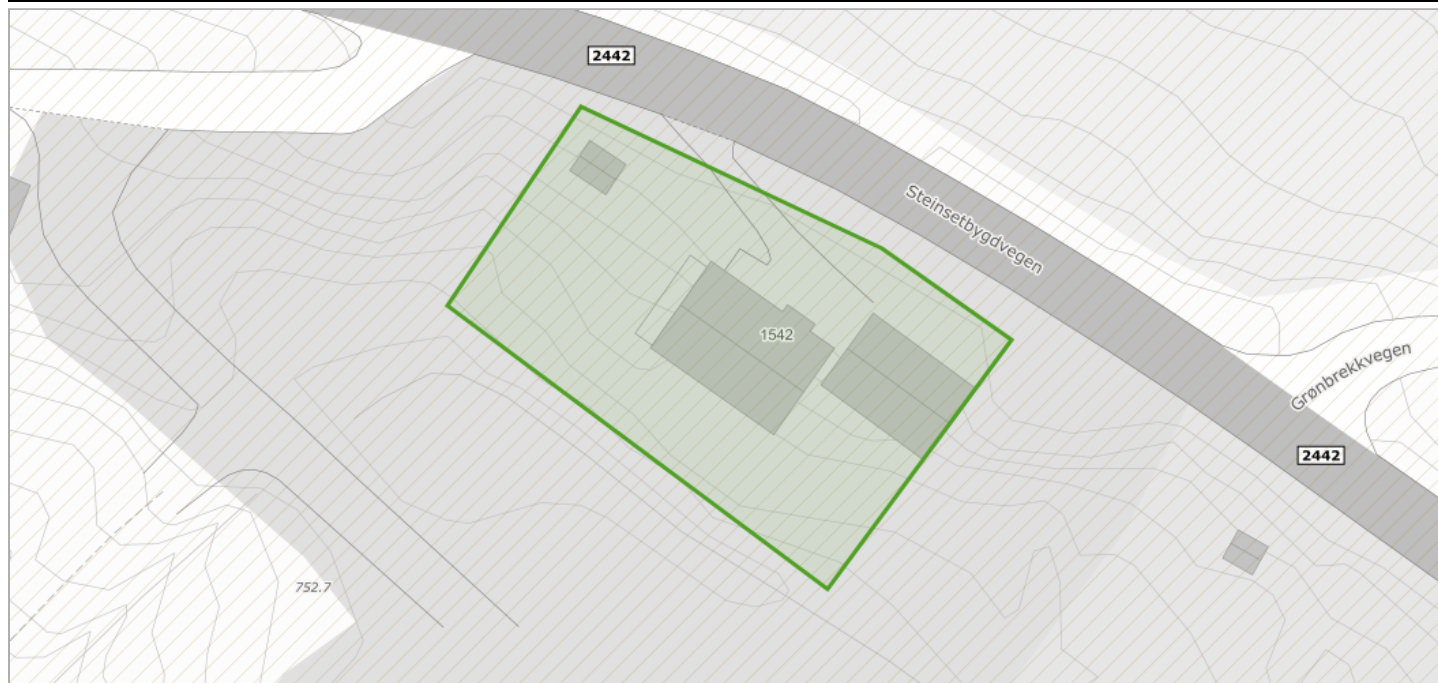
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.08.2026
-------	-------------------	---------	------------

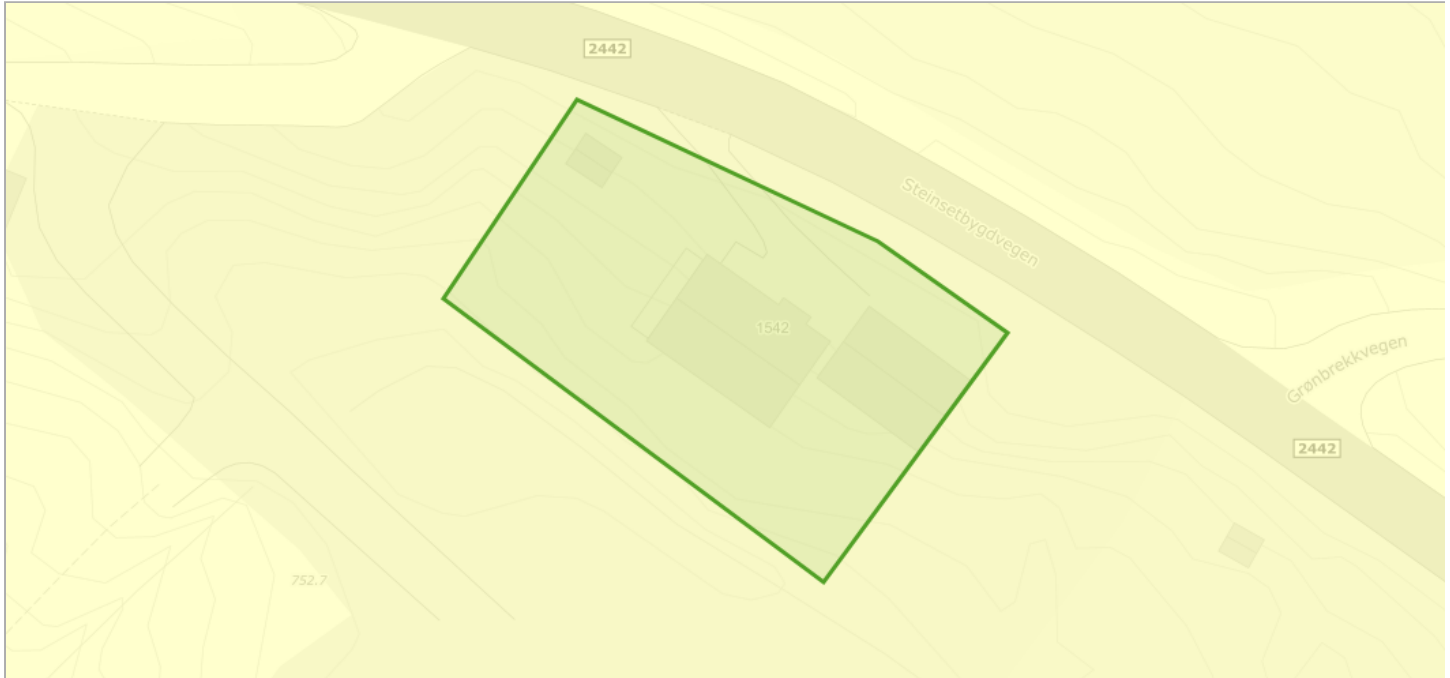


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Steinsetbygdi - suppl2015	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

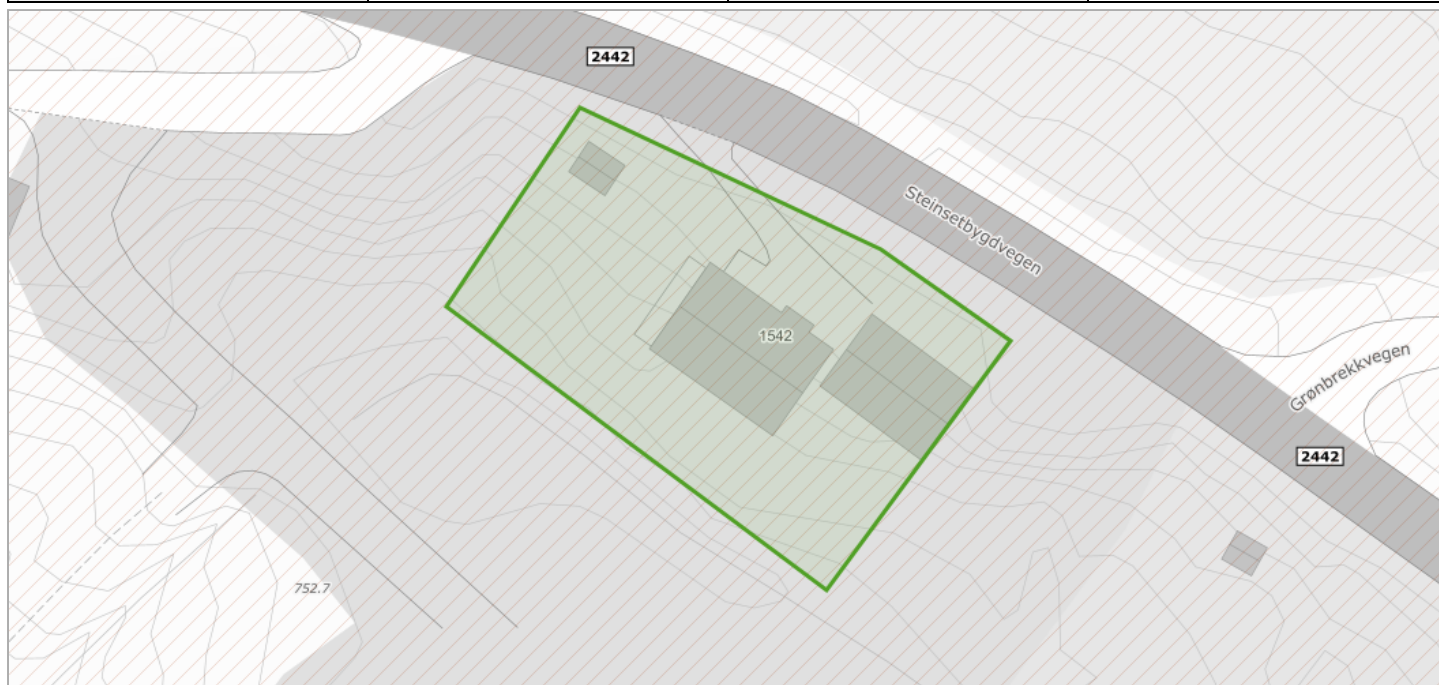
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Etnedal kommune

Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune

PlanID 20170130

Planbestemmelser

2019 - 2029



Planbestemmelser – vedtatt i Kommunestyret 21.11.19

Innholdsliste

1	RETTSVIRKNING	3
1.1	Rettsvirkning	3
1.2	Forhold mellom nye og gamle planer	3
2	GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
2.1	Plankrav	4
2.1.1	<i>Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg</i>	<i>4</i>
2.1.2	<i>Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg.....</i>	<i>4</i>
2.2	Utbyggingsavtale	4
2.3	Teknisk infrastruktur	5
2.4	Trafikk og samferdsel	5
2.5	Støy.....	5
2.6	Vassdrag, flom og overvann	6
2.6.1	<i>Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag</i>	<i>6</i>
2.6.2	<i>Flom og overvann</i>	<i>7</i>
3	AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer	8
3.1	Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)	8
3.1.1	<i>Boligbebyggelse (B).....</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Fritidsbebyggelse (F)</i>	<i>9</i>
3.1.3	<i>Fritids- og turistformål (FT)</i>	<i>10</i>
3.1.4	<i>Råstoffutvinning (M).....</i>	<i>10</i>
3.1.5	<i>Næringsbebyggelse (N).....</i>	<i>11</i>
3.1.6	<i>Idrettsanlegg (IA)</i>	<i>11</i>
3.1.7	<i>Andre typer bebyggelse og anlegg.....</i>	<i>11</i>
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).....	12
3.2.1	<i>Samferdselsanlegg (SV).....</i>	<i>12</i>
3.3	Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5).....	13
3.3.1	<i>Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål).....</i>	<i>13</i>
3.3.2	<i>Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB)</i>	<i>14</i>
3.3.3	<i>Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF)</i>	<i>14</i>
3.4	Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)	15
3.4.1	<i>Bekker, elver og innsjøer.....</i>	<i>15</i>
3.4.2	<i>Isbanekjøring (V1).....</i>	<i>15</i>

4	HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer	16
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner	16
4.1.1	<i>Støysone (H210-220)</i>	<i>16</i>
4.1.2	<i>Faresone skred (H310)</i>	<i>16</i>
4.1.3	<i>Faresoner skytebane (H360)</i>	<i>17</i>
4.1.4	<i>Faresoner kraftlinjer (H370)</i>	<i>17</i>
4.2	Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)	17
4.3	Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø	18
4.3.1	<i>Bevaring av kulturlandskap (H550)</i>	<i>18</i>
4.3.2	<i>Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)</i>	<i>18</i>
4.4	Båndleggingssoner	19
4.4.1	<i>Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)</i>	<i>19</i>
4.4.2	<i>Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)</i>	<i>19</i>
4.4.3	<i>Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)</i>	<i>19</i>
4.5	Soner med krav om felles planlegging (H810)	20
4.6	Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910)	20
5	Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling	22
5.1	Miljøkrav	22
5.2	Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge	23
5.3	Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø	23
5.4	Retningslinjer for fritidsbebyggelse	24
6	Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19)	26
6.1	Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg	26
6.2	Dispensasjon i LNFR-områder	26

1 RETTSVIRKNING

1.1 Rettsvirkning

Arealbruken slik den er vist på plankartene samt de utfyllende bestemmelsene, er i henhold til plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL) § 11-6 rettslig bindende. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser og er retningsgivende for de bygge- og anleggstiltak som skal gjennomføres.

Juridisk bindende bestemmelser etter plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 er innrammet. Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift og er ikke innrammet. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling, og kan innarbeides med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

1.2 Forhold mellom nye og gamle planer

Bestemmelser (PBL § 11-8 f og § 1-5)

1. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8 f)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er vist i plankartet som hensynssone H910. Planer er listet opp i kap. 4.6.

2. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (PBL § 1-5)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens planbestemmelser er listet opp i tabell under

Planer som skal gjelde	Vedtaksår	PlanID	Arealformål
Bruflat sør	2000	20000090	Kombinert - Hovedformål Næring
Etna camping	1993	19931001	Kombinert - Hovedformål Camping
Vestheim	1991	19911001	Kombinert - Bolig, tjenesteyting
Brumoen	1977	19770091	Kombinert - Industriområde

Retningslinjer til reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens bestemmelser

Det anses ikke å være motstrid der reguleringsplanen detaljerer arealbruken, f.eks. underformål. Kommuneplankartet viser hovedformål.

2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

2.1 Plankrav

2.1.1 Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til **framtidige arealformål** for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For disse områdene gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger, jf. jordloven § 2.

2.1.2 Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med unntak av mindre tiltak på bebygde eiendommer for bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Definisjon av mindre tiltak med tilhørende rammer for tiltak framgår av kommuneplanbestemmelser §§ 3.1.1-A, 3.1.2-A og 3.1.5-A.

2.2 Utbyggingsavtale

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 2)

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, godkjent av Kommunestyret 19.02.2013 i sak 16/13 skal gjelde ved inngåelse av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler kan nyttes i hele Etnedal kommune i de tilfeller en utbygging alene eller sammen med andre utbygginger i samme område gir konsekvenser for kommunale investeringer i tekniske anlegg (veg/parkeringsanlegg, vann, avløp, grønnstruktur, felles uterom, gang/sykkelveg, tur/skiløyper, mv.).

2.3 Teknisk infrastruktur

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3, 5. PBL § 27, nr. 1,2, 3. PBL § 30-6)

- 1. Krav til VA-anlegg (PBL § 11-9, nr. 3)**
Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal *forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg*.
- 2. Byggegrenser mot offentlig VA-nett (PBL § 11-9, nr. 5)**
Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.
- 3. Tilknytningsplikt til privat og offentlig VA-anlegg (PBL § 27-1,2, 3 og PBL § 30-6)**
I områder med privat og offentlig vann- og avløpsanlegg er det krav om tilknytning til anlegget. Kravet gjelder også for fritidsbebyggelse.

2.4 Trafikk og samferdsel

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Ved regulering av nye boligområder med mindre avstand enn 4 km til skole, skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole.

Ved regulering av nye boligområder med større avstand enn 4 km til skole skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og bussholdeplass.

Ved planlegging, bygging og oppgradering av offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau og avkjørsler skal gjeldende håndbøker og normaler fra Statens vegvesen følges.

2.5 Støy

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 8)

Gjeldende nasjonal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet,

Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442/2016.

I all plan- og byggesaksbehandling nær støykilder skal det stilles krav om støyfaglig utredning.

2.6 Vassdrag, flom og overvann

2.6.1 Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag

Bestemmelser vedrørende byggeforbud langs vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

1. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078 gjelder for LNFR-områder innenfor nedbørfelt for Etnavassdraget. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderes opp mot vernehensyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-27 «Verdier i Etnavassdraget».

2. Forvaltningsklasser sone 2a) og sone 2b) (PBL § 11-11, nr. 5)

Etnavassdraget er delt inn i forvaltningsklasser med sone 2 a) og sone 2 b) og er vist som bestemmelsesgrense i plankartet og i *Temakart for Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag*. Disse bestemmelsene gjelder innenfor sone 2a) og sone 2b) slik:

a) RPR - Sone 2a

Innenfor sone 2a er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 50 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

b) RPR - Sone 2b

Innenfor sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 100 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

3. Øvrige vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

For øvrige vassdrag utenfor RPR sone 2a og sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på **50 meter** fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

4. Unntak fra byggeforbud innenfor sone 2a), sone 2 b) og øvrige vassdrag

Unntak fra byggeforbud gjelder der ikke annet framgår av godkjent reguleringsplan, jf. PBL § 11-8 f).

Unntak fra byggeforbud gjelder for mindre tiltak nevnt i PBL § 20-1 e) og PBL § 20-5, bokstav d), e), f) på bebyggd eiendom innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1). Eksempel på tiltak er mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs, fasadeendring og riving av bygg eller anlegg.

Rammer for bebyggelse framgår av kommuneplanbestemmelser pkt. 3.1.1-A2 og 3.1.2-A2.

All utvidelse skal skje i retning bort fra vassdraget.

Opplysninger om verneverdier

Verneverdier er knyttet til de kvartærgeologiske formene på elveslettelandskapet i den nedre delen av Etnadalføret før samløpet med Dokka ved Randsfjorden. Landskapet er viktig for biologisk mangfold og er leveområde for en rekke norske rødlistearter. De store, viddepregede fjellområdene i de midtre og nordlige delene av Etnas nedbørfelter er viktige områder for friluftsliv. Etnavassdrag er rikt på kulturminner, spesielt knyttet til tømmerfløting.

Særskilte retningslinjer for sone 2a) og sone 2b)

a) Sone 2a

Vassdragsbeltet har moderate inngrep i vannstrengen og nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksarealer med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjon bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås. Eventuelle leveområder for truede sjeldne arter og mindre områder med store vemeverdier bør gis særlig beskyttelse.

b) Sone 2b

Vassdragsbeltet samlet sett er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet og har stor opplevels- og vitenskapelig verdi. Forvaltningen innenfor sonen skal ha som mål å bevare naturens preg av å være uberørt. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi skal søkes unngått.

2.6.2 Flom og overvann

A. Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Krav til flomveger

Naturlige flomveier skal bevares eller erstattes der det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser med krav til rekkefølge (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav vedrørende flomfare

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak nærmere enn 50 meter for elver som listet opp under, nærmere enn 20 meter for bekker med årssikker vannføring skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert, og om nødvendig ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i Byggeteknisk forskrift.

Etna, Fjellselvi, Ulvslykkjeelvi, Dalselvi, Åfeta, Rotvella, Leppa, Svillelvi, Stavsengelve, Skrinda, Valegrovelve, Døla, Røssjøelvi, Brendaelvi, Skjenangselvi, Bergselvi, Mebenda og Krokenda.

Retningslinjer

Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og sentrumsmiljø, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Blågrønne åpne overvannsløsninger skal tilstrebes å planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer, til rekreasjon, lek/idrett, gang/sykkelvei osv.

Alle nye bygge- og anleggstiltak bør ha lokal overvannsdiskonering (LOD).

Temakart for flomveger skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling. Ved plan- og byggesaksbehandling skal det vurderes og ved behov dokumenteres at det ikke vil bli problemer med overvann. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

3 AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 1)

Innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Unntak gjelder også for nytt boligbygg på tidligere fradelte ubebygde tomter,

Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-10, nr. 2)

Følgende bestemmelser gjelder for bebygde eiendommer og tidligere fradelte eiendommer:

- Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
- Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
- Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

B. Bestemmelser til *framtidig* arealformål B1 Haugalia

1. Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

Vann og avløp skal være tilknyttet kommunalt VA-anlegg.

2. Rekkefølgekrav trafikksikker veg (PBL § 11-9, nr. 4)

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor B1 Haugalia, skal trygg gangadkomst til sentrum og til bussholdeplass være ferdig opparbeidet.

Retningslinjer for nye boligområder

Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling av nye boligområder og enkeltboliger skal trafikksikker skoleveg vurderes.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (F)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 1)

Innenfor nåværende arealformål for fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Unntak gjelder også for nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter.

Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. Rammer for bebyggelse unntatt fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 2)

Følgende bestemmelser gjelder for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
- b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
- c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
- d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.
- f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.
- g) Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
- h) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved byggesaksbehandling, jf. kap 5.4.

B. Bestemmelser til *framtidige* arealformål (PBL § 11-9, nr. 3 og 4)

1. Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

- a) Det er krav om helårsveg for alle framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.
- b) Det skal utarbeides felles vann- og avløpsplan (VA-plan) for framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Plan for VA og overvann skal være godkjent før det kan gis utslippstillatelse til enkelt-hytter.

Retningslinjer til særskilte områder som er regulert (F2, F3 og F4)

Ved endring av reguleringsplan for Nordre Lenningen Turistområde og Nordre Lenningen skal KU-rapport med anbefalt avgrensning av byggeområde F2, F3 og F4 legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

3.1.3 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser til særskilte områder (PBL §§ 11-9 nr. 4 og 11-10, nr. 2)

1. Camping ved Valdres høyfjellshotell FT1 og FT6 (PBL § 11-10, nr. 2)

- Innenfor område FT1 og FT6 tillates bebyggelse og anlegg som er i samsvar med arealformål utleiehytter, leirplass og/eller campingplass.
- Permanente bygg – og anleggstiltak tillates ikke plassert på dyrka mark.
- Jordloven § 12 skal gjøres gjeldende for reguleringsplanen.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

- Innenfor område FT1 og FT6 kan ikke bygge - og anleggstiltak igangsettes før området er regulert. Følgende tema skal belyses spesielt i reguleringsarbeidet: dyrka mark, trafikkisikkerhet, landskapshensyn og vassdrag.
- Område FT1 skal opparbeides ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område FT6. Rekkefølgekravet skal videreføres og eventuelt detaljeres ytterligere i reguleringsplanen.
- Trafikkisikker kryssing av fv. 204 skal være etablert og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak på FT6.

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning

Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger. Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer for arealformål FT2, FT3, FT4 og FT5 på Lenningen

Konsekvensutredning av område FT2, FT3, FT4 og FT5 skal legges til grunn ved endring av reguleringsplan Nordre Lenningen turistområde, planID 20110100, jf. KU-rapporten.

Ved etablering av campingplass i området bør det stilles krav om en landskapsanalyse for å sikre at det blir tatt hensyn til landskapet og at området er en viktig innfallsport til Langsua nasjonalpark.

Utvikling av området bør skje i tett samarbeid med aktører i området.

3.1.4 Råstoffutvinning (M)

Retningslinjer

Krav til innhold i reguleringsplan

Gjennom reguleringsplan skal uttaksgrenser rammer for ev. bebyggelse, atkomst, vernehensyn og fysiske miljøtiltak og ev. krav til istandsetting og etterbruk fastsettes.

Konsesjonsbehandling og driftsplan

Konsesjonsbehandling og driftsplan skal behandles etter Mineralloven av Direktoratet for mineralforvaltning.

3.1.5 Næringsbebyggelse (N)

A. Unntak fra plankrav for *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1)

Unntak fra plankrav

Innenfor *nåværende arealformål* for næringsbebyggelse på bebygd eiendom kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5 bokstav a, b, d, e og f). Eksempel på mindre tiltak er mindre frittliggende bygning som ikke kan brukes til beboelse, mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs og fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres.

B. Bestemmelser til særskilte områder (PBL § 11-9, nr. 4. PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. N1 Brumoen (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)

- Innenfor område N1 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager*.
- Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal flomfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

2. N2 Flatøygården (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)

- Innenfor område N2 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager*.
- Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

3. N3 Valdres høyfjellshotell (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

Innenfor område N3 tillates bebyggelse og anlegg for *hotell/overnatting og bevertning*.

3.1.6 Idrettsanlegg (IA)

Retningslinjer

Etnedal skytebane (IA1), Bergamyre Leirduebane (IA2) og Fotballbane (IA3) er avsatt til fellesareal.

3.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

1. Brumoen miljøstasjon

Bestemmelser til særskilte områder (PBL § 11-7, nr. 1)

Innenfor område avmerket som *miljøstasjon*, tillates det bebyggelse og anlegg til bruk for miljøstasjon.

2. Teknisk infrastruktur (VA)

Retningslinjer til vannforsyningsanlegg VA1

Bygge- og anleggstiltak i tilknytning til nytt vannforsyningsanlegg på VA1 bør tilpasses terrenget slik at det blir minst mulig synlig i landskapet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)

3.2.1 Samferdselsanlegg (SV)

Bestemmelser til funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal (PBL § 11-10, nr. 4)

Funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal skal være i samsvar med <i>Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger</i> , vedtatt 11.12.2012:	
Funksjonsklasse (PBL § 11-10, nr. 4)	Byggegrense (fra senterlinje veg)
A Nasjonal hovedveg – riksveger	50 meter
B Regional hovedveg Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo	50 meter
C Lokal hovedveg Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat	30 meter
D Lokal samleveg - Fv 251 Bruflat – Flatøydegard - Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo - Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset - Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense - Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard - Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset - Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense	20 meter
E Lokal atkomstveg/ Øvrige fylkesveger - Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen - Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33 - Fv 2472 Rust – Gamlestølen - Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden	15 meter
Holdningsklasser (Pbl § 11-10, nr. 4)	
Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende fra fylkesveger skal dersom ikke avkjørsler er hjemlet i reguleringsplan, vurderes i henhold til disse holdningsklassene:	
Holdningsklasse B - Streng holdning - Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo - Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat	
Holdningsklasse C – Mindre streng holdning - Fv 251 Bruflat – Flatøydegard - Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo - Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense - Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset - Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense - Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard - Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset	
Holdningsklasse D – Lite streng holdning - Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen - Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33 - Fv 2472 Rust – Gamlestølen - Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden	

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5)

3.3.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål)

A. Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 1)

Bygge- og anleggstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (PBL § 11-11, nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.

Retningslinjer

Veilederen «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk- forholdet til plan etter plan- og bygningsloven» skal legges til grunn for vurdering av hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

B. Bestemmelser for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)

Rammer for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)

- Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket.
- Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.
- Kårboligen skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.

Retningslinjer for råstoffutvinning i LNFR-områder

Uttak av sand- og grusmasser til egen jord- og skogbruksdrift er tillatt, og er unntatt fra krav om reguleringsplan. Mineraluttak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kan ikke unntas fra reguleringsplankrav, jf. PBL § 1-6.

Ved uttak over 500 m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Meldingen skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift. I særlige tilfeller kan Direktoratet for mineralforvaltning kreve fremlagt driftsplan. Direktoratet for mineralforvaltning kan bestemme at drift ikke kan settes i gang før driftsplanen er godkjent. Masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger.

3.3.2 Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt boligbebyggelse i LNFR-område kan det tillates fradeling av boligtomt og bygging av bolig med tilhørende uthus og garasje gjennom behandling av enkeltvis søknader uten krav om reguleringsplan.

1. Helhetlig plan (PBL § 11-9, nr. 5)

- a) Det tillates maks 5 nye boenheter innenfor hvert område
- b) Det skal utarbeides en tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Denne tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig plassering av alle tomtene med adkomstveg før det kan gis tillatelse til enkeltvis fradeling.
- c) Bygging skal skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift

2. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse:

- a) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
- b) Utnyttelsesgrad er maks % BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
- c) Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

3.3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder tillates fritidsbebyggelse gjennom behandling av enkeltvis søknader uten krav om reguleringsplan. Dette vil i hovedsak gjelde mindre tiltak iht. PBL § 20-5 da områdene er ferdig utbyggt med unntak av område SF4 og SF17.

1. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)

- a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
- b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
- c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
- d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.
- f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter. Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
- g) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde for byggesaksbehandling, jf. kap. 5.4.

2. Fradeling (PBL § 11-9, nr. 5)

I område SF4 og SF17, kan det fradeles 1 tomt uten krav om reguleringsplan.

I de øvrige SF-områdene tillates ikke fradeling av nye tomter.

3.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)

3.4.1 Bekker, elver og innsjøer

Bestemmelse for arealformål (VS)

Arealformål VS er avsatt som naturområde og friluftsområde.

Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.

Retningslinjer

Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, men uten at kantsona mister sitt naturlige preg. Det bør være minimum en sone på 6 meter med naturlig vegetasjon på hver side av bekker.

3.4.2 Isbanekjøring (V1)

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning

Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger.

Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

4 HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Støysone (H210-220)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og § 11-9, nr. 4)

1. Rød støysone H210 (PBL § 11-8 a)

Innenfor rød støysone kan det ikke etableres nye bolighus eller andre bygninger med støyfølsomme bruksformål.

2. Gul støysone H220 (PBL § 11-8 a)

Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes tillatt, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i samsvar med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016*.

3. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert.

4.1.2 Faresone skred (H310)

A. Bestemmelser til faresoner for *reell* skredfare (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, H310_1-5

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med reell skredfare skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred være opparbeidet, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser til faresoner for *potensiell* skredfare, (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, aktsomhetsområder vist i temakart

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med potensiell skredfare, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Dersom kartlegging konkluderer med at det er reel skredfare, gjelder bestemmelse § 4.1.2- A

4.1.3 Faresoner skytebane (H360)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner er avsatt for:

- Faresone Etnedal skytebane, H360_1
- Faresone Bergamyre Leirduebane, H360_2

4.1.4 Faresoner kraftlinjer (H370)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner for kraftlinjer – høyspenningsanlegg (22 kV), H370 (PBL § 11-8 a)

Innenfor faresone for kraftlinjer – høyspenningsanlegg tillates ikke nye bygg for varig opphold.

4.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og 11-9, nr. 4)

1. Infrastruktursone, H410 (PBL § 11-8 a)

Det er krav om felles VA- plan innenfor sone for teknisk infrastruktur på Lenningen.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Plan for VA og overvannshåndtering skal være ferdig utarbeidet og godkjent av Etnedal kommune før reguleringsplan kan vedtas.

4.3 Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

4.3.1 Bevaring av kulturlandskap (H550)

Retningslinjer for kulturlandskap i Steinsetbygda, Sone H550_1 (PBL § 11-8 c)

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres.

4.3.2 Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)

Bevaring av stølsmiljø, H570_1 – H570_5 (PBL § 11-8 c)

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til stølsmiljøets og kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Det skal spesielt tas hensyn til bygningsmiljøets særpreg i området.

Dette gjelder for disse hensynssonene:

1. Stølsområde Tangen, H570_1
2. Stølsområde Nyset, H570_2
3. Stølsområde Stuveli og Rotvollstølen, H570_3
4. Stølsområde Ølsjølia, H570_4
5. Stølsområde Ølslykkja, H570_5

Bevaring av andre kulturminner og kulturmiljøer H570_6 – H570_11 (PBL § 11-8 c)

Områdene skal forvaltes slik at kulturminnene og kulturmiljøer i hensynsonen ivaretas. Ved eventuell hogst eller annen aktivitet i området skal de som utfører arbeidet være oppmerksomme på og ta hensyn til kulturminnene, slik at de ikke får skader. Landskapet i hensynsonen bør skjøttes og tas vare på, slik at kulturminnene forblir lesbare.

1. Etnsenndammen, H570_6
2. Kongevegen, H570_7
3. Etna mølle, H570_9
4. Krigsminner ved Høljarast, H570_10
5. Breiesleiren, H570_11
6. Bustenskjold og fossesaga, H570_12
7. Steinalderboplass ved Etna(Hellefossen), H570_13

Både Bruflat kyrkje og Nord-Etnedal kyrkje er regulerte og vist i plankartet innenfor hensynssoner H910_54 og H910_21 for reguleringsplan som fortsatt skal gjelde uendret. Retningslinjer for bevaring av kulturminner og kulturmiljøer er fastsatt i reguleringsplanen.

4.4 Båndleggingssoner

4.4.1 Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)

Bestemmelser til freda kulturminner (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter lov om kulturminner:

1. Lundebrue, (H730_1)

Lundebrue med sone på 25 meter på hver side er fredet i medhold av kulturminneloven §§ 15 og 21.

4.4.2 Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)

Bestemmelser til kulturminner som er foreslått freda (PBL § 11-8 d)

Breie gard, H710

Tunet på Breie gard med bygninger samt et lysverk er foreslått freda etter kulturminnelova § 15 og § 19. Området er båndlagt i påvente av fredningsvedtak etter Kulturminneloven. Innenfor området er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

4.4.3 Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)

Bestemmelser til naturreservat (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter Naturmangfoldloven:

1. Langtjeden naturreservat, H720-1

Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

2. Røssjøen naturreservat, H720-2

Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

3. Breie naturreservat, H720-3

Verneformål er skogvern for å ta vare på en relativt stort naturskogsområde med en god økologisk variasjon.

4. Nørdstebøberget naturreservat, H720-4

Formålet med naturreservatet er å bevare et relativt stort og sammenhengende område som har særlig betydning for biologisk mangfold i form av gammelskog med et meget rikt og variert artsmangfold, og der en stor andel er rik lavlandsskog.

4.5 Soner med krav om felles planlegging (H810)

Bestemmelser (PBL § 11-8 e)

1. H810-1 Skåletjednet

Arealformål for fritidsbebyggelse F22 og F27 på skal ha felles reguleringsplan.

2. H810-2 Brumoen

Arealformål for næringsbebyggelse N1 skal ha felles reguleringsplan med eksisterende område for næringsbebyggelse på Maxbo.

3. H810-3 Lenningen

Arealformål for fritidsbebyggelse F5 og F6 på skal ha felles reguleringsplan.

4. H810-4 Valdres høyfjellshotell

Arealformål for næringsbebyggelse-hotell N3 og fritids- og turistformål FT1 og FT6 skal ha felles reguleringsplan.

4.6 Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910)

Bestemmelser (PBL § 11-8 f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som skal gjelde uendret framgår av plankartet som hensynssoner H910, se opplisting i tabellen under:

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Flatland	2018	H910_47	Fritidsbebyggelse
Granlund	2018	H910_29	Fritidsbebyggelse
Nordfjellstølen stølsområde	2017	H910_50	Fritids- og turistformål
Graneistølen	2017	H910_27	Fritidsbebyggelse
Bakketjednet	2017	H910_23	Fritidsbebyggelse
Midtberg	2017	H910_57	Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse
Fv.251 Lunde bru	2016	H910_58	Samferdsel
Fv.33 Skartjednet-Tonsvatnet	2015	H910_59	Samferdsel
Synnfjellfoten	2015	H910_3	Fritidsbebyggelse
Solhaugatn	2015	H910_10	Fritidsbebyggelse
Haugalie sør	2015	H910_56	Boligbebyggelse
Nordfjellstølen	2015	H910_49	Fritidsbebyggelse
Etnedal skule	2015	H910_44	Offentlig tjenesteyting – skole
Gamlestølen caravan	2015	H910_28	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse.
Nord-Etnedal kyrkje	2013	H910_21	Offentlig tjenesteyting – kyrkje
Glenna	2013	H910_31	Fritids- og turistformål/Hotell/Avløpsanlegg.
Nordenge	2012	H910_43	Boligbebyggelse
Moajordet	2012	H910_60	Boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg
Nordre Lenningen turistområde	2011	H910_1	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse. Mindre endring.

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Midtfjelltrøe	2011	H910_38	Fritidsbebyggelse
Byfelliøberget	2011	H910_45	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2012
Haugalie	2010	H910_53	Boligbebyggelse. Mindre endring 2011 og 2013.
Bjødnalabben hyttegrend	2010	H910_11	Fritidsbebyggelse, masseuttak, friluftsområder.
Åslettjednet	2010	H910_37	Fritidsbebyggelse.
Tøfstølhøvda	2009	H910_15	Fritidsbebyggelse.
Skålettjednet	2009	H910_33	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2013.
Gamlestølen	2009	H910_26	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2009.
Nordre Lenningen	2009	H910_2	Fritidsbebyggelse.
Fjellsbygda hyttegrend	2009	H910_52	Fritidsbebyggelse.
Perstølen	2008	H910_20	Fritidsbebyggelse
Vardefjell	2008	H910_46	Fritidsbebyggelse
Synnfjellfoten II	2008	H910_4	Fritidsbebyggelse. Plan under revisjon
Sørre Lauvhaugen	2008	H910_40	Fritidsbebyggelse
Fjeld	2007	H910_51	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2015
Os fjelleiligheter	2007	H910_62	Fritidsbebyggelse.
Nystølen	2007	H910_6	Fritidsbebyggelse
Steinløohøgde	2007	H910_24	Fritidsbebyggelse.
Ørslykkja	2006	H910_39	Fritidsbebyggelse.
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2006	H910_61	Samferdsel
Netøddin vest	2005	H910_18	Fritidsbebyggelse.
Bakkatn næringsområde	2005	H910_25	Næringsbebyggelse. Mindre endring 2013
Tobakkhuset	2005	H910_48	Fritidsbebyggelse.
Ryggeberget	2005	H910_22	Råstoffutvinning
Ølsjølia	2004	H910_5	Fritidsbebyggelse.
Nørre Lauvhaugen	2004	H910_41	Fritidsbebyggelse.
Jomfruslette	2003	H910_13	Fritidsbebyggelse. Pågående mindre endring.
Lauvhallhøgde	2003	H910_36	Fritidsbebyggelse.
Fjordsyn	2003	H910_16	Boligbebyggelse – Bebyggelsesplan.
Liastølen	2000	H910_9	Fritidsbebyggelse.
Brufat sentrum	1999	H910_54	Offentlig tjenesteyting, nærings- og boligbebyggelse
Bergli	1996	H910_35	Fritidsbebyggelse.
Nyløohøgde	1996	H910_17	Fritidsbebyggelse.
Grøven	1993	H910_7	Fritidsbebyggelse og LNFR-formål.
Rundtomstykket	1993	H910_14	Fritidsbebyggelse.
Glenna seter	1981	H910_63	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner utenfor detaljeringszone H-910 som fortsatt skal gjelde framgår av kap. 1.2

5 Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling

Retningslinjene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av enkelt søknader, samt dispensasjonsbehandling.

5.1 Miljøkrav

1. Forurensning

I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene skal kjøres bort og erstattes med rene masser. Alunskifer kan være definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.

Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensning jf. forurensningsforskriften, samt fremmede innvandrende arter jf. naturmangfoldloven.

2. Stråling

Radon

Temakart for radon skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak.

Stråling fra strømnett

Statens strålevern's retningslinjer, grenseverdier og anbefalte avstand til kraftlinjer skal følges for å unngå eksponering fra strømnettet.

3. Energi

Kommunens gjeldende Klima- og energiplan skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

4. Drikkevannskilder

Det skal tas hensyn til drikkevannskilder i forbindelse med utbygging.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

5. Naturmangfold

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i områder med natur, skal det gjennomføres en vurdering etter NML §§ 8-12. Kommunen kan kreve undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet. Vurderinger som framgår av KU-rapporten skal legges til grunn for vurderingen etter NML §§ 8-12.

Hogst i vernskog skal følge retningslinjer gitt av fylkesmannen. All hogst i vernskog, med unntak av hogst til eget bruk, skal meldes til kommunen senest tre uker før hogsten starter.

Kommunedelplan for naturmangfold i Etnedal kommune skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Notatet «Innspill til konsekvensvurderinger av kommuneplanens arealdel i Etnedal kommune», datert 21.01.2019 utarbeidet av Kistefos Skogtjenester AS legges til grunn for reguleringsplanarbeid for framtidige byggeområder som er omtalt i notatet.

6. Landskap

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i visuelt sårbare og eksponerte områder i landskapet skal det i forbindelse med saksbehandlingen redegjøres for tiltakets konsekvenser for landskapet ved beskrivelser og illustrasjoner.

Landskapsvurderinger som framgår av KU-rapporten for framtidige byggeområder skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Temakart for landskap skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak. Det bør ikke tillates nye bygge- og anleggstiltak på snaufjell, på høgdedrag som er eksponerte og på åpne myrområder som er visuelt sårbare.

7. Skredfare

Temakart kart for potensiell skredfare basert på aktsomhetskart for skredfare fra NVE skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling.

Dersom det kan være fare for skred, skal det stilles krav om dokumentasjon utført av fagkyndig, jf. NVE's Veileder Flaum og skredfare i arealplaner, 22.05.2014.

Dersom utredning viser at det er reell skredfare gjelder rekkefølgekrav i planbestemmelse § 4.1.2.

8. Flom og overvann

Bestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 2.6 og temakart for flomveger skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

5.2 Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge

1. Arealutnyttelse og utbyggingsvolum

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, samt atkomst til friluftsområder.

2. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirkksomhet, og med særlig vekt på bygg og uteområder åpne for allmennheten.

3. Estetikk

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

I plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

4. Belysning

Utendørsbelysning skal være avskjermet, slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

5. Barn og unges interesser

Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene, jf. kap. 3.1.1.

5.3 Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø

1. Bevaring av bygningsmiljø

For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenopprettelse av bygg.

Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer, skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn.

2. Kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4.6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649. Kulturminnene framgår ikke av plankartet. Ved behandling av den enkelte sak må derfor det nasjonale kulturminneregisteret, Askeladden, benyttes.

Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med fredete eller regionalt verneverdige kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), driftsbygninger i landbruket, nydyrking over 15 dekar i løpet av fem år, skogsbilveg på mer enn 3 km i løpet av 3 år osv.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter og regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis tekniskindustrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Ved søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal disse oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. lov om kulturminner § 25.

5.4 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

I tillegg til kap. 5.1, 5.2 og 5.3 gjelder disse retningslinjene ved plan- og byggesaksbehandling for fritidsbebyggelse.

1. Arealutnyttelse, utbyggingsvolum, estetikk m.m.

Hensyn til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk skal tillegges vekt i plan- og byggesaker.

2. Natur- og miljøhensyn

Det skal legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, naturlige flomveier og rekreasjon ivaretas.

3. Teknisk infrastruktur

Ny fritidsbebyggelse skal ha tilfredsstillende løsning for elektrisitet, veg, vann og avløp.

Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg.

4. Belysning

Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

Fasadebelysning tillates ikke.

Utendørsbelysning skal begrenses og reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.

5. Fortetting

Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng.

Fortetting skal skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

Anneks vurderes som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

Størrelsen på en tomt bør ikke overstige 1,5 daa.

6. Inngjerding

Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt etter søknad.

Gjerdene bør utformes i tre, og grinder skal slå utover. Gjerde høyde kan være maks 110 cm.

Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen.

Ved vurdering av søknad om inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

7. Portaler og flaggstenger

Oppsetting av portaler og flaggstenger tillates ikke.

6 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19)

6.1 Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg

Fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skal skje på en måte som tar hensyn til miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med områdets karakter.

6.2 Dispensasjon i LNFR-områder

Når søknader om tiltak nevnt i PBL § 20-5 er i samsvar med kap. 2 og 5 kan lovens vilkår lettere anses som oppfylt ved søknader om mindre tiltak.

Rammer og omfang for boligbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) *Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt*
- b) *Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.*
- c) *Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- d) *Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.*

Rammer og omfang for fritidsbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) *Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).*
- b) *Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.*
- c) *Utnyttelsesgrad er maks BYA = 190 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.*
- d) *Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.*
- e) *Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.*
- f) *Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.*
- g) *Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.*
- h) *Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved dispensasjonsbehandling, jf. kap. 5.4*



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	808 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550_1	
Arealbruk	Delareal	808 m ²	
		LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Delareal	280 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_26	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20260164
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 1542, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 374,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	4 097,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	473900 prom	3.20	1/1	0 %	1 516,00 kr	758,00 kr
Grunnpris slamtømming pr anlegg	15%	1 stk	1370.80	1/1	0 %	1 370,80 kr	0,00 kr
Tømming avvanningsbil pr m3	15%	2 m3	541.65	1/1	0 %	1 083,30 kr	0,00 kr
					Sum	6 704,35 kr	2 125,13 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 EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Steinsetbygdvegen 1542

Høyde over havet

757 m



Offentlig transport

🚶 Bergsbakken Linje 309	1 min 🚶 0 km
🚶 Bergsbakken skole Linje 309	5 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Fagernes	19 min 🚗
Lillehammer	1 t 16 min 🚗
Hamar	1 t 52 min 🚗
Oslo	2 t 44 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Joker Etnedal	16 min 🚗
🚗 Uno-X Leira	17 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Gamlestølen
 - Kjøretid: 23 min
 - Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Fagernes kulturhus	19 min 🚗
Valdres Folkemuseum	20 min 🚗
Valdres Golfklubb	25 min 🚗

Sport

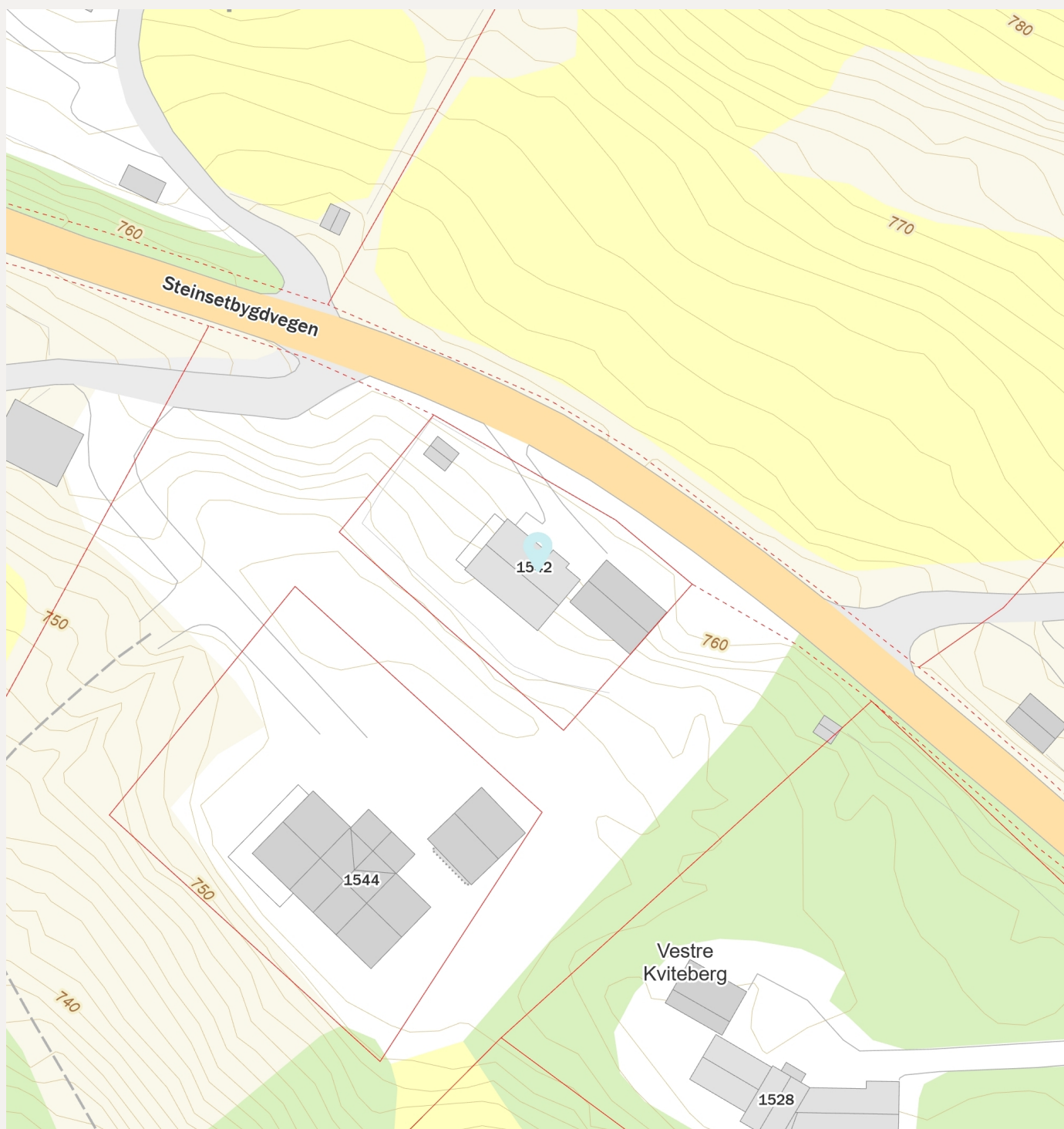
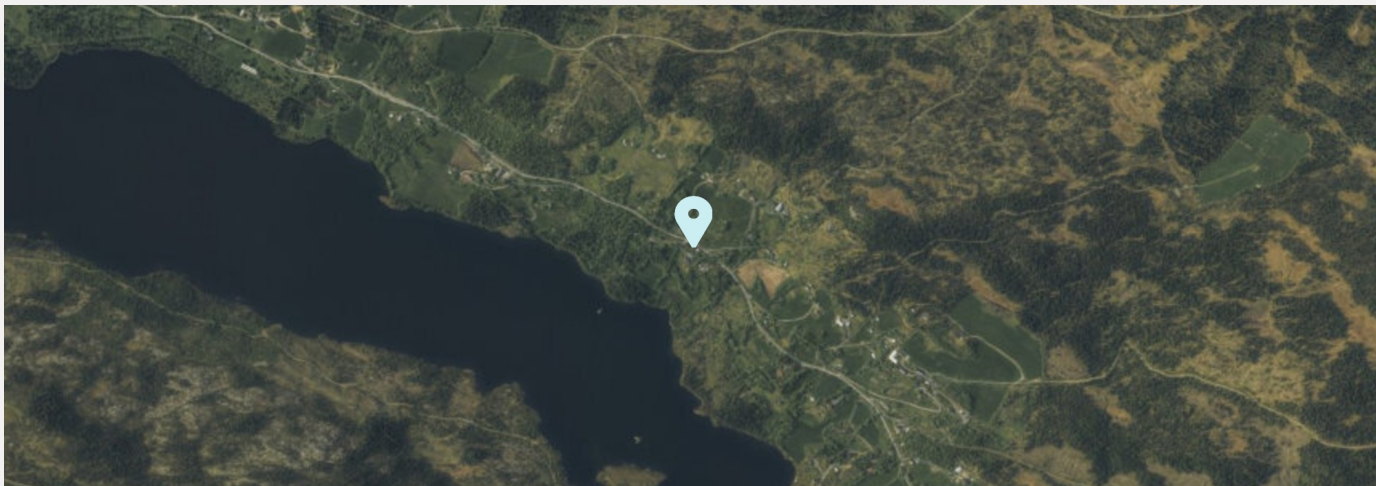
⚽ Oset gressbane Fotball	3 min 🚗 2.9 km
⚽ Nord-Aurdal barneskole Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚗 19.5 km
🏊 Valdres Treningssenter	19 min 🚗

Dagligvare

Joker Etnedal	16 min 🚗
Rema 1000 Leira PostNord	17 min 🚗 18.9 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Valdres	17 min 🚗
📦 Fagernes Kjøpesenter	19 min 🚗
🏪 Apotek 1 Leira	18 min 🚗
🏪 Vitusapotek Fagernes	19 min 🚗
🍷 Fagernes Vinmonopol	19 min 🚗





ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.