Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA



PROPR.NO

Selger
Eirik Skåren
48222915

Prisantydning
980 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3448 Gnr. 32 Bnr. 48

Sjelden mulighet! Idyllisk fritidseiendom i Dæhlibygda. Koselig hytte med utsikt, to uthus og lekestue på solrikt tun.

PRISANTYDNING
kr 980 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 450 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
86kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
69kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 080kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1950



Velkommen til Brattrudsvegen 153! Bilde av tun, sett fra vest.



Koselig spisekrok i kjøkken



Kjøkken med koselig spisekrok og åpen gjennomgang til stue



Spisekrok



Koselig krok på kjøkkenbenk



Kjøkken sett fra inngangsdør.



Romslig stue med store vinduer som gir mye lys og flott utsikt.



Koselig stue.



Stor vedovn med kokeplater, mellom stue og kjøkken.



Soverom 1. Store vinduer med flott utsikt.



Soverom 2. Romslig soverom med fin utsikt.



Soverom 3. Romslig soverom med store vinduer.



Gang mellom kjøkken og soverom, med dør til bad.



Bad.



Solrik og trivelig uteplass ved inngangspartiet med utsikt.



Nydelig utsikt utover dalen.



Hytte og uthus sett fra vest.



Hytte og uthus sett fra sør.



Sjarmerende gammelt laftet bygg på tunet.



Koselig uteplass.



Bilde av tun, sett fra nordøst.



Bilde av tun med alle byggene på eiendommen, sett fra sørøst.



Tunet sett fra innkjøring, med utsikt mot dalen i sør.



Fin utsikt mot sør.



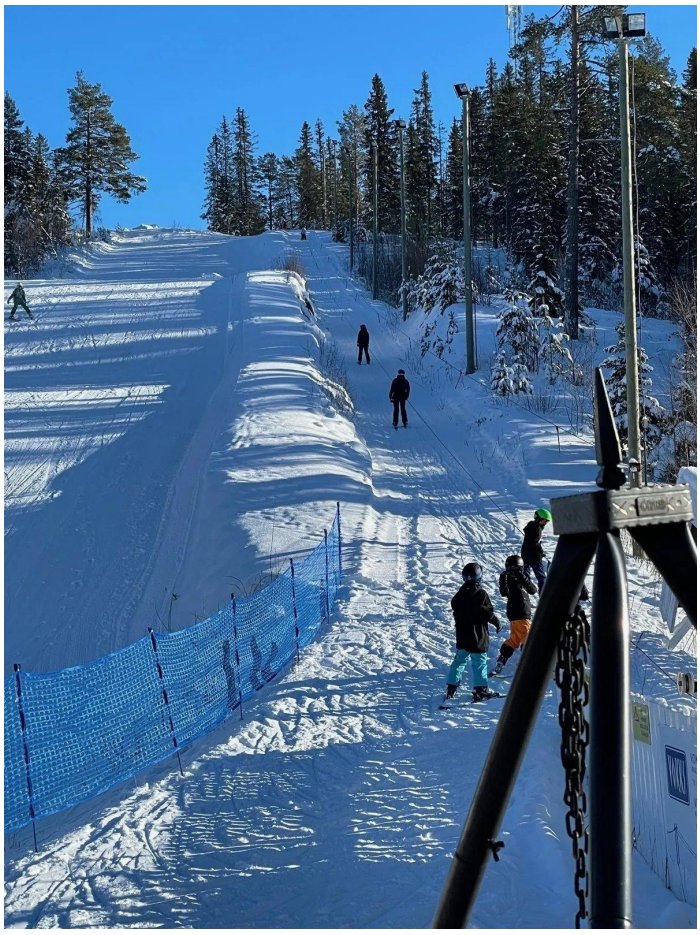
I lekestuen kan barn gi fantasien fritt spillerom.



Uthus med liten garasjeplass, skåle og snekkerbenk.



God lagringsplass i det laftede bygget.



Bare 3 km til Leikarvoll nærmiljøanlegg med skiheis og skibakke, lysløyper, skøytebane på vinterstid. På

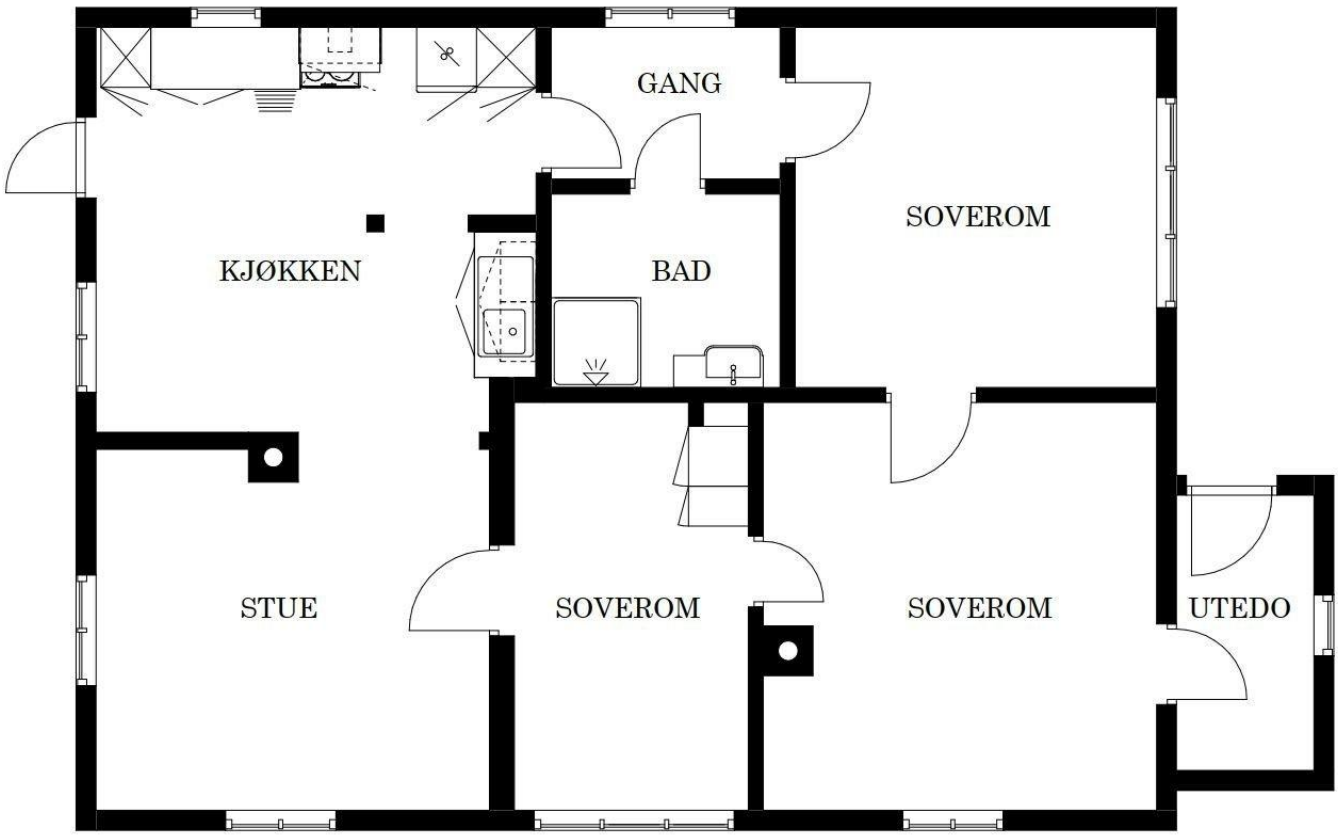
sommertid har anlegget fotballbane og volleyballbane.



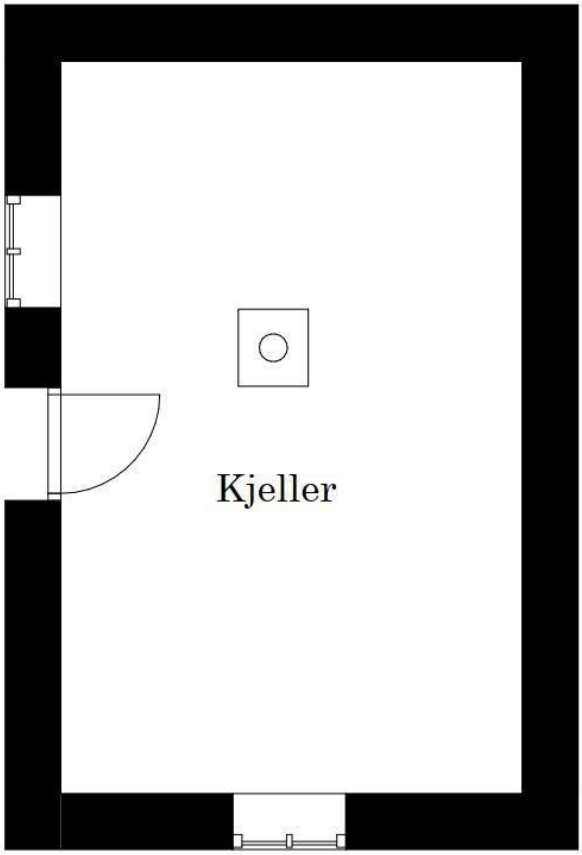
Eiendommen ligger like ved Rønningsdammen. Et koselig vann med bade- og fiskemuligheter.



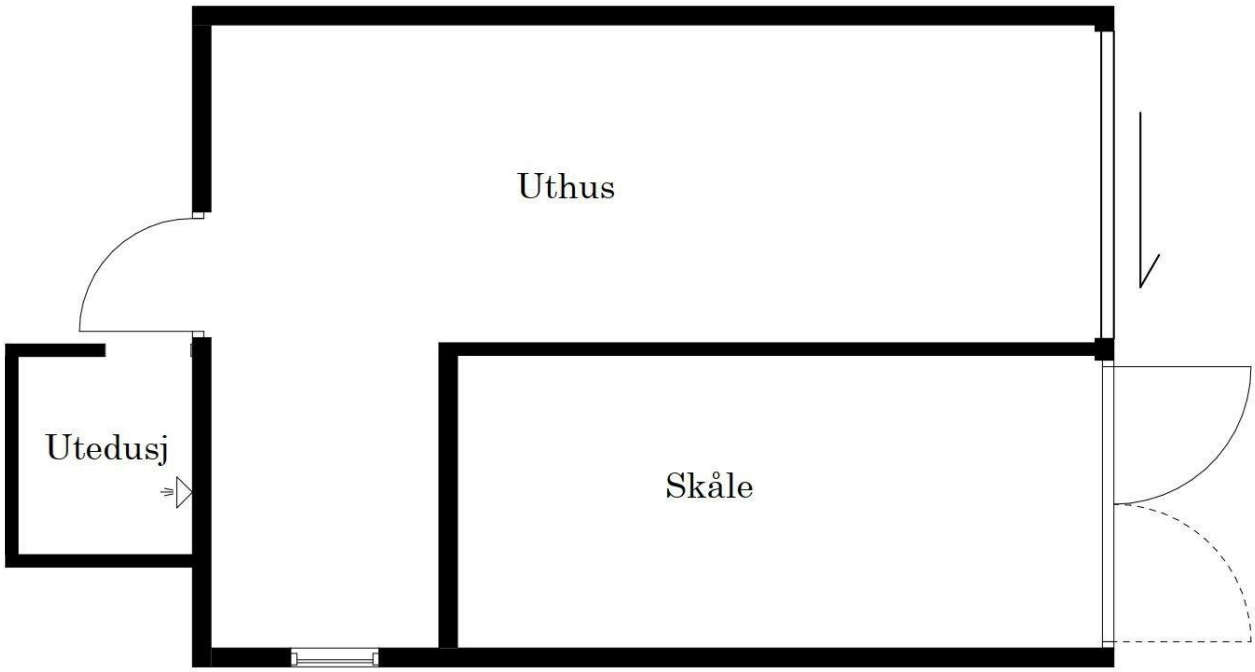
Rønningsdammen sett fra øst.



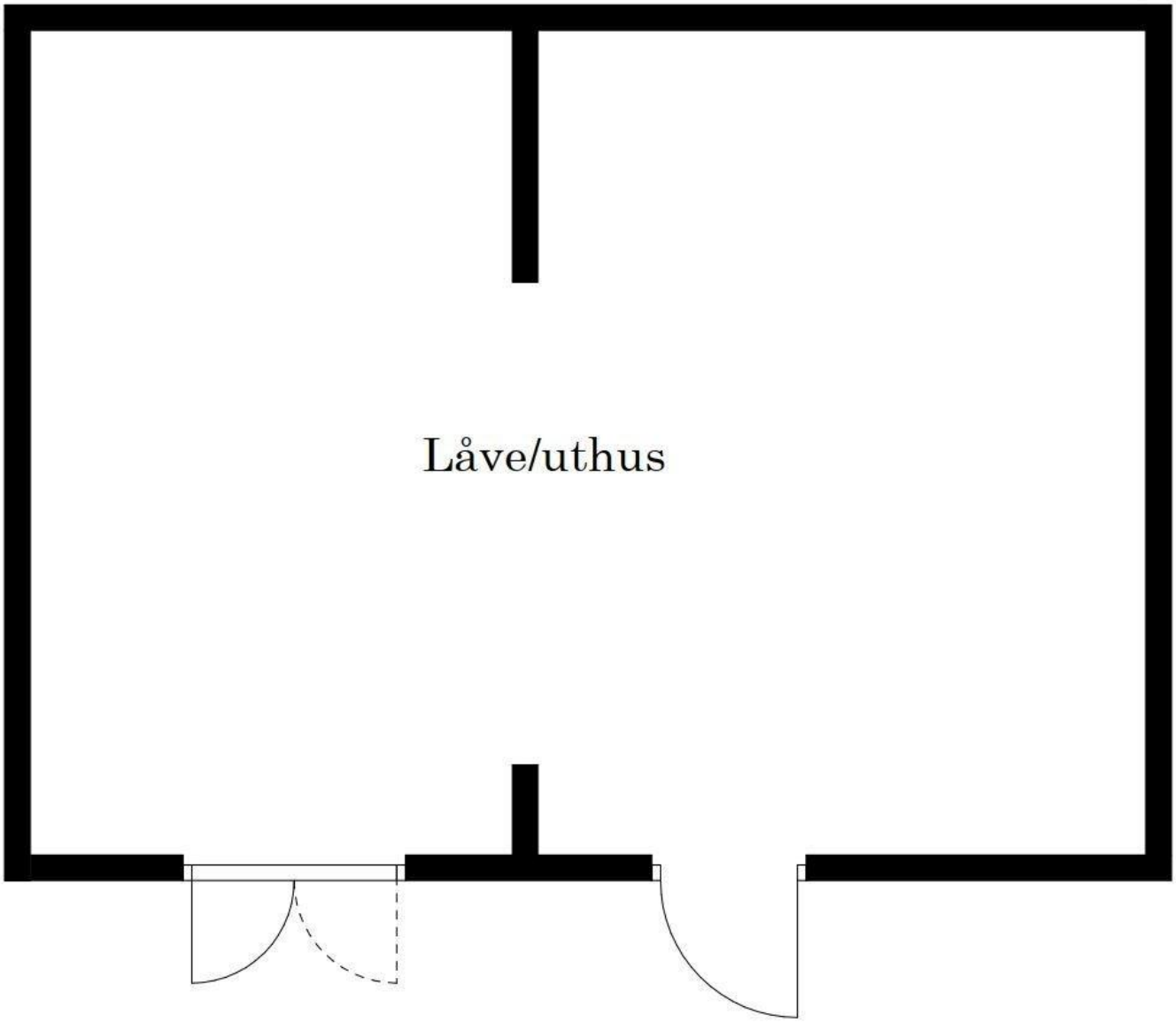
Plan 1 fritidsbolig



Kjeller



Uthus med skåle



Uthus/gammel låve

Om boligen

Drømmer du om et fredelig fristed med stor tomt, vakker utsikt og landlig sjarm? På et lunt og solrikt tun i naturskjønne Dæhlibygda finner du denne sjarmerende fritidseiendommen – komplett med hytte, uthus, koselig laftet bygg og en liten lekestue for de minste. Her får du ro, utsikt og ekte idyll – perfekt for både små og store. Med hele 3 mål tomt!

Fritidsbolig med stue, kjøkken, bad og 3 soverom fra ca. 1950-tallet. Oppgraderingsbehov men stort potensiale! Fritidsboligen har tidligere vært våningshus på småbruket Bergum.

Beliggenhet

Flotte solforhold og utsikt. Nær turstier, skiløyper og bade- og fiskevann. Ca. 8 km til Landsbyen Dokka. Ca. 3 km til Leikarvoll nærmiljøanlegg med skiheis, skøytebane og lysløype på vinterstid, og med fotball- og volleyballbane på sommertid. Eiendommen ligger tett ved Rønningsdammen med bade- og fiskemuligheter. Aktiviteter og opplevelser året igjennom! Det er også fibernett i området, så dette kan tilknyttes eiendommen. Det er lagt opp for robotgressklipper på tomten.

Annet

Fritidsboligen er nylig bruksendret fra våningshus (bolig på landbrukseiendom) til fritidsbolig.

Eiendommen er tilknyttet Haugner-Brattrud Veglag. Se tilstandsrapport for mer informasjon om fritidsboligen.
Velkommen til visning!

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
24 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

41 490 kr (Omkostninger totalt)

---

1 021 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 32, bnr. 48

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12121-1319 **Referansenummer:** CE2350

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Jonny Kalstad **Vår ref:**

TAKST INNLANDET

G
ENERGIMERKE

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.

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom.
Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

-Verdivurdering og verditaksering
-Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
-Boligkjøper bistand og rådgivning
-Vedlikeholdsplaner
-Konsekvensvurderinger
-Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
-Tomtevurdering
-Uavhengig kontroll
-Byggeledelse
-Prosjektledelse



Rapportansvarlig

Ole-Jonny Kalstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-innlandet.no

909 50 003

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Fritidseiendommen ligger i Dæhlibygda, ovenfor gården Hogne og Haugner kirke, hvor det er meget flott utsikt utover dalen og til Veståsen. Eiendommen ligger i et område med spredte fritidsboliger, bolig- og landbrukseiendommer, ca. 560 m.o.h.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Våningshuset på småbruket Bergum er bruksendret til fritidsbolig, det er vanskelig å si eksakt byggeår. Opprinnelig del av laftet tømmer antatt fra rundt 1800 tallet. Det er tilbygd med bindingsverk i 1950 og 1964. Fundamentert betong steinmur. Oppført i laftet tømmer, bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med bølgeblikk. Terrasse utenfor inngangsparti. Eldre bygg vil alltid ha noen skjevheter, detaljer og løsninger som ikke alltid samsvarer med dagens byggeforskrifter. Det er viktig at kjøper setter seg inn i byggenes tilstand på eiendommen.

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med bruksareal på 86 m² over ett plan.
Terrasse utenfor stue .
Garasje/uthus i 1 etasje.
Låve/uthus i 1 etasje.
Lekestue i 1 etasje.

STANDARD:
Fritidsbolig fra antatt 1950.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se byggets energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 3 080 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og bærbusker ellers er det naturtomt med lauvskog og noen små fjellknauser. Tomten er inngjerdet med solid sauegjerde og mulighet for to innkjøringer. Grus på gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige takrenner/nedløp i metall. Ikke takrenner på skråtaket.

Veggene har tømmerkonstruksjon på eldste delen. Bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med doble glass.
Bygningen har malt hovedytterdør er med glass i dør.

Terrasse utenfor inngangsparti med adkomst til bakkenivå, 8 m2.
Enkel trapp i impregnert tre, til terreng fra hovedinngang.

Utvendig er det nedgang til kjeller med lemmer av metallplater.
Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det malte tregulv, belegg og betong. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn i stue og komfyr på ene soverommet. Sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerte dør.

I gang/utedo er utedo med betongkum under. Lufterør som går over tak med vindturbin.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg på gulvet og malt panel på vegger og himling. Det er montert dusjkabinett og innredning med nedfelt håndvask. Lagt opp rør for montering av toalett. Rommet har ikke ventilasjon. Rommet er ikke godkjent som våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn, noe fjell på tomten.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Beskrivelse av eiendommen

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast ført til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Det er ikke septiktank på eiendommen.

Stor inngjerdet tomt med flere bruksmuligheter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Låve/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/uthus

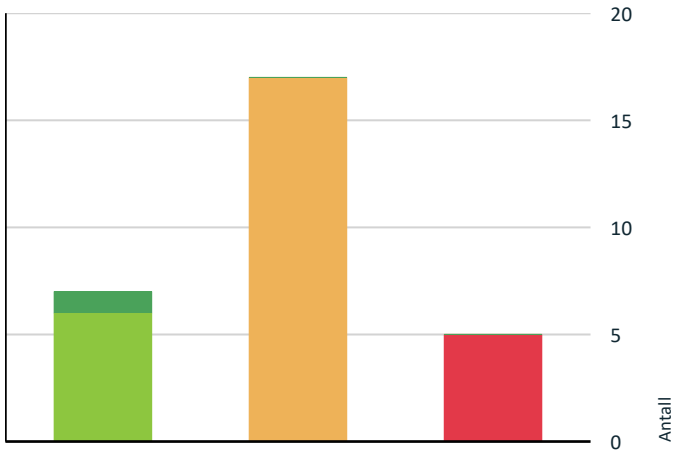
- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

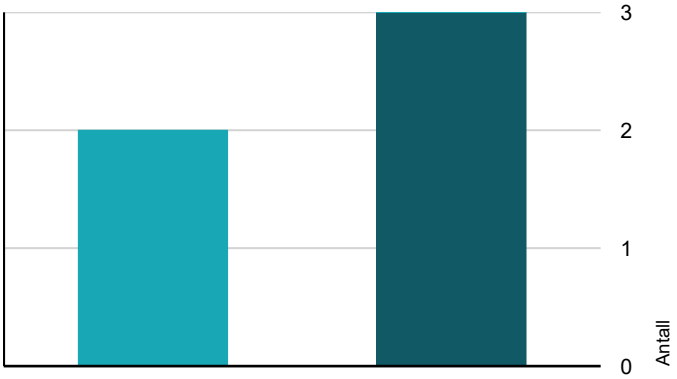
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med fritidsboligen

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

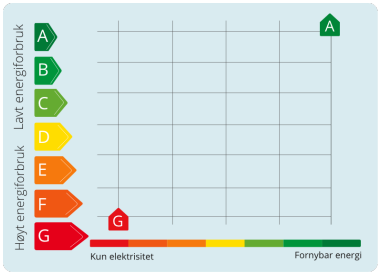
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår antatt, eldste delen tilflyttet til eiendommen.

Anvendelse
Fritidsbolig, tidligere våningshus på småbruket Bergum.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	
1964	Tilbygg	
2025	Modernisering	Montert takrenner
2020	Modernisering	Gjerde rundt eiendommen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noen ujevnheter i skjøter på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige takrenner/nedløp i metall. Ikke takrenner på skråtaket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler foantbeslag med i takrenna

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Montere forkantbeslag.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på eldste delen. Bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Dette gjelder langveggen på oversiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noen skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Når yttertak skiftes bør skjevheter rettes opp.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med doble glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noen vinduer har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Bygge vinduer med råteskader.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør er med glass i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor inngangsparti med adkomst til bakkenivå, 8 m2.

TG 1 Utvendige trapper

Enkel trapp i impregnert tre, til terreng fra hovedinngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig er det nedgang til kjeller med lemmer av metallplater. Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekker i sidevanger på betongtrappp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utbedre sprekker i sidevange.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det malte tregulv, belegg og betong. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

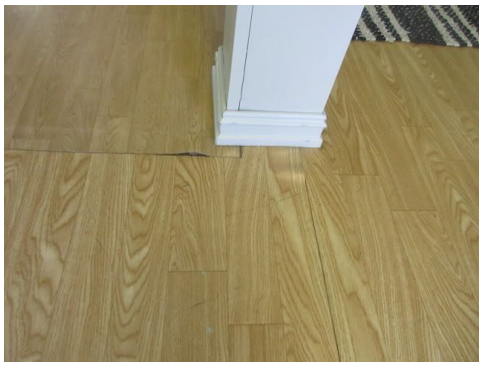
Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre overflater, sprekker i skjøter på gulvbelegg, noe maling har flasset av tregulvet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Fuktskader under kjøkken, fuktighet målt på noen bjelker og litt på stubbeloft.

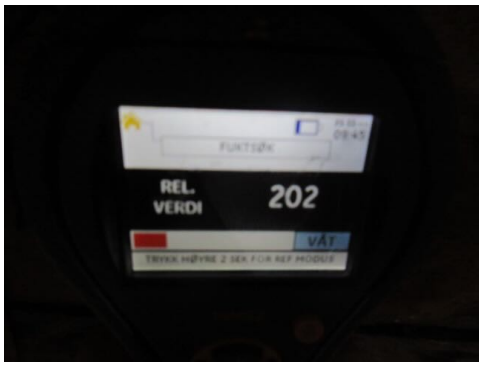
Konsekvens/tiltak

• Nye bjelker må settes inn.

• Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Radon

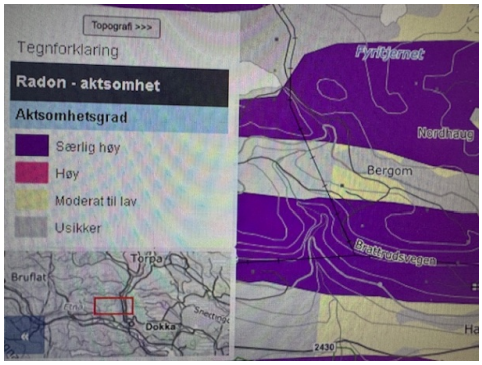
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav/usikker radon.



TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn i stue og komfyr på ene soverommet. Sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

På soverommet har det i tillegg rent ned noe sotvann på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere plate under komfyr og under sotluke på soverommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

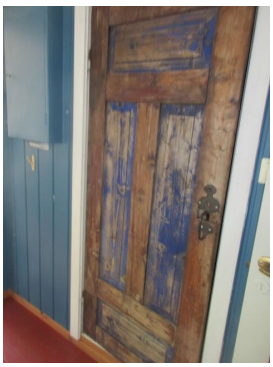
Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerte dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

I gang/utedo er utedo med betongkum under. Lufterør som går over tak med vindturbin.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

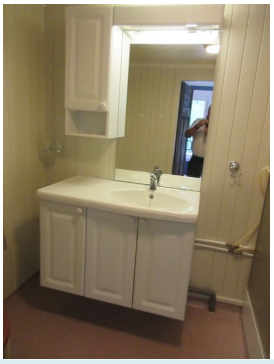
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg på gulvet og malt panel på vegger og himling. Det er montert dusjkabinett og innredning med nedfelt håndvask. Lagt opp rør for montering av toalett. Rommet har ikke ventilasjon. Rommet er ikke godkjent som våtrom.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Male innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

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

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.

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

El anlegg i boligen hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap med automater er montert i 1995 iht. opplyst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Det er automatsikringer i skapet.
   Skap er plassert i gang ved adkomst dusjrom.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger. 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 røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, noe fjell på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Lokal utbedring må utføres.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast ført til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

TG 2 Septiktank

Det er ikke septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er krav om godkjent septiktank om det legges inn vann på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den kan komme krav om å etablere godkjent septiktank

TG 1 Andre tomteforhold

Stor inngjerdet tomt med flere bruksmuligheter

Bygninger på eiendommen

Låve/uthus



Anvendelse

Byggeår
1850

Kommentar
Antatt

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Låven/uthuset er en eldre laftet bygning som er flyttet til dagens plassering, i 2011. Bygget er fundamentert på støpt plate, ringmur. Vegger er av eldre laftetømmer, som ikke er meddrag. Det er derfor noen åpninger mellom stokkene og stokkene kan ha noen råteskader. Gavler er kledd med stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med metallplater. Enkle, sidehengslede labankdører. Bygget bærer preg av sin alder.

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

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Bygget ble flyttet til dagens plassering .
2011	Modernisering	Fundamentert på støpt plate med ringmur over.
2011	Modernisering	Nytt tak med takplater av metall.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Antatt

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lekestue fundamentert på blokker, bygget i bindingsverk med utvendig, liggende kledning. Mønet takkonstruksjon, tekket med papp. I ene gavl er det en liten terrasse med delvis takoverbygg. Innvendig er det panel vegger og himling, Enkle glass i vinduer og enkle dører. Bygget er normalt vedlikeholdt.

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

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Antatt

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje/uthus er fundamentert på ringmur av betong med sparestein. Bygget er oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med bølgeblikk.
Sidehengslede labankdører og skyveport i ene gavl. På baksiden er det montert utedusj med vegger og tak rundt. På oversiden står bygget delvis under bakkenivå, nederst på veggen er det montert metallplater. Antatt råteskader bak platene.

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

86 m²/86 m²

Fritidsbolig : Kjøkken, Stue, Bad, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Låve/uthus, Lekestue, Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Loengsvegen 37 ,2870 DOKKA 75 m²	1985	2 sov	27-08-2018	990 000	**970 000**		970 000	**12 933**
2	Veståsvegen 16 ,2870 DOKKA 73 m²	1963	2 sov	05-03-2019	950 000	**940 000**		940 000	**12 877**
3	Bjørkelykkja 5 ,2870 DOKKA 105 m²	1967	3 sov	23-09-2021	1 300 000	**1 300 000**		1 300 000	**12 381**
4	Veståsvegen 137 ,2870 DOKKA 127 m²	1754	3 sov		1 600 000	**1 550 000**		1 550 000	**12 205**
5	Dæhlilinna 20 ,2870 DOKKA 70 m²	1953	2 sov	29-11-2017	925 000	**800 000**		800 000	**11 429**
6	Dæhlilinna 165 ,2870 DOKKA 68 m²	1984	2 sov	26-09-2019	790 000	**700 000**		700 000	**10 294**
7	Ankalterudslinna 226 ,2870 DOKKA 80 m²	1800	0 sov	05-03-2024	780 000	**700 000**		700 000	**8 750**
8	Dæhlilinna 6 ,2870 DOKKA 193 m²	1929	4 sov	25-05-2021	1 500 000	**1 430 000**		1 430 000	**7 409**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		3 450
Forsikring, estimert	Kr.		2 082
Kostnader veg benyttes til sommer- og vintervedlikehold Slik som brøyting, strøing, påføring av toppdekke ved behov osv.	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 500**

Teknisk verdi bygninger

Låve/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	640 000
Sum teknisk verdi - Låve/uthus	Kr.		**210 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		**70 000**

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**60 000**

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 740 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 090 000**

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.	350 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Kommentar
Stor inngjerdet tomt med flere bruksområder. Fin utsikt og gode solforhold.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

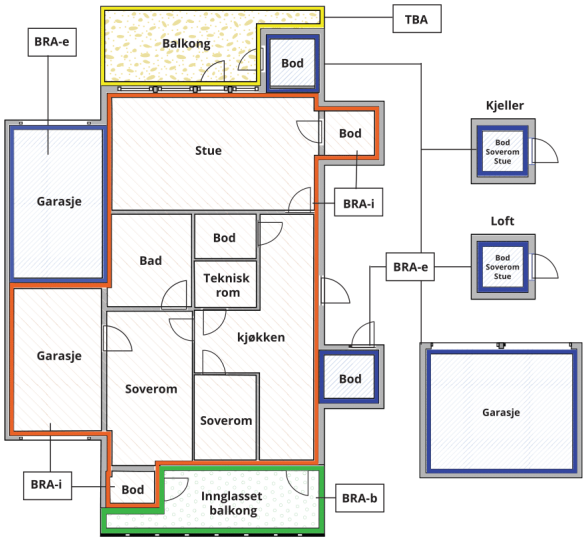
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Låve/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		4		4	6
SUM		**4**			**6**
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Garasje/skåle/lager	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86			86	8
SUM	**86**				**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Gang/utedo, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Kjeller under deler av bygget, 15 m2. Høyde er under 1,9 meter, ikke målbart areal. Utvendig adkomst.

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har montert takrenner selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Eirik Skåren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	32	48		0	3079.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattrudsvegen 153

Hjemmelshaver

Skåren Eirik, Gladbakke Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Dæhlibygda, ovenfor gården Hogne og Haugner kirke, hvor det er meget flott utsikt utover dalen og til Veståsen. Eiendommen ligger i et område med spredte fritidsboliger, bolig- og landbrukseiendommer. Det er 9 km til Landsbyen Dokka. Flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til nærmiljøanlegg og bygdas kretshus.
Fint rekreasjonsområde sommer og vinter med turstier og skiløyper i området. Flere fiskevann i området og mulighet for småviltjakt for de som måtte ønske det.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg tilknyttet veglaget Haugner-Brattrud. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp for gråvann. Gråvann går i gammel synkekum, godkjent 20.08.2025. Det er ikke septiktank så det kan ikke brukes vannklosett.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 3 080 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og bærbusker ellers er det naturtomt med lauvskog og noen små fjellknauser. Tomten er inngjerdet med solid sauegjerde og mulighet for to innkjøringer. Grus på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	87719987	Fastsum	419 000	2 082

Kommentar
Fritidsbolig kr 300 000,- Garasje/uthus kr 35 000,- Låve/uthus kr 84 000,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått	10	Ja
Situasjonskart	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	07.05.2024	Landbrukstakst for større eiendom.	Gjennomgått	13	Nei
Eier	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	08.07.2025		Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no	08.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Godkjenning gråvannsanlegg	20.08.2025		Gjennomgått	3	Nei
Bruksendring til fritidsbebyggelse	01.08.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CE2350

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

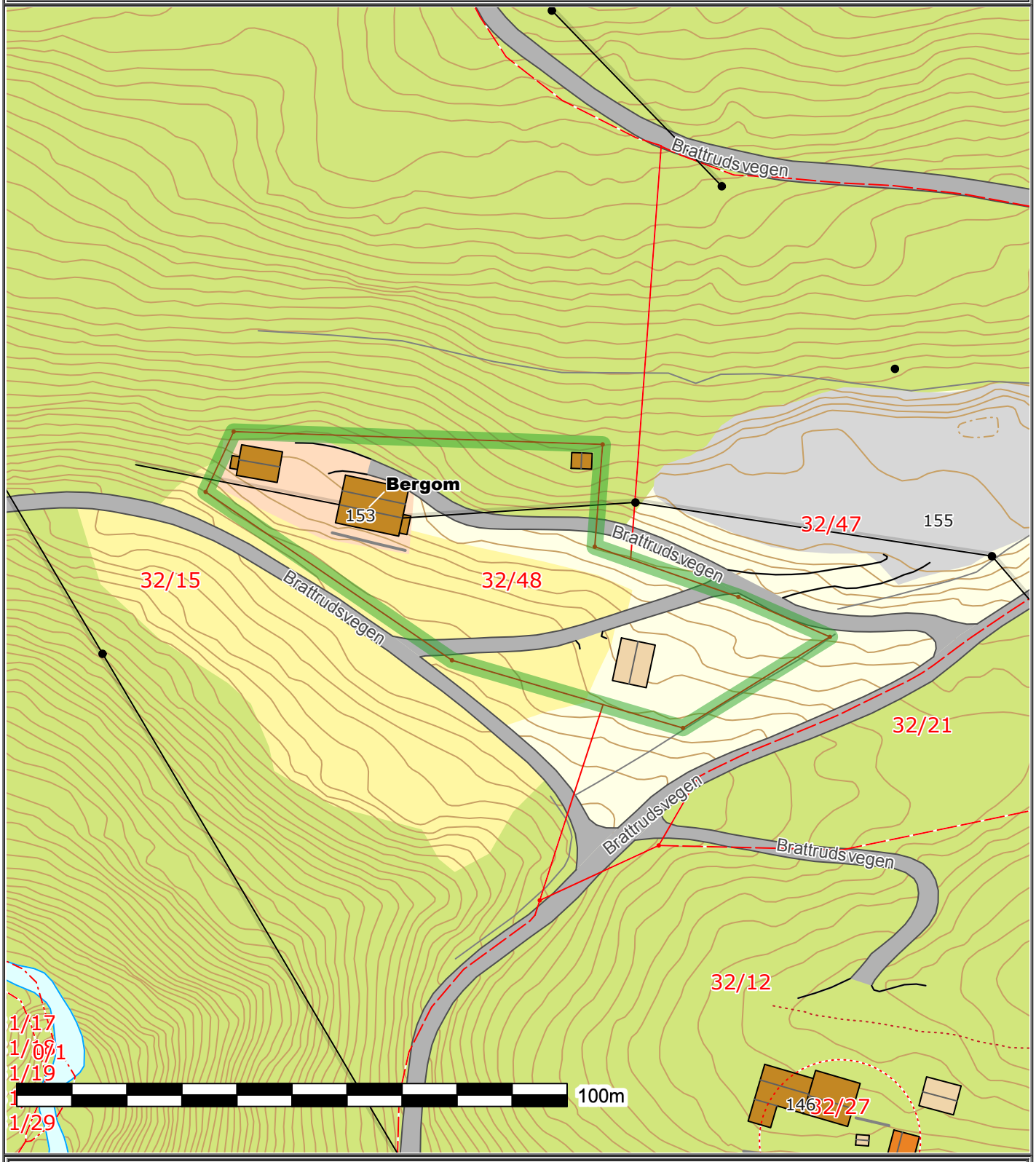
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 8/7-2025 Sign:

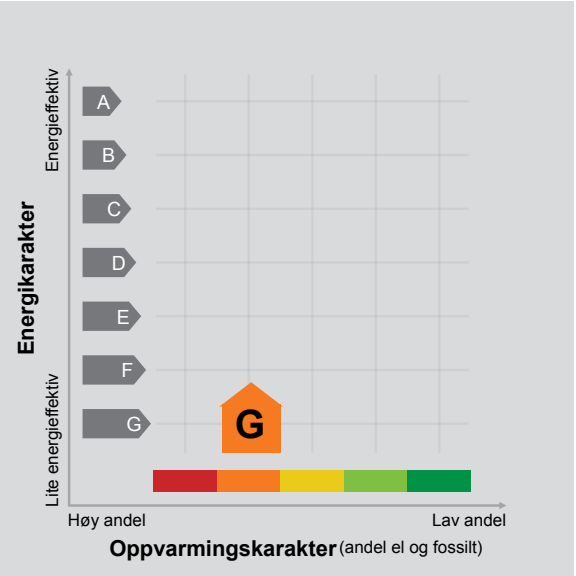
Målestokk 1:1000



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

ENERGIATTEST

Adresse	Brattrudsvegen 153
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157742612
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144790
Dato	08.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [x] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
32	48				

Adresse: Brattrudsvegen 153

Postnr.: 2870

Byggeår: ca. 1950

Når kjøpte du boligen: 2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: Hus - Forsikringsnummer 87719987

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Skåren	Fornavn	Eirik
Ny adresse	Brattrudsvegen 237	E-post	eirik.skaren@sbg.no
		Tel. priv.	48222915
Postnr.	2870 Sted Dokka	Mobil	48222915

SELGER 2

Etternavn	Gladbakke	Fornavn	Marianne
Ny adresse	Brattrudsvegen 237	E-post	marianne.gladbakke@gmail.com
		Tel. priv.	47954536
Postnr.	2870 Sted Dokka	Mobil	47954536

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Bad er ikke godkjent våtrom.

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er kun godkjent utslipp for gråvann og ikke svartvann.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat med utslipp til synkekum. Det er kun godkjent utslipp for gråvann og ikke svartvann.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapport.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er skrudd opp takrenne rett på forkantbord uten beslag, da det var skader på eksisterende takrenne. Se forøvrig tilstandsrapport.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilstandsrapport beskriver avvik. I brukstillatelse står det at det bør vurderes rehabilitering av piper.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapport.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapport.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

I takst fra tidligere eier er det oppgitt at sikringsskap med automater er montert i 1995. Vi kjenner ikke detaljer rundt dette.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapport.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Nylig bruksendret fra våningshus til fritidsbolig. Godkjent i 2025.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapport.

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Har ikke sett dette, men antar at det kan være tilkomst for mus i deler av bygg eller uthus.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra 2025.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport fra 2025.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Eiendommen har vært eid av samme familie siden det ble satt opp. Det forutsettes derfor at det er gjort diverese endringer siden bygget ble oppført.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: I brukstillatelse står det at det bør vurderes rehabilitering av piper.

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Vi kjøpte eiendommen i andre halvår 2024. Vi har ikke bodd i bygget og har kun benyttet eiendommen i svært begrenset grad, og kjenner derfor ikke tilstanden utover det som er beskrevet i tilstandsrapporten. Bygget bærer preg av alder og slitasje, og det er behov for oppussing/rehabilitering.
Viser generelt til tilstandsrapport.

Sted / dato

Dokka, 20.08.25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Marianne Gladbakke

Egenerklæring

Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA

20 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brattrudsvegen 153	Brattrudsvegen 153	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skåren, Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke godkjent våtrom. Beskrevet i tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt blant annet i vegg som beskrevet i tilstandsrapport.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skrudd på takrenner da de gamle var skadet. Det er ikke forkantbordbeslag bak takrenner.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i bjelkelag under kjøkken. Fukt beskrevet i tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1995

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tidligere eier oppgir at det blant annet ble satt inn automatsikringer av elektrovirksomhet. Ukjent hvilket firma som evt. har utført dette.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat brønn. Det er gitt utslippstillatelse for gråvann. Det er ikke tillatelse til utslipp i store mengder eller svartvann fra for eksempel vannklosett. Utslippstillatelsen ligger ved som dokumentasjon i salgsannonse.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur som beskrevet i tilstandsrapport. Ikke gjort tiltak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Mangler ved pipe/ildsted som beskrevet i tilstandsrapport. I tillatelse til bruksendring er det påpekt at det bør vurderes rehabilitering av piper.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ikke sett selv, men antar at det kan være mus i byggene. Har vært benyttet musefeller.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt/råte er beskrevet i tilstandsrapport.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er utarbeidet tilstandsrapport. Vi har kun eiet bygget siden 2024 og har ikke bodd i bygget, og har kun benyttet eiendommen i begrenset grad.
Vi kjenner ikke til forhold utover det som er beskrevet i tilstandsrapporten.
Bygget er gammelt, antatt fra ca 1950, og har behov for oppgradering/rehabilitering.

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 95184748

Egenerklæringsskjema

Name

Skåren, Eirik

Date

2025-08-20

Identification

bankID Skåren, Eirik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skåren, Eirik	20/08-2025 21:34:50	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 48 i 3448 NORDRE LAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.08.2025 kl. 14.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.08.2025 kl. 14.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1827463-1/200 20.08.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
GLADBAKKE MARIANNE
FØDT: 23.01.1986 IDEELL: 1/2
SKÅREN EIRIK
FØDT: 12.05.1987 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/219-1/20 09.01.1984 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 7
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 15

2013/28674-2/200 11.01.2013 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 49

GRUNNDATA

2025/523727-1/200 12.05.2025 10:02 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 15
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/586566-1/200 26.05.2025 **SAMMENSLÅING**

21:00

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3448 GNR: 32 BNR: 49

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 48	**Kommune:**	3448	Nordre Land
Adresse:				
Veiadresse:	Brattrudsvegen 153, gatenr 3310 2870 Dokka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Thomli-Fjeldheim Dokka
Oppdatert:	12.05.2025	**Kirkesogn:**	3090602	Nordsinni

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.05.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 079,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	230186	Gladbakke Marianne Brattrudsvegen 237, 2870 Dokka	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	120587	Skåren Eirik Brattrudsvegen 237, 2870 Dokka	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	26.05.2025	Avgiver	3448/32/49	-682,4
	Matrikkelført:	20.05.2025	Mottaker	3448/32/48	682,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.05.2025	Avgiver	3448/32/15	-2 397,4
	Matrikkelført:	12.05.2025	Berørt	3448/32/47	0,0
			Mottaker	3448/32/48	2 397,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.05.2025	Avgiver	3448/32/47	-682,4
	Matrikkelført:	12.05.2025	Berørt	3448/32/15	0,0
			Berørt	3448/32/48	0,0
			Mottaker	3448/32/49	682,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattrudsvegen 153	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	78,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157742612			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		78,0		78,0		87,3		87,3

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattrudsvegen 153	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,9	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301504660			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,9	31,9			35,7	35,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157742604			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157742620			Antall etasjer:	

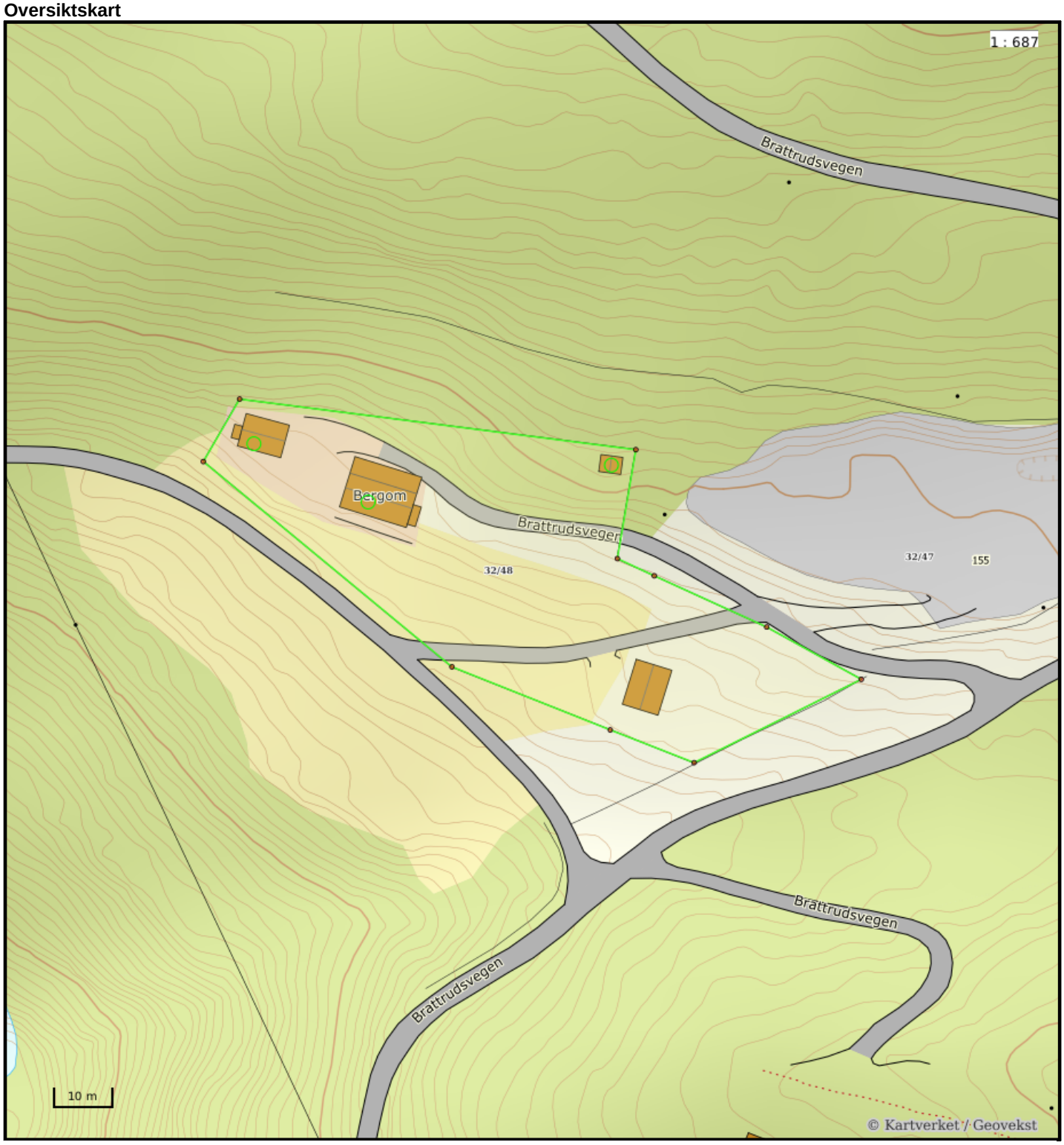
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

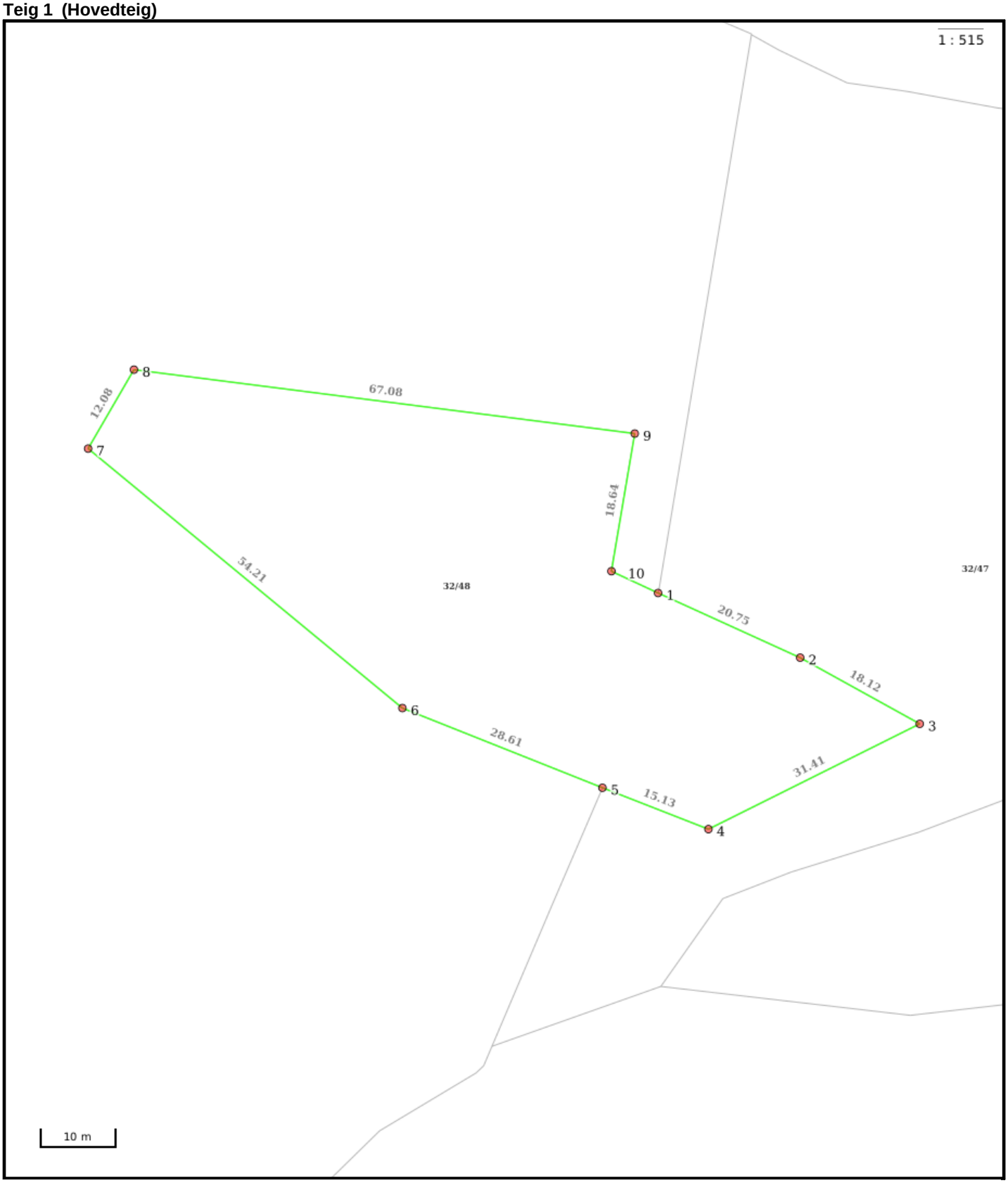
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 079,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 747 020,04	552 693,07	20,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 747 013,18	552 712,65	18,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 747 005,94	552 729,26	31,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 746 989,37	552 702,57	15,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 746 993,63	552 688,06	28,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 747 001,68	552 660,60	54,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 747 032,26	552 615,85	12,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 747 043,23	552 620,93	67,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 747 040,90	552 687,98	18,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 747 022,32	552 686,55	6,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nordre Land kommune
Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Ubetalte gebyrer og eiendomskatt

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt?	Ja ☐	Nei ☒
	Beløp	**Forfall**
Kommunale avgifter	kr.	DD.MM.ÅÅÅÅ
Eiendomsskatt	kr.	DD.MM.ÅÅÅÅ

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒	Ekstern leverandør ☐
Ekstern leverandør:			
	Grunnlag	**Rente/kostnader**	**Total**
Kommunale avgifter	kr.	kr.	kr.
Eiendomsskatt	kr.	kr.	kr.

Kommentar

Kommentar:
Bolig brukt som fritidsbolig.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

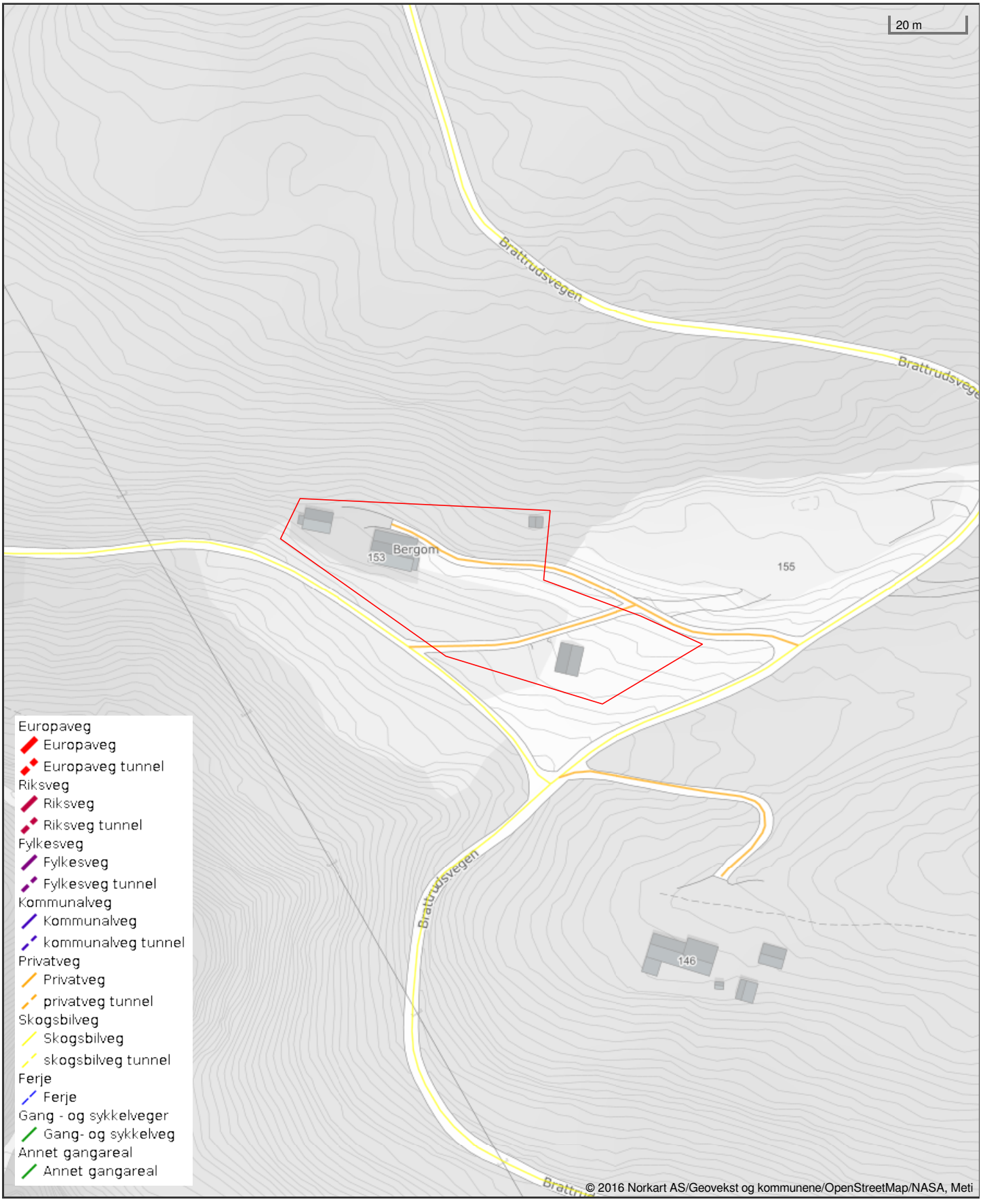
Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3448 - 32/48//



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 48	**Kommune:**	3448	Nordre Land
Adresse:				
Veiadresse:	Brattrudsvegen 153, gatenr 3310 2870 Dokka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Thomli-Fjeldheim Dokka
Oppdatert:	12.05.2025	**Kirkesogn:**	3090602	Nordsinni

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.05.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 079,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	230186	Gladbakke Marianne Brattrudsvegen 237, 2870 Dokka	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	120587	Skåren Eirik Brattrudsvegen 237, 2870 Dokka	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	26.05.2025	Avgiver	3448/32/49	-682,4
	Matrikkelført:	20.05.2025	Mottaker	3448/32/48	682,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.05.2025	Avgiver	3448/32/15	-2 397,4
	Matrikkelført:	12.05.2025	Berørt	3448/32/47	0,0
			Mottaker	3448/32/48	2 397,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.05.2025	Avgiver	3448/32/47	-682,4
	Matrikkelført:	12.05.2025	Berørt	3448/32/15	0,0
			Berørt	3448/32/48	0,0
			Mottaker	3448/32/49	682,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattrudsvegen 153	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	78,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157742612			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		78,0		78,0		87,3		87,3

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattrudsvegen 153	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,9	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301504660			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,9	31,9			35,7	35,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157742604			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157742620			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eirik Skåren
Brattrudsvegen 237
2870 Dokka

Vedtaket er fattet i hht. Delegeringsreglement, K-sak 13/17 – 21.01.17 **Vedtaket refereres i utvalg:**	**Saksnr.**
Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	D-161/25

Deres ref.: Vår ref.: 25/7931 4/HAH Vedtaksdato, 01.08.2025

Gbnr. 32/48 - Innvilget søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av landbruksbebyggelse til fritidsbebyggelse - Brattrudsvegen 153

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Brattrudsvegen 153, Bergom	32	48		
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**			
Tiltakshaver	Eirik Skåren og Marianne Gladbakke Brattrudsvegen 237 2870 Dokka			
Tiltakets art				
bruksendring	Bruksendring, utvidelse/ endring av drift av dagens bebyggelse	113, 241, 249 161, 182	Våningshus, garasje/skåle og annen landbruksbygning til Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) og Uthus, anneks knyttet til fritidsbolig	
Bygningsnr.: 157742612 - Våningshus, 157742604 – Garasje/ skåle, 157742620 – Hus for dyr/ lekestue og 301504660 - Låve/ annen landbruksbygning Mønehøyde/ kotehøyde: Ingen endring på tidligere godkjente møne- og kotehøyder				
Tiltakets størrelse				
Ingen endring av areal ved omsøkt bruksendring som i dag består av følgende bygg og areal (hentet fra vedlagt landbrukstakst og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver): Våningshus - BYA: 98 m² / BRA: 87 m² Hus for dyr eller garasje/ skåle - BYA: 35 m² / BRA: ca. 32 m² Låve/ Annen landbruksbygning - BYA: 35.4 m² / BRA: 31.9 m² - hentet ut fra svar på melding om tiltak av 01.08.2025 Lekestue - BYA / BRA: Har ikke noe areal for dette bygget, men utfra bilder og kart så er denne på ca. 7 m² BYA. Det er heller ikke så relevant pga. høyder på bygget og det er et mindre bygg T-BYA / T-BRA: ca. 175.8 m² / ca. 150.9 m²				
Tillatelsen omfatter				

Omsøkt tiltak gjelder bruksendring av våningshus (113) med tilførende landbruksbygg på eiendommen til fritidsbolig (161) med tilhørende garasje, uthus knyttet til fritidsbolig (182). I tillegg er det søkt om dispensasjon fra Arealbruk kommuneplan for tiltak innenfor LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.
Planstatus
20140001 - Kommuneplanens arealdel 2016-2027, vedtatt i kommunestyret den 05.04.2016 sak 17/16, med endringer av bestemmelsene i møte den 24.06.2021 i sak. 69/21, som er overordnet plan der området er avsatt til LNF-formål for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende.

Vurdering:

Til mottatt søknad pr. e-post den 18.07.2025 ble det samme dag gitt et foreløpig svar med noen merknader. Samme dag mottok kommunen også svar og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

Naboforhold og andres kommentarer
For omsøkt tiltak er berørte naboer ikke blitt varslet om tiltaket eller for dispensasjon i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, da tiltakshaver i vedlagt brev (vedlegg B-1) oppgir at berørt eiendom grenser til 2 andre eiendommer som eies av tiltakshaver og søker selv. Utfra dette er derfor ingen øvrige naboer som må varsles. Kommunen støtter dette, og gir i dette tilfelle fritak for nabovarsling etter pbl. § 21-3 andre ledd da tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til andre naboer og gjenboere.

Ansvar
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. I utgangspunktet er bruksendring et søknadspliktig tiltak etter pbl. §20-3 med krav om ansvarsrett. Da bruksendringen i dette tilfelle ikke medfører noen bygningsmessige arbeider, vil kommunen behandle tiltaket som omsøkt etter pbl. § 20-4e da tiltaket etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver. Det er tiltakshaver som har det hele og fulle ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt.

Veg og adkomst
Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst fra Brattrudsvegen som er en privat veg.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Ingen endring da eiendommen ikke får redusert noe uteoppholdsareal ved omsøkt tiltak, da det ikke er noe endring fra dagens forhold og det ikke er noen bygningsmessige arbeider.

Når det gjelder parkeringsløsning så er kravet at det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser à 18 m² = 36 m² for fritidsboliger med en BRA ≥ 60 m² jf. bestemmelse B13 til kommuneplanens arealdel. Dette arealet skal medregnes i tomtens T-BYA om det skal gjøres noen nye tiltak på tomten senere.

Visuell utforming
Ingen endring, men ifølge vedlagt landbrukstakst for eiendommen blir det oppgitt følgende for byggene:

Gårdstunet er bebygd med et gammelt våningshus som opprinneliger en laftet stue trolig fra opprinnesen til eiendommen rundt 1800, bygningen ble tilbygd i lengderetningen en stue i 1950 og tilbygd mot nord i 1964. Boligen er etter 1975 benyttet som fritidsbolig av eiere. Bygningen er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet.
Garasje med skåle fra 1965 er å anse som renoveringsobjekt.
Låve fra 1800 oppført i laftet tømmer ble flyttet og satt opp igjen der den står i dag i 2000.
Lekestuye ovenfor tunet fra 2010.

Ifølge svar til mottatt melding om tiltak, så ble låven flyttet mellom 2007 og 2011. Ingen bygg er registrert som SEFRAK-bygg (kulturminner) i kommunens matrikkel-register. Men ved nye tiltak på

eksisterende bebyggelse må byggenes alder og *Bestemmelser og retningslinjer* til kommuneplanens arealdel tas til vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering
Ingen endring da det er bruksendring av tidligere godkjent bebyggelse. Våningshuset ligger på kotehøyde ca. 569 moh.

Tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket, situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette.

Sikkerhet mot fare
Dette blir ikke vurdert i denne omgang da det er tiltak på eksisterende bebyggelse. Men det er likevel kjørt en samlet ROS-analyse på utvalgte tema i forhold til samfunnssikkerhet, landbruk, miljø og kultur. Denne analysen viser at det er ingen spesielle hensyn å ta stilling til for omsøkt tiltak med tanke på flom, snø- og jordskred, steinsprang eller kulturminner på tomten. OK i henhold til mottatt søknad, men våningshuset ligger innenfor et område med moderat til lav radonaktsomhet, samt at det er registrert en sone med alunskifer og særlig høy radonaktsomhet i området/ deler av eiendommen. Da det i kommunen er registrert forskjellige verdier av radonstråling, og kommunene oppfordres til å ta radonfaren på alvor jf. TEK17 § 13-5, skal det for bygg for varig opphold utføres tiltak i grunnen som hindrer radonstråling dersom tiltaksgrensen overskrider 200 Bq/m³.

Naturmangfoldloven
Det er ikke avdekket at området innehar arter, naturtyper eller en økologi som tilsier at omsøkt tiltak ikke kan innvilges, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12 eller kjørt ROS-analyse.

Vann og avløp
For eiendommen er det ikke noen opplysninger om vann og avløp, men mest sannsynlig er det innlagt vann i våningshuset da det i landbrukstaksten er oppgitt at det er en gammel vannpumpe og bereder i kjeller. Videre er det oppgitt følgende i taksten:
Gårdstunet har privat vann og gråvannsanlegg som etter opplyst fungerer bra etter dagens behov.
Private vann og gråvannsanlegg vil ved endret bruk kunne ha behov for økt kapasitet eller vedlikehold.
Det foreligger ingen kjente opplysninger om begrensninger i kapasitet, men ved endret bruk så må det påregnes behov for vedlikehold.
Det er ikke avløpsanlegg for svartvann, kun synkeum for gråvann fra vask/dusj.

Når det gjelder avløp så foreligger det ikke noe dokumentasjon på dette, og det er heller ikke registrert noe avløp for bygget i den kommunale tømmeordningen. I tillegg bekrefter tiltakshaver at det ikke er WC i bygget, kun utedo. Det er viktig at dagens anlegg har en optimal funksjon etter dagens krav for at det ikke skal være noe fare for forurensing. Skal bygget ha innlagt vann og kommunen ikke har noe kjennskap/ dokumentasjon på dette gråvannsanlegget som mest sannsynlig er et eldre anlegg, så er det et krav om at det skal foreligger godkjent utslippstillatelse. Etter å ha drøftet denne saken med saksbehandler på spredt avløp, så vil tiltakshaver få pålegg om å sende inn søknad om utslippstillatelse som vil bli behandlet i egen sak. Ta kontakt med saksbehandler Finn Jørgensen om det er noen spørsmål rundt dette.

Dispensasjoner
I dette tilfelle ligger eiendommen innenfor et område hvor det ikke foreligger godkjent reguleringsplan, slik at det er kommuneplanens arealdel som er overordna plan der området er avsatt til LNF-formål med følgende bestemmelser og retningslinjer:

B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)

I LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20-1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

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

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det. Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

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

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

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

Når det gjelder berørt eiendom, så ble denne godkjent fradelt fra 32/15 i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 06.03.2025 i sak 08/25 med dispensasjon til fritidsformål og følgende behandling og vedtak:

Forslag til nytt vedtak fra Bjørn Erling Sogn (AP):

I medhold av plan – og bygningsloven §26–1 og §19-2 og jordloven § 12 godkjenner hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fradeling av ca. 3,2 dekar stor bebygd tomt fra eiendommen gnr. 32 bnr.15,47 i Nordre Land til boligformål.

Vilkår for godkjenningen:
Tomta sikres veg og vannrett i tinglyst dokument

Begrunnelse:
Endringen fra fritidsformål til boligformål begrunnes ut fra hensynet til bosetting i området.

Avstemning:
Administrasjonens forslag ble vedtatt med 4 stemmer fra Hans Christian Endrerud (SP), Bjørn Volehaugen (SP), Torunn Lunde Sandlie (H), Geir Aage Sogn (UA).

Vedtak i LMT:
I medhold av plan – og bygningsloven §26–1 og §19-2 og jordloven § 12 godkjenner hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fradeling av ca. 3,2 dekar stor bebygd tomt fra eiendommen gnr. 32 bnr.15,47 i Nordre Land til fritidsformål.

Vilkår for godkjenningen:
Tomta sikres veg og vannrett i tinglyst dokument

Da fritidsformål ikke er i samsvar med gjeldende formål i overordnet plan, må denne saken behandles med dispensasjon etter pbl. §§ 19-1 og 19-2 mens omsøkt tiltak blir behandlet etter pbl. § 20-4 e som omsøkt.

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Delkonklusjon
Til mottatt søknad har tiltakshaver søkt om dispensasjon for denne bruksendringen jf. vedlegg B-1, da det ikke holder med at det er gitt dispensasjon til fradeling til fritidsformål. Da det nylig er gitt disp. til fradeling til fritidsformål i HU LMT i sak 08/25, så vil kommunedirektøren etter en total vurdering støtte gitte begrunnelser ved å gi dispensasjon til omsøkt bruksendring til fritidsbebyggelse etter pbl. § 19-2. Ettersom tiltaket gjelder bruksendring av en bebygd eiendom som ikke vil berøre berørte instanser i større grad, blir denne dispensasjonen etter kommunedirektørens samlede vurdering behandlet administrativt som en mindre disp., og tiltakshaver vil bli belastet med et gebyr på kr. 1603.- i tillegg til byggesaksgebyret.

Uttalelse fra andre myndigheter
Etter kommunedirektørens totale vurdering er det ikke nødvendig med uttale fra annen myndighet for dispensasjon da denne saken er av lokal karakter. Dispensasjoner i denne saken blir som nevnt behandlet administrativt uten høring til regionale og statlige myndigheter i sånne saker. Dette grunngis i hovedsak med at det nylig ble behandlet dispensasjon til fradeling til fritidsformål i HU LMT, samt at kommunedirektøren vurderer at dispensasjonen ikke berører statlige og fylkeskommunale myndigheters interesser i større grad.

Oppsummering og konklusjon
Denne saken er ikke lagt frem for NLK Brannvesen da avstanden mellom byggene ifølge kommunens kartdatabase er over kravet på 8 m jf. TEK17 § 11-6 for å hindre brannspredning mellom byggverk. De får likevel kopi av dette vedtaket, og skulle de likevel ha noen merknader så må disse tas til følge og innarbeides i videre arbeider.

Ifølge taksten er det oppgitt følgene for piper og ildsted i eksisterende våningshus:
Bygningen har 2 murte piper som begge er gamle.
Synlig slitasje / avskaling indikerer at piper må påregnes renovert.
Det er flere ildsteder og dem er gamle.

Utfra denne vurderingen bør det vurderes om må sendes inn en søknad om rehabilitering av disse pipene da dette er søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-3 med krav om ansvarsrett etter pbl. kap. 23. I tillegg bør feiervesenet gjennomføre en kontroll av disse før videre bruk.

Kommunen har ellers ikke noen merknad enn det som er nevnt ovenfor. Da tiltaket er i samsvar med rammene i gjeldene planverk og tiltaket ikke kommer i konflikt med noen fare- eller aktsomhetsområder, vil kommunedirektøren etter en total vurdering gi godkjenning til bruksendring av eksisterende bebyggelse til fritidsformål etter mottatt dokumentasjon og nytt lovverk. Framtidige

arbeider på eiendommen skal til enhver tid følge gjeldende bestemmelser og retningslinjer for området. Da tiltaket ikke medfører bygningsmessige arbeider i denne omgang, blir denne saken også avsluttet med ferdigattest i samme sak sånn at byggene kan benyttes lovlig til fritidsbebyggelse.

Vedtak:

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-2b, 20-4, 21-4, 31-4 og delegert myndighet gis det dispensasjon fra LNFR-formålet etter kommuneplanens arealdel og igangsettingstillatelse til Bruksendring av bygninger fra landbruksformål til fritidsformål (161 og 182) på gbnr. 32/ 48 i samsvar med innsendt søknad med dokumentasjon og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.07.2025.

Følgende tegninger blir godkjent:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr. /merket**
Situasjonsplan	-	Vedlegg D-1

Vilkår

Vilkår gitt i HU LMT sak 08/25 skal følges opp.

Bygget består av 2 stk. murte piper som begge er gamle og som skal inn i feiervesenet sin feie-runde/rutiner for fritidsbolig. Utfra gitt vurdering i taksten bør det vurderes om det må sendes inn søknad om rehabilitering av disse pipene, da dette er søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-3 med krav om ansvarsrett etter pbl. kap. 23. I tillegg bør feiervesenet gjennomføre en kontroll av disse før videre bruk. Eiendommen skal også tilknyttes renovasjon som for fritidsbolig.

Nye tiltak skal avklares med kommunen før de kan utføres og tiltak skal følge til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for området.

Alt arbeid skal utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk. I tillegg skal alt arbeid utføres i henhold til Forurensningsforskriften ved at dagens anlegg har en optimal funksjon etter dagens krav for at det ikke skal være noe fare for forurensing. Skal bygget ha innlagt vann og kommunen ikke har noe kjennskap/ dokumentasjon på dette gråvannsanlegget som mest sannsynlig er et eldre anlegg, så er det et krav om at det skal foreligger godkjent utslippstillatelse. Etter å ha drøftet denne saken med saksbehandler på spredt avløp, så vil tiltakshaver få pålegg om å sende inn søknad om utslippstillatelse som vil bli behandlet i egen sak. Ta kontakt med saksbehandler Finn Jørgensen rundt dette.

Ansvarshavende er ansvarlig for å rette seg etter alminnelige og spesielle påbud fra offentlige etater og myndigheter. Skulle NLK brannvesen komme med merknader i ettertid så må disse tas til følge og innarbeides i videre arbeider.

Det er ansvarlig søker/tiltakshaver sitt ansvar å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggteknisk forskrift (TEK17) og dimensjoneringsstandarder.

Da fritidsboligen ligger innenfor en sone med moderat til lav radonaktsomhet, skal det for bygg med varig opphold utføres tiltak i grunnen som hindrer radonstråling jf. TEK17 § 13-5. Dokumentasjon for evt. utført tiltak skal sendes kommunen som en del av kommunens tilsynsplikt jf. pbl. § 25-1.

Tillatelsen er gitt i medhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Byggetillatelsen, godkjente tegninger, situasjonsplan og foretakenes kontrollsystem skal alltid befinne seg på byggeplassen i tilfelle tilsyn fra kommunens side, jf. pbl. § 25-1.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Krav til røykvarslere og slokkingsutstyr jf. TEK17 §§ 11-11, 11-12 og 11-16, skal etterkommes. Bygninger for beboelse skal ha montert brannvarsling tilknyttet el-nettet.

I:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og delegert myndighet gis det ferdigattest til Bruksendring av bygninger fra landbruksformål til fritidsformål på gbnr. 32/ 48 sånn at byggene kan tas i bruk lovlig til fritidsbebyggelse.

Ferdigattesten gis ettersom tiltaket i denne omgang ikke medfører bygningsmessige arbeider og det ikke er nødvendig med sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggenes tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. pbl. § 20-3.

Klagerett
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i samsvar med forvaltningsloven §§ 28-36. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Nordre Land kommune. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Med vennlig hilsen

Halvor Askvig
plansjef

Hallgeir Hovdet
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Brann og redning	postboks 173	2882	DOKKA
John Løvmoen	økonomisjef		
Kari Tørmoen	saksbehandler		
Marianne Gladbakke	Brattrudsvegen 237	2870	Dokka
Teknisk drift	Postboks 173	2882	DOKKA

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 0538 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted:2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	11.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	32	Bnr.:	48	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA				

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Lanbruks, natur- og friluftsformål samt reindrift).

Gjeldende bestemmelser og retningslinjer og kartutsnitt er vedlagt.

Kommentarer

Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Mindre endring 25.06.18 i sak 70/19

Endring 24.06.21 i sak 69/21

Tabell i R26 oppdatert etter planendring 24.06.21

Innhold

1. Beskrivelse 5

1.1 Planens rettsvirkning 5

1.2 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer 5

1.3 Automatisk fredete kulturminner 6

1.4 Forholdet til jordloven 6

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven 6

1.6 Definisjoner og ordforklaringer 6

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 7

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1) 7

B2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2) 7

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3) 8

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

B5 Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4) 8

B6 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 8

B7 Byggegrenser langs fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 9

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

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder 9

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer 10

B9 Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11.11 nr. 5) 11

B10 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 11

B11 Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 11

B12 Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 12

B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 14

B14 Estetikk og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 16

B15 Illustrasjoner 16

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak 17

R4 Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggløese i LNF 17

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18
B20 Verneverdige bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7) 19
R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier 19
B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten 19
3. Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) 20
B22 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1) 20
B23 Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) 20
R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder 21
B24 Fritidsbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) 21
R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder 22
B25 Råstoffutvinning (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10) 22
R8 Krav til driftskonsesjon 23
R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak 23
B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10) 23
R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder 23
B27 Grav- og urnelund (jf. PBL § 11-10 nr. 1) 23
B28 Offentlig og privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 nr. 1) 24
R11 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for offentlig og privat tjenesteyting 24
4. Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) 25
B29 Parkering 25
R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering 25
5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11) 26
B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A) 26
R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker 26
R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF 27
R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF 27
R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF 27
R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF 28
R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF 28
R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF 28
R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF 29

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1) 29
B32 Skogshusvær (jf. PBL § 11-11 nr. 1) 30
B33 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-B) 30
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11) 32
B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag 32
B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag 32
B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag 32
7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur 33
B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3) 33
R21 Føringer for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur 33
B38 Kombinerte grønnstrukturformål 33
8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8) 35
B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a) 35
B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c) 37
R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag 37
R23 Listeførte kirker og andre kirker 37
R24 Kulturminneområder 38
R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap 38
B41 Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d) 39
B42 Soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e) 40
B43 Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 bokstav f) 40
R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde 40

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 vedtatt i kommunestyret i sak 17/16 den 5. april 2016 erstatter kommuneplanens arealdel 1999 – 2007 vedtatt i kommunestyret i sak 63/99 den 23. mars 1999.

Generelle bestemmelser (kapittel 2) gjelder uavhengig av arealformål og er knyttet til plankartet datert 07.03.2016. De øvrige bestemmelsene er knyttet til angitte arealformål i plankartet. Til enkelte bestemmelser er det knyttet retningslinjer for bruk av skjønn i saksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel, plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL), rettslig bindende for all arealdisponering i Nordre Land kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. PBL § 11-8, 3. ledd bokstav f). Disse områdene framgår som hensynssoner på plankartet og er listet opp i kapittel 9.

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

1.2 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

Arealformål
Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises på kartet.

Hensynssoner
Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises på plankartet og/eller vedlagte temakart, og kan gå over flere arealformål.

Bestemmelser
Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av kommunen eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

Retningslinjer
Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene i de ulike arealkategoriene og sonene.Retningslinjer til ulike bestemmelser eller til planen generelt er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

For Fokusområde Dokka gjelder utfyllende bestemmelser og retningslinjer i tillegg til bestemmelsene for kommuneplanens arealdel.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

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

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

I kommunen finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. På grunn av antall og størrelse er disse ikke vist i plankartet. På kartutsnitt over hensynssoner etter § 11-8 bokstav c er det imidlertid vist enkelte områder med stor tetthet av kulturminner. Dette er områder der en skal utvise særlig forsiktighet i inngrepssaker og at sannsynligheten for å finne flere kulturminner enn de som er registrert er stor.

1.4 Forholdet til jordloven

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

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

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

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

PBL	Plan- og bygningsloven (2008)
KML	Kulturminneloven (1978)
NML	Naturmangfoldloven (2009)
BYA	Bebygd areal. Angitt som m^2-BYA eller %-BYA.
pe	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven §2)
Anneks	Sidebygning – supplement til hovedbygning, ikke en selvstendig enhet.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Jf. PBL § 11-9

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

Unntak fra plankravet:

- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter PBL § 20-2, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.
- Tiltak som nevnt i bestemmelsene til boligbebyggelse (B22 og B23)

Bestemmelsesområde #5 avgrenser ny områdereguleringsplan for Elverom.

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

I områder vist som områder for bebyggelse og anlegg på plankartet til kommuneplanens arealdel, må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. PBL Kapittel 17.

For boligområder gjelder dette for samlet utbygging av mer enn 4 boenheter.

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

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

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

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som

resultat av forhandlinger skal avsettes på eget fond øremerket tiltak som nevnt i utbyggingsavtale.

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

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

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. PBL § 11-9 nr. 3.

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

B4 Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Vann og avløpsanlegg skal anlegges i henhold til VA-norm for Nordre Land kommune, samt lokal forskrift for utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg som ikke overstiger 50 personekvivalenter (pe).

Borebrønner skal fortrinnsvis anlegges felles for 2 eller flere boenheter.

Det kreves felles vann og avløpsplan for minimum hele planområdet ved utarbeidelse av reguleringsplan.

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

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

Vann og avløpsplan skal følge reguleringsplanforslag til behandling.

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

B6 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Holdningsklassene for avkjørsler langs riks- og fylkesveger, markert som funksjonsklasser A-E på plankartet, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlig myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

A – Nasjonal hovedveg I	Meget streng holdning
B – Regional hovedveg II	Streng holdning
C – Lokal hovedveg II	Streng holdning
D – Lokal samleveg III	Mindre streng holdning
E – Lokal atkomstveg IV	Lite streng holdning

Etablering av nye avkjørsler fra *kommunal veg* skal avklares gjennom søknad til kommunen.

B7 Byggegrenser langs fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Funksjonsklasse for den enkelte fylkesveg er markert på plankartet. Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

A – Nasjonal hovedveg	50m
B – Regional hovedveg	50m
C – Lokal hovedveg	30m
D – Lokal samleveg	20m
E – Lokal atkomstveg	15m

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

I områder inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs hovedvassdragene samt alle innsjøer/ vann med areal over 10 daa, er bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3 ikke tillatt.

Følgende vassdrag er definert som hovedvassdrag: Dokka, Etna, Synna, Kjøljua, Livasselva og Gjerda.

Langs vassdrag som ikke er definert som hovedvassdrag, samt alle innsjøer/ vann med areal under 10 daa gjelder byggeforbudsone på 50 meter fra strandlinjen.

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Unntak fra byggeforbudet:
Pumpehus knyttet til landbruksnæring, tillates i byggeforbudssonen jf. PBL § 11-11 nr. 4.

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

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

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

- Bygging på eiendommer uten bebyggelse, og nye oppføringer og endringer av, naust, brygger og moloer etc. er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold/ rehabilitering av nevnte installasjoner kan tillates.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter PBL kapittel 20 formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, riving eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i de tre første kulepunktene. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Det tillates ikke nye anlegg for avløp til eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m^2 bebygd areal (m2-BYA). Mønehøyde skal ikke overstige 3 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak.
- Ved vurdering av utbygging langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag”, eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, jf. B19.

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R1 gjelder følgende for bebygde eiendommer:

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

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

B9 Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11.11 nr. 5)

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

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

B10 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivaretatt.

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

Bygg og anlegg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom/ kjøkken og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet, og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

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

B11 Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

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

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

- Områder med eneboliger: 100 m^2 pr. boenhet
- Områder med rekkehus og flermannsboliger: 80 m^2 pr. boenhet
- Områder med sentrumsbebyggelse og blokker: 30 m^2 pr. boenhet

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

For sentrumsbebyggelse og blokker kan halvparten av utearealet godkjennes som private arealer, for eksempel terrasse. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

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

B12 Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger tilknyttet næringslivet innenfor Nordre Land kommune.

Ved oppsetting av skilt eller reklameinnretninger over 1 m^2 får bestemmelsen om nabovarsel, jf. plan- og bygningslovens § 21-3, tilsvarende anvendelse.

De materielle bestemmelser gjelder også for de skilt og reklameinnretninger som ikke er søknadspliktige.

I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 meter og en samlet skiltflate på inntil 4 m^2. Utformingen må tilpasses virksomheten og miljøet det skal plasseres i.

Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i henhold til Vegdirektoratets retningslinjer.

Definisjoner

a) *Reklameinnretning:* All form for reklame som ikke kan defineres som skilt.
b) *Gatebukk:* Mobile og/eller sammenleggbare reklameinnretninger som plasseres utenfor forretninger eller langs veg som tilvisningsskilt.
c) *Tilvisningsskilt:* Skilt eller reklameinnretninger som viser til virksomheter som ikke er tydelig synlig fra veg. Er det tvil om et skilt er et tilvisningsskilt, er det formålet med skiltet som er avgjørende. Slik skilt kan være flyttbare skilt.
d) *Plakat og veggskilt:* Med plakat menes tette skiltplater og kasser med fast eller utskiftbart reklamebudskap. Med veggskilt menes fastmonterte skilt eller utskiftbar duk/banner.

Alle skilt, reklameinnretninger og lignende skal vurderes og behandles med tanke på estetikk.

Søknad

I Nordre Land kommune kan ikke skilt, reklameinnretninger og lignende settes opp uten at kommunen har gitt samtykke eller tillatelse etter søknad etter plan- og bygningsloven. Tillatelsen gjelder så lenge virksomheten/forretningen er i lokalene/bygget. Søknad om oppføring av skilt skal inneholde målbeskrivende tegning eller foto av skiltet, fargeforslag og plassering på bygning.

Skilt – generell del

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse og ikke være over 7 m^2. Større skilt kan aksepteres på større fasader, maksimalt 10 % av en butikkfasade inkludert vindusreklame. Utforming, farge og plassering skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Hver virksomhet kan ha ett veggskilt og ett uthengsskilt på bygningsfasade. Det kan gis dispensasjon for virksomhet som disponerer flere fasader.

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og utenfor viktige motiv i fasade. Skilt skal ikke kunne settes opp på møner, gesims eller takflater.

Skilt- og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper, master, trær eller gjerder. Skilt på egen reklamevegg kan tillates dersom det estetisk får en god utforming som samsvarer med hovedbygget/gatefasaden generelt. Banner, vimpler etc. tillates ikke som permanente reklameinnretninger.

Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer, tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen eller at vindusskjerming er påkrevet.

Lysskilt
Lysskilt er tillatt og skal utformes i tråd med de generelle bestemmelsene ovenfor. Dominerende lyskasser er ikke tillatt. Ved bruk av lyskasser skal ikke annet en teksten og eventuelt logo gi lys. Lysarrangement som ikke fungerer skal slukkes inntil vedlikehold er utført

Blinkende og bevegelige skilt er ikke tillatt.

Uthengsskilt
Uthengsskilt skal ha størrelse og farger som er tilpasset huset og annen skilting. Plassering av uthengsskilt fra ulike forretninger på samme fasade skal samordnes. Skiltet skal ikke være til fare eller hinder for gående.

Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 0,7 meter ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Maksimalt godkjent størrelse er 1 m^2. Fri høyde over fortau skal være minst 2,5 meter. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter.

Markiser
Markiser skal være like over hele bygningen. De skal passe til vinduene, dører og husfarge. Reklame på markiser tillates ikke, men logo og firmanavn aksepteres.

Gatebukker
Det er kun tillatt med én gatebukk for hver forretning, for forretningsgårder gjelder en gatebukk pr. forretning. Det kan gjøres unntak etter spesiell grunngivelse i søknad.

Gatebukker skal plasseres slik at de ikke er til hinder for funksjonshemmede, gående, syklende, svaksynte og for vedlikehold av fortau. Gatebukker skal ikke være til hinder for fri sikt for motorkjøretøy. Gatebukker må kun benyttes i forretningens åpningstid.

Plakater og veggskilt

Plakater på vegg som er større enn 0,5 m^2 regnes som skilt. Plakater skal ikke være dominerende og ødelegge helhetsinntrykket av bygningen.

Plakater på fasade/vegg og veggskilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekker med enn ¼ av bygningens fasadelengede, begrenset til 4 meter.

Plakater, transparenter og vimpler skal fjernes når de er foreldet.

Miljøhensyn
Det kan ikke oppføres frittstående reklameskilt i naturlandskap, kulturlandskap eller parker. Det kan gjøres unntak fra denne bestemmelsen dersom det er presserende behov for et skilt med tanke på informasjon om henvisningsansvar overfor publikum. Forutsetningen for unntak vil være at det stilles store krav til den estetiske utformingen av skiltet og at dette står i forhold til en eventuell omliggende bebyggelse og landskap. Denne type skilt er søknadspliktig.

Innenfor særpregende og historisk interessante miljø, skal det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det blir utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

I rene boligområder er det ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker og liknende kan oppføres i den grad dette ikke sjenerer boligområdene.

Turskilt og liknende som settes opp ved turveger, skiløyper og turstier skal være i henhold til nasjonal standard, ref. merkehåndboka til Den norske turistforening.

Eier har plikt til å vedlikeholde skilt eller reklameinnretninger som er omtalt i denne bestemmelsen. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan kommune gi pålegg om fjerning.

Fjerning
Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre innretninger som er i strid med denne bestemmelsen. Unntak fra denne regelen kan likevel gjøres dersom det er gitt tidsavgrenset samtykke. Innretning som kan medføre fare kan i alle tilfeller kreves fjernet. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne skilt som er satt opp uten nødvendig tillatelse eller vedtak.

Ved avvikling eller flytting av virksomhet skal skilt fjernes.

B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

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

Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/ tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

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

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

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

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

Formål	**Biloppstillings-plasser**	**Pr.**
Bolig og fritidsbolig < 60 m^2 bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m^2 bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m^2 bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet	1	25 m^2 bruksareal
Industri/ lager	1	100 m^2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m^2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m^2 bruksareal

Barnehager	6	Avdeling
Treningsstudio	1	50 m^2 bruksareal

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

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

Det tillates ikke tilrettelegging for parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 7,5 tonn i boligområdene.

B14 Estetikk og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Ferdselsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Det bør tilrettelegges slik at avstanden mellom boligområder og grøntområder blir minst mulig, og maksimum 400 meter jf. Folkehelsemeldinga 2013.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men ta hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljø samt adkomst til friluftsområder. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettstedene og spredtbygde områder representerer.

Det vises til utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Fokusområde Dokka.

Bestemmelse vedrørende gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF (PBL § 11-9, og § 11-11 nr.5)
Oppsetting av gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF er ikke tillatt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomta tillates etter søknad slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Retningslinjer R4 gjelder for behandling av søknader om gjerde.

B15 Illustrasjoner

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye bolig- eller fritidsboliger skal belyses ved bruk av 3D-modell. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller

større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

For utbyggingsområder beliggende i eksponerte li-sider kreves bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kreves egne geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

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

Det skal legges vekt på de estetiske kvalitetene ved alle tiltak. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare ås-profiler og landskapssilhuetter. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.

Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminne og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

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

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

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m^2 kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

R4 Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggløese i LNF

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

- Gjerder skal ikke plasseres i tomtegrenser. Minimumsavstand til nabotomt er 4 meter.
- Maksimal lengde på gjerdet er 80 meter
- Gjerde- og grindhøyde er maksimalt 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard
- Grinder skal slå utover
- Portaler tillates ikke
- Gjerdet skal utformes og plasseres så skånsomt som mulig ut fra de stedlige forhold
- Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

- Beitedyr og vilt skal ikke kunne skade seg i gjerdet, sette seg fast i gjerdet eller fanges inne av gjerdet
- Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.
- Rekkverk langs platting er ikke en del av gjerdet, men en del av bygningen
- Kommunal veileder vil kunne gi nærmere beskrivelse av krav til form, estetikk, materialer, farge og utforming av gjerder.

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Tiltak på eksisterende bebyggelse iverksettes ved konsentrasjon over 100 Bq/m^3. Det skal som minimumstiltak ved nybygging installeres radonsperre (sikre gasstetthet mot grunnen) og radonbrønn (passivt trykkreduserende tiltak). Påfølgende kontrollmålinger utføres når bygget er oppført.

B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer <66 kV, 50 meter fra ved høyspentlinjer fra og med 66 kV til og med 132 kV og 75 meter fra ved høyspentlinjer > 132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål.

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

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Planlegging og utførelse av nye tiltak i flomutsatte områder
NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar”, eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm (jf. tematisk plankart 1 – flomfare), med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

I områder med kartlagt reell fare skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-2, eller til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, før bygging kan starte. I områder med lavpunkt (jf. tematisk plankart 1 – flomfare og NVEs flomsonekart) kan det etableres bebyggelse uten kjeller.

B20 Verneverdige bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7)

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

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

R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

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

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

B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten

Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten danner avgrensning for fremtidig områdereguleringsplan.

Ved regulering av BO # 5 Elverom – Veisten må sikringstiltak for vanninntaket utredes ved planlegging av nye tiltak innenfor sikringssonen angitt som hensynssone H110_1.

3. Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

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

Følgende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig og privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kombinerte formål
- Grav og urnelund
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Idrettsanlegg

Med nåværende områder menes områder som er avsatt i tidligere plan. Fremtidige områder er areal som avsettes til nytt formål gjennom denne planen.

B22 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1)er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i eksisterende områder for boligbebyggelse som beskrevet i B23 (under).

B23 Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Unntatt fra plankrav
I eksisterende områder for boligbebyggelse kan mindre bygge- og anleggstiltak tillates uten godkjent reguleringsplan.

Generelt om boligbebyggelse

- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m^2-BYA skal likevel ikke overstige 350 m^2 for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

Nye tomter og tilleggsarealer
Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m^2. Etter fradeling skal avgiver-eiendommen ikke være mindre enn 600 m^2 og grad av utnytting skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning, og skal ikke være til hinder for god utnytting av resten av formålsområdet.

R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder

B1 – Lengeropp
Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 10 nye boligtomter med tomtestørrelse på 600-1500m^2.

Støyutredning i forhold til fv. 33 må gjennomføres ved regulering. Reguleringsplan må ivareta god landskapstilpasning.

B8 – Bårli
Innenfor avsatt areal kan det reguleres minimum 5 nye enheter. Tomtestørrelsen kan i dette området være større enn 2 dekar, inntil 8 dekar.

B10 – Kværndalskroken
Innenfor avsatt areal det kan det reguleres inntil 10 nye boligtomter med tomtestørrelse på 600-1500m^2.

Flomfare knyttet til Åvella må utredes ved regulering. Det samme gjelder forholdet til Åvella kraftverk.

B24 Fritidsbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Nye byggeområder skal gis et enhetlig preg. Ved fortetting i eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende.

- Maksimal m^2-BYA=215 m^2, fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser. Anneks, uthus eller garasje skal være underordnet hovedhytta, og bruksområde for anneks avgrenses til overnatting/ sengeplasser, der det ikke tillates innlagt vann og avløp og bad/kjøkken.
- Taket skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys, og ha takvinkel mellom 18-35 grader.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning
- Fasadene skal ha mørke og matte farger. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper eller flaggstenger tillates ikke.

- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.
- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder

FH1 – Bondlisætra - Rishaugen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 50 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.
- I reguleringsplanen skal forholdet til seterdrift, setervoller og husdyr på beite utredes nærmere slik at utbyggingen tilpasses disse forholdene.

FH2 – Lengeroppberget

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.

FH3 – Aksjøen - Rundtjenn

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.
- Det må tas hensyn til tiurleik ved Rundtjenn ved regulering.
- Ved regulering skal konsekvensene ved økt støy og trafikk i området som følge av utbygging utredes i forhold til Akksjøens naturkvaliteter.

FH4 – Haugom

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 5 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.
- Forholdene til de biologiske kvalitetene i Håmotten og våtmarksområdene rundt må utredes og ivaretas i reguleringsplanen.

FH5 – Lenningen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 40 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.

FH6 – Kjølsjøen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m^2.

B25 Råstoffutvinning (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10)

Uttak av mineralske råstoff utover eget bruk, eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak (1000 m^2 eller uttaksvolum 1000 m^3), kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, det vil si uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veg.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften videreføres eller tas opp igjen.

R8 Krav til driftskonsesjon

Samlet uttak av mineralforekomster over 10 000 m^3 og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak

M1 – Gjerdalen massetak

- Massetaket må undersøkes nærmere med tanke på steinkvalitet, og spesielt grense mot nord kvalitetssikres i forhold til svartskiferforekomster.
- Reguleringsplanen for masseuttaket skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.
- Massetaket må sikres god nok veg ved regulering.

M2 – Steintipp Åmot

- Massetaket må undersøkes nærmere med tanke på steinkvalitet og kvalitetssikres i forhold til mulige svartskiferforekomster i den deponerte og stedegne massen.
- Reguleringsplanen for masseuttaket skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10)

Tiltak i eksisterende områder for næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

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

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

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

R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder

N5 - Elverom

Arealet reguleres enten gjennom områdereguleringsplan for Elverom eller som egen detaljreguleringsplan. Det skal ikke tilrettelegges for støyende virksomhet sett i forhold til avstanden til boligområdene i Elverom. Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminner skal oppfylles ved regulering.

B27 Grav- og urnelund (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser.

Det vises til retningslinjer for hensynssoner (R23) for listeførte kirker og andre kirker.

Middelalderkirkestedene Kinn, Haugner og Østsinni har egne saksbehandlingsregler etter kulturminneloven (B41).

B28 Offentlig og privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale og lignende) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

R11 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for offentlig og privat tjenesteyting

O6 – Elverom/ Korsvoll omsorgssenter
Arealet skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig. Reguleringsplanarbeidet må spesielt utrede flomfaren i området.

O5 – Elverom/ Flerbrukshall
O7 – Elverom/ Skole- og barnehage
Arealet ved Torpa barne- og ungdomsskole (O5) er aktuelt areal til idrettshall. Det samme gjelder arealet ved Mariringen (O7). Arealet O7 kan også være aktuelt til utvidelse av Mariringen barnehage. Reguleringsplanen må spesielt utrede flomfare og trafikkutfordringene den nye bebyggelsen kan medføre. De landskapsestetiske forholdene skal også utredes ved regulering av disse arealene da bebyggelsen her kan bli liggende svært synlig. Regulering av dette arealet må sees i sammenheng med omlegging av lysløypa (GT3) slik at en sørger for god og sikker adkomst for skole og barnehagen til nærturområder.

4. Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter de områdene som på kommuneplankartet er vist som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

B29 Parkering

P1 - Røssjørompa
I området kan det etableres utfartsparkering og tillates enkle tilretteleggingstiltak for utfartsparkering.

Større bygge- og anleggstiltak vil kreve reguleringsplan.

P2, P3, P4, P5, P6 og P8 – Parkering ved kirker
Arealene kan utnyttes til parkering i tilknytning til kirkene Kinn (P2), Haugner (P3), Åmot (P4), Østsinni (P5), Nordsinni (P6) og Vølstad (P8). Utnyttelse av arealene krever reguleringsplan.

Innenfor det avsatte arealet for parkering skal et vegetasjonsbelte opprettholdes eller etableres omkring parkeringen for å ivareta omgivelsene til Kinn, Østsinni og Haugner middelalderske kirkested.

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kultuminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering

Tiltakene forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan. Reguleringsplanene skal i tillegg til å løse infrastrukturen spesielt ivareta hensynene til kulturminner og det helhetlige landskapsbildet på kirkestedet.

5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11)

LNF- områdene er i planen delt inn i to kategorier:

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

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

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

LNF-B
Innenfor arealformålet er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier. Disse områdene er avmerket på plankartet.

B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)

I LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20-1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

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

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m^2 godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

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

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

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

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være

uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Omfanget må være begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Taket skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men totalt bebygd areal skal likevel ikke overstige 350 m^2 (m^2-BYA) for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

- Tomta bør ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen jf. Trafikksikkerhetsplan og Opplæringsloven.
- Ved utforming av tomta skal det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.

R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord– og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.
- Det skal legges positiv vekt på om gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 ligger i randsonene til kommunedelplanene for Synnfjell syd og Synnfjell øst hvor det allerede er mye fritidsbebyggelse.

R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebygd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i R14 vurderes.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R17 vurderes.

R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

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

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

B32 Skogshusvær (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

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

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m^2-BYA =80 m^2 inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet.

B33 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-B)

I soner som er vist på plankartet som LNF-B for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og i tabellen under, kan det tillates et fastsatt antall nye enheter til et angitt formål.

Tabell 2: Områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

Benevnelse	Navn	Boligtype	Antall nye enheter
SB1	Haug	Eneboliger	2
SB2	Røste	Eneboliger	3
SB3	Bjørkelykkja	Eneboliger	2
SH1	Røstelien	Fritidsboliger	2
SH2	Snauhaug	Fritidsboliger	2
SH3	Tverrelva	Fritidsboliger	3

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturlandskap.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med arealer for utendørs opphold.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Bygging på dyrket mark tillates ikke. Det samme gjelder arealer som er registrert som dyrkbar jord, men det gjøres en landbruksfaglig vurdering av arealenes egnethet til oppdyrking.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at det ikke gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- Bestemmelser i B23 og B24 gjelder for tomtestørrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må ikke ha større avstand enn 250 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbebyggelse for å understøtte grendene og utnytte eksisterende infrastruktur.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11)

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

B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag

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

B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

I vassdrag vist med underformålet Naturområde (Etnaelva og nedre del av Dokkaelva), tillates kun tiltak med formål å bedre de økologiske forholdene i vassdraget.

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

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

B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag

Områder med særlige miljøverdier er gitt underformålet naturområde i vassdrag. Dette gjelder vannstrengen for varig verna vassdrag:

- Etnavassdraget med nedbørsfelt
- Buvassfaret (Tverrvatna med nedbørsfelt)
- Øyvassfaret (Øyvatna med nedbørsfelt)

For varig verna vassdrag gjelder bestemmelser nedfelt i forskrifter for de enkelte områder. Det er heller ikke tillatt å gjøre tiltak i nedbørsfeltet som påvirker vannsyklusen i vassdraget, jf. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som grønnstruktur.

Formålet omfatter: regulerte friområder, friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsarealer, samt vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljøer som er en naturlig del av grønnstrukturen.

B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3)

Generelt
I utbyggingsområder til boligformål skal det ved detaljregulering avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordnede grønnstrukturen.

Eksisterende friområder og fellesarealer som benyttes til lek eller uteopphold eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

GF3 og GF4 - Landsbyskogen
Innenfor de avsatte arealene kan det opparbeides for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Skal det gjøres ytterligere tiltak i disse områdene utover det som er der i dag utløser dette krav om reguleringsplan.

R21 Føringer for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur

GT3 – Lysløypa Elverom
Området skal reguleres til lysløype. Ny løype er en omlegging av eksisterende trase som blir en del av boligområdet. Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminner må oppfylles ved regulering.

GF3 og GF4 – Landsbyskogen
Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en nærmere utredning av biologiske verdier og kulturminner i området. Bruken av området skal styres slik at disse verdiene ivaretas. Det skal også finnes gode løsninger som styrer logistikken i området som gangtrafikk, søppelhåndtering og parkering/adkomst.

B38 Kombinerte grønnstrukturformål

GK1 – Våten
Grønnstrukturområdene skal være til felles (privat) formål. Innenfor formålet kan det opparbeides anlegg eller gjøres tiltak på eksisterende bygningsmasse som fremmer bruken av området til friluftsaktiviteter.

GF1 – Friområde Livassdammen
Området skal benyttes som friområde, og kan opparbeides med for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Det må ikke etableres tiltak som kan påvirke våtmarksområdet

negativt eller påvirke kulturmiljøet ved Livassdammen negativt. Skal det foretas større bygge og anleggstiltak vil det kreve reguleringsplan.

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

Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlige hensyn. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene.

B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende temaer er avsatt som sikrings-, støy- og faresoner på tematisk kartutsnitt, og gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser (jf. PBL § 11-8 bokstav a):

Flom – aktsomhetsområder hvor flomfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder utsatt for 200-årsflom.

Vist i tematisk plankart 1: Flomsone
Kartet viser NVEs beregning av 200-årsflom for nedre del av Dokka(H320_1), og registrering av flomarealer på Nordsinni gjort av Oppland fylkes elektrisitetsverk i 1971 (H320_2).

Det henvises til bestemmelsen B19.

Skred – aktsomhetsområder hvor skredfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder som kan være utsatt for snøskred (H310_1) og jord- og flomskred (H310_2).

Vist i tematisk plankart 3: Skredfare
Kartet viser NVEs data over områder utsatt for snøskred og jord- og flomskred.

All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jord- og flomskred før det gis tillatelse til bygging. Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren. Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

Det generelle sikkerhetskravet i teknisk forskrift er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

Høgspentlinjer – hovedlinjer samt transformatorstasjon. Hensynet gjelder hovedlinjene med høgspentoverføring (ikke vist med hensynssone i kartet) og transformatorstasjonen ved Aurlund (H370_1) som er *vist i arealplankartet*.

Det henvises til bestemmelsen i B17.

Støysoner – kjente støykilder (både utredet støy og beregnet støy) vises med gule og røde støysoner i *tematisk plankart 2: Støysoner*.

Dette gjelder:

Tabell 3: Oversikt støysoner

Beskrivelse	Rød sone	Gul sone

Bratlien grustak	H210_1	H220_1
Gjefle skog massetak	H210_2	H220_2
Skytebane Nordre Land (Djupådalen)	H210_3	H220_3
Snertin/ Jettestuen grustak	H210_4	H220_4
Skytebane Torpa (Veisten)	H210_5	H220_5
Vinjarmoen motorbane	H210_6	H220_6
Leirduebanen Østsinni (Einang)	H210_7	H220_7
Åssetra massetak	H210_8	H220_8
Fylkesveger (Statens Vegvesen)	H210_9	H220_9

Det henvises til bestemmelsen B18.

Forurenset grunn – kjente områder med eldre avfallsmottak. Hensynet gjelder:

- Gjefle grustak H390_1
- Feldelia H390_2
- Åmotstuen H390_3

Vist i tematisk plankart 4: Områder med forurensning i grunn.

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal *Forskrift om begrensning av forurensning* legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep, skal det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

Sikringssone vannverk – sikringssoner for kommunale vannverk. Hensynet gjelder:

- Torpa vannverk H110_1
- Dokka vannverk H110_2

Vist i tematisk plankart 5: Sikringssone drikkevann.

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende temaer er avsatt som soner med særlige hensyn på tematisk kartutsnitt, og gitt særskilte bestemmelser og retningslinjer for bruk av arealene, og hvilke hensyn som skal vektlegges ved myndighetsutøvelse (jf. PBL § 11-8 bokstav c):

- Kantområder til varig vernede vassdrag
- Kulturminneområder – områder med stor tetthet av kulturminner
- Listeførte kirker og deres omgivelser samt andre kirker i Nordre Land
- Lokalt viktige kulturlandskap

R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag

For Etna videreføres retningslinjene i tidligere kommunedelplan – skjøtselsplan for Etna. Her er inndeling av Etnavassdraget i forvaltningsklasser (soner) gjennomført i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10.november 1994, jfr. rundskriv T-1078.

Forvaltningsklassene fremgår av arealplankartet (påskrift på elvestrekningene).

Forvaltningsklasse 1
Kjennemerke:
Vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få mye å si for friluftslivet.
Forvaltning:
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier medregnet fiske og framkommelighetsforhold i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.

Forvaltningsklasse 2
Kjennemerke:
Vassdrag med moderate inngrep i selve vannstrengen, og der nærområdene består av utmark, skogbruksområde og jordbruksområde med spredd bosetning.
Forvaltning:
En må søke å ta vare på hovedtrekkene i landskapet. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som blir oppfattet som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører en viss endring i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør få særlig vern.

R23 Listeførte kirker og andre kirker

Hensynssonen viser listeførte kirker av nasjonal verdi. Disse er:

- Nordsinni kirke H570_8
- Lunde kirke H570_1 (innenfor hensynssone for kulturminneområde)
- Åmot kirke H570_10

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så

langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

I tillegg vises hensynssone for:

- Vølstad kirke H570_9
- Åsli kapell H550_1 (innenfor hensynssone for lokalt verdifulle kulturlandskap, R25)

For Vølstad kirke og Åsli kapell skal det ved planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

R24 Kulturminneområder

Hensynssone for kulturminner markerer områder i kommunen med høy tetthet av kulturminnelokaliteter. Ved all planlegging av tiltak i hensynssonen skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet. Saker som er innenfor hensynssonen sendes på høring til fylkeskommunen.

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Tabell 4: Hensynssone for kulturminneområder

Lokalitet	Type kulturminne	Sone
Lunde	Gravfelt fra Jernalder, listeført kirke m.m.	H570_1
Kinn, Frøsaker	Gravhauger fra jernalder og middelalderkirkested	H570_2
Møllerstufossen m.m.	Samling av kulturminner bl.a. helleristninger	H570_3
Østsinni	Gravminner fra jernalder m.m. Middelalderkirkested	H570_4
Walhovd	Område med gravhauger fra jernalder	H570_5
Ullsak	Middelalderkirke med usikker lokalisering	H570_6
Grønvold sag og mølle	Restaurert sag og mølle	H570_7

R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap

Hensynssone H550 viser registrerte verdifulle kulturlandskap i kommunen. Dette er:

- Åslibygda H550_1

- Stuve H550_2
- Dæhli – Thomlebygda H550_3
- Østsinni H550_4

Hensynssonene vises i tematisk plankart 7: Lokalt verdifulle kulturlandskap.

Innenfor sonen skal kulturlandskapet 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. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes berørte statlige og regionale myndigheter for uttalelse.

Innenfor det verdifulle kulturlandskapet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

B41 Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende båndleggingssoner er vist i arealplankartet til kommuneplanens arealdel (jf. PBL § 11-8 bokstav d):

Områder båndlagt etter lov om naturvern

- Skjellingshovde naturreservat H720_1
- Dokkadeltaet naturreservat H720_2
- Dokka naturreservat H720_3
- Flåmyra naturreservat H720_4
- Salstutlia naturreservat H720_5
- Langsua nasjonalpark H720_6
- Røssjøen naturreservat H720_7
- Skardberga naturreservat H720_8
- Oppsjømyra naturreservat H720_9
- Storlægeret landskapsvernområde H720_10
- Oddelia naturreservat H720_11

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Egne verneforskrifter gjelder for områdene.

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

- Haugner kirke (ID: 84503) H730_1
- Kinn kirke (ID: 84774) H730_2
- Østsinni Kirke (ID: 85921) H730_3

- Nordstuguhaugen
  v/ Dæhli barnehage (ID: 59302) H730_4

Den middelalderske kirkegården er automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Ullensaker (ID:85713) på Vest-Torpa og Vølstad (ID:85877) på Østsinni er ikke angitt i kartet på grunn av usikker lokalisering, men disse er også middelalderske kirkesteder som det skal tas hensyn til.

B42 Soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e)

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

Områder for fritidsbebyggelse

- Rishaugen H810_1
- Lengeroppberget H810_2
- Akksjøen H810_3
- Haugom H810_4
- Lenningen H810_5
- Kjølsjøen H810_6

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

Områder for boligbebyggelse

- Kværndalskroken H810_7
- Lengeropp H810_8

I disse områdene kreves at det skal lages en reguleringsplan for hele området. Spesielt skal det i forhold til vann og avløpsløsninger foreligge en felles plan for hele planområdet før det åpnes for ytterligere utbygging.

B43 Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 bokstav f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel fremgår av plankartet som hensynssone H910. Tabellen nedenfor angir videre status for tidligere vedtatte planer.

R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde

Forøvrig gjelder tidligere godkjente reguleringsplan så langt de ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Når det vurderes om det er samsvar mellom

kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, må det tas hensyn til forskjell i detaljeringsgrad og målestokk.

Innholdet i eldre regulerings-, bebyggelses- og disposisjonsplaner vil fremdeles være til støtte for kommunens beslutninger i områdene.

Planer med status **Oppheves** må oppheves gjennom et eget vedtak som følger vanlig plansaksbehandling jf. PBL § 12-14, og §§ 12-8 og 12-13. Slike planer vil fortsatt gjelde der de ikke er i uoverensstemmelse med overordnet plan og nyere planer, inntil særskilte opphevingsvedtak er fattet.

Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner

Plannavn	Vedtaksår	Vist i arealdelen	Status	Merknad
Kommuneplan/ kommunedelplaner				
Kommuneplanens arealdel 1999-2007	1999		Erstattets av ny plan	
Kommunedelplan Synnfjell syd	1996	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 18.10.16
Kommunedelplan Synnfjell øst	2003	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 16.10.18
Kommunedelplan Aust-Torpaåsen	2004	Plangrense	Gjeldende	
Vassdragsplan for Etna			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan for grus			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan Dokka			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner				
Klevmosæterhøgda	2021	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen sør	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Tonlia	2020	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Tonlia

Heimskogen	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Torstumoen
Synnfjellporten	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fjellolia Sør	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Fjellolia Sør
Ankalterud	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Vølstad kirke	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fv. 200 Kinn – Vinjar	2018	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2017	Vises ikke	Erstattet	Erstattet av ny RP 05.09.19.
Elverom - Veisten	2017	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Elverom og Veisten
Fv. 134, Landåsbygda - Vølstad	2016	Vises ikke	Gjeldende	
Landmovegen	2015	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
SAGA-planen	2014	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Øygardsjordet	2012	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Synnfjellstuggua	2011	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Rev. av del av RP for R5 Krokhølen – Strangsetra.
Fjellolia sør	2011	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Fjellolia sør. Erstattet av ny RP 11.04.19.
Lindstad	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Rev. av del av RP for Løkka-Døhl

Massetak Gjefle skog	2011	H910_1	Gjeldende	
Fagertun	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Fortau langs fv. 193 Esso-Dokka mølle	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Omregulering av fv. 250 – Dokka sentrum	2010	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Kjølsjøen hyttefelt	2010	H910_2	Gjeldende	
Bratlien masseuttak	2009	H910_3	Gjeldende	
Gang- og sykkelveg langs fv. 33 Nermoen – Baggerudmoen	2010	H910_4	Gjeldende	
Skoleområdet på Dokka	2008	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Tonlia	2008	Innenfor fokus-område Dokka	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Tonlia. Erstattet av ny RP 24.09.2020
Barsok boligtun	2007	Innenfor foku-sområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Alpinanlegg ved Spåtind	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Beb.plan i del av RP Spåtind – Synnseter-området.
Åssetra masseuttak	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Elverom	2008	H910_5	Opphevet 19.12.2017	Rev. av tidl. RP for Elverom Erstattet av ny RP 05.09.2017
Dokken nord	2010	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Spåtind – Synnseterområdet	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Ruudskogen	2006	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Rev. av tidl. RP for Ruudskogen

Esbjug og Aspenes grustak	2006	H910_6	Gjeldende	
Nersetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor eldre/ ny KDP Synnfjell syd
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2005	Vises ikke	Gjeldende	
Snertin/ Jettestuen grustak	2005	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
R1 Gråberga	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R9 Nysetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R8 Nylen	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R7 Åssetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R6 Storslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R5 Krokhølen – Strangsetra	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R4 Klevmosetervegen – Krokhølen	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R3 Klevmoseterhøgda	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R2 Vesleslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Fjellolia	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Svartseterhalla	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Skinnerlifjell	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Bergevatn	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Haugseterpullen	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	

Sengeklæmyra	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Knotten	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Slåtthaugen	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	
Dokka camping	2005	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	
T7, Stasjonsområdet	2006	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan i RP for Dokka sentrum
Rv. 33 Odnes – Sollien	2004	Vises ikke	Gjeldende	
Langeråk	2004	H910_7	Gjeldende	
Munkhatten	2002	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	BP innenfor KDP Synnfjell syd
T4 – Hugulia	2001	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor KDP Synnfjell syd
Dokka sentrum	2000	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Løkka-Døhl	2000	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Høistad hyttefelt	2000	H910_8	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Møllerstufossen	1999	H910_9	Gjeldende	
Østsinni kirkegård	1999	H910_10	Gjeldende	
Svartbekken (delomr. 6)	1999	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Hugulia (delomr. 4)	1998	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seter (delomr. 9)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan

Nersetra (delomr. 2)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Tverrelva (delomr. 3)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Langhaugen (delomr. 10)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seterveg – Åbborvatnet (delomr. 8)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Bjørkelykkja	1997		Oppheves	
Del av Aksjøen-Rundtjern hytteområde	1997	H910_11	Gjeldende	
Graneområdet	1995	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Storslåttet	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Nordrumssætra	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Frøslid hytteområde	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Gråberga	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R1 Gråberga
Kjølsjøen	1993	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg-plan Kjølsjøen hyttefelt
Rv. 35 Dokka S – Dokka N	1992	Vises ikke	Oppheves	
Sollisvingen	1992	Vises ikke	Oppheves	
Løkken grustak	1992	H910_12	Gjeldende	
Døhlsholmen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Vinjarmoen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Holtelia	1987	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	

Gjefle grustak	1987	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Ny RP under utarbeidelse.
Veisten	1986	Vises ikke	Opphevet 19.12.2017	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Åmot	1986	Vises ikke	Oppheves	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Dokken søndre	1986	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Øvre Svartvatn	1985	H910_15	Gjeldende	
Lenningen	1985	Vises ikke	Opphevet 25.06.19	Tidligere H910_16 fjernet 25.06.19
Nerli	1983	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Kråkhuggukampen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Finndalen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjelloa	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Vismundhaugen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Stutebufeltet	1981	H910_17	Gjeldende	
Mevatnfeltet	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjellolia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Vismundlia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Fjelloa	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Rv. 35 Dokka bru	1980	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	

Rv. 250 Snertin nord	1979	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Torstu vest	1976	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Torstu øst	1975	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Moskaug	1973	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Nordre Synnseter	1971	Innenfor KDP Synnfjell øst	Gjeldende	Disposisjonsplan


NORDRE LAND
KOMMUNE

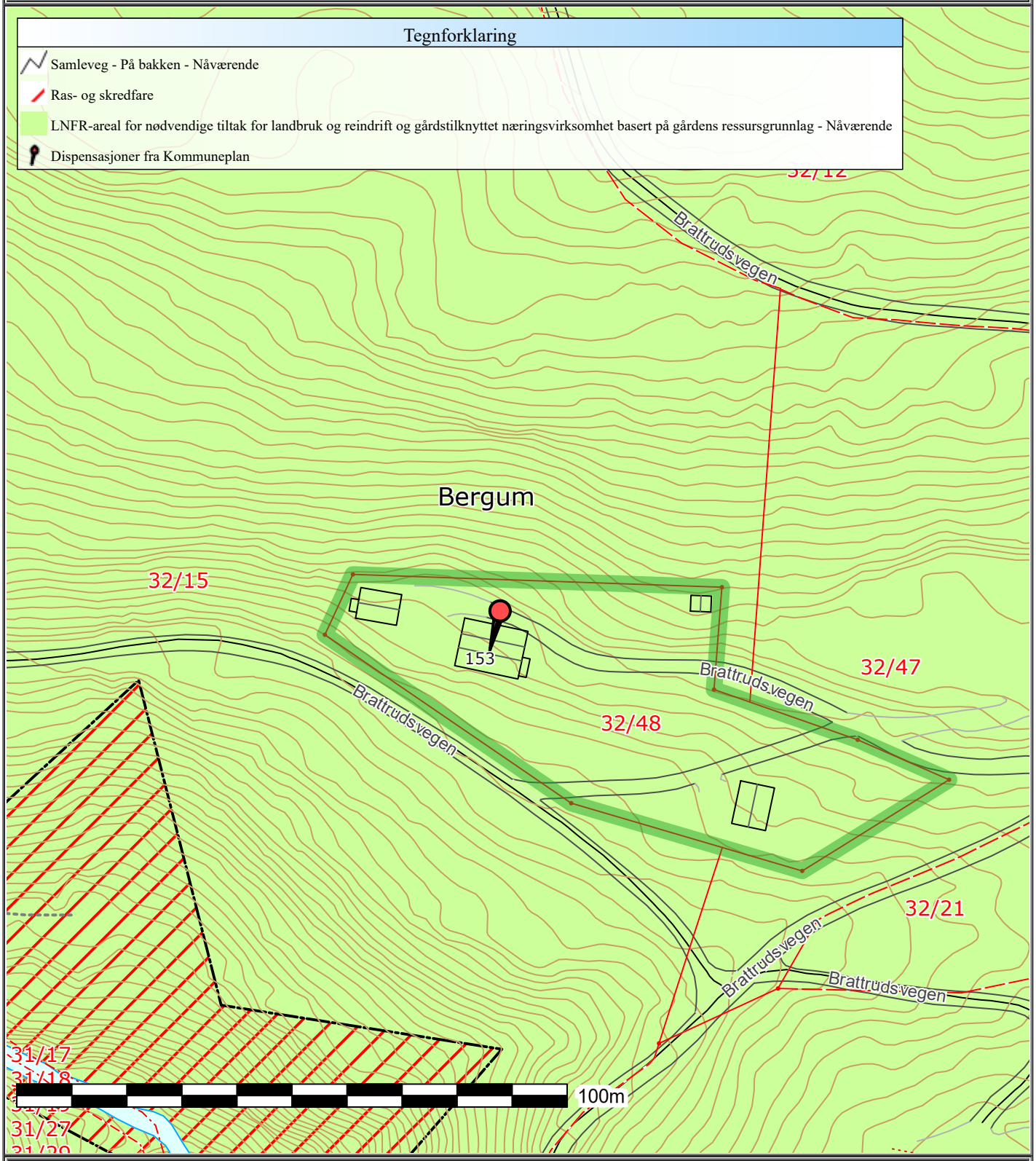
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 11/8-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattrudsvegen 153, 2870 DOKKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eirik Skåren
Brattrudsvegen 237
2870 Dokka

Vedtaket er fattet i hht. Delegeringsreglement, K-sak 13/17 – 21.01.17 Vedtaket refereres i utvalg:	Saksnr.
	D-

Deres ref.: Vår ref.: 25/8130 2/FIJ Vedtaksdato, 20.08.2025

Gbnr. 32/48 - Utslippstillatelse - Brattrudsvegen 153, 2870 Dokka

I medhold av forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg tillater en:

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Brattrudsvegen 153	32	48		
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**			
Eirik Skåren Brattrudsvegen 237 2870 Dokka	Eirik Skåren Brattrudsvegen 237 2870 Dokka			
Tiltaketsart				
	Godkjenning av eksisterende gråvannsanlegg		Fritidseiendom	
Anlegget skal bestå av: Gammelt gråvannsanlegg bestående av en enkel synkekum.				

i Nordre Land kommune å lede avløpsvannet fra fritidsbolig **uten vannklosett** ut til eksisterende gråvannsanlegg.

For avløpsanlegget vises til forurensingslovens § 9, § 52a, § 81, samt lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg som ikke overstiger 50 pe.

Vurdering:

Gråvannsanlegget er sansynligvis fra byggeåret, og er en veldig enkel synkekum som ikke tilfredsstiller dagens krav til et gråvannsanlegg.

Undertegnede saksbehandler har vært på befaring på eiendommen og kommet frem til følgende:

Fritidseiendommen som er tilknyttet avløpsanlegget har innlagt vann men ikke noe toalett kun utedo. Det er heller ikke installert vaskemaskin, oppvaskmaskin eller dusj så vannforbruket er minimalt. Eiendommen er plasser uten noen naboer/brukerinteresser nedstrømms, og bruken er minimal. Faren for forurensning med dagens bruk og standard er derfor å anse som veldig liten.

Dagens gråvannsløsning kan derfor godkjennes med følgende vilkår.

- Det kan **ikke** installeres vannklosset i hytta.
- Dersom vannforbruket ønskes utvidet (høynet standard) **så må det søkes om ny utslippstillatelse** uavhengig om det skal installeres vannklosset eller ikke.
- Dagens gråvannsløsning vil ikke kunne godkjennes sammen med en tett tank for svartvann. Det vil da kreves ny utslippstillatelse for det totale utslippet. Foretrukken løsning vil være et infiltrasjonsanlegg/minirenseanlegg.

Naboforhold og andres kommentarer
Nabovarsel er ikke nødvendig i dette tilfellet da all eiendom rundt også eies av tiltakshaver.

Uttalelse fra andre myndigheter
Ikke nødvendig.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Tiltaket kommer ikke i konflikt med Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Oppsummering og konklusjon
Dagens gråvannsanlegg godkjennes for dagens situasjon/bruk, men dersom denne endres så må det søkes om ny utslippstillatelse.

Vedtak:

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg § 12, plan- og bygningsloven §§ 20-2a, 20-3 og delegert myndighet godkjennes dagens gråvannsanlegg for dagens situasjon/bruk. Ved endring av disse forutsettningene må det søkes om ny utslippstillatelse.

Vilkår
Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensingen å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles kloakknett. Overtredelse av pålegget kan straffes i henhold til § 16 i forurensingsloven.

Dette gråvannsanlegget trenger ikke å tømmes av septikkbil, og legges derfor ikke inn i kommunens tømmerutiner.

Klagerett
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Nordre Land kommune. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36. Klagen skal være skriftlig og sendes kommunen innen tre uker etter at det er gjort kjent.

Med vennlig hilsen

Halvor Askvig
plansjef

Finn Jørgensen
miljørådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedtekter

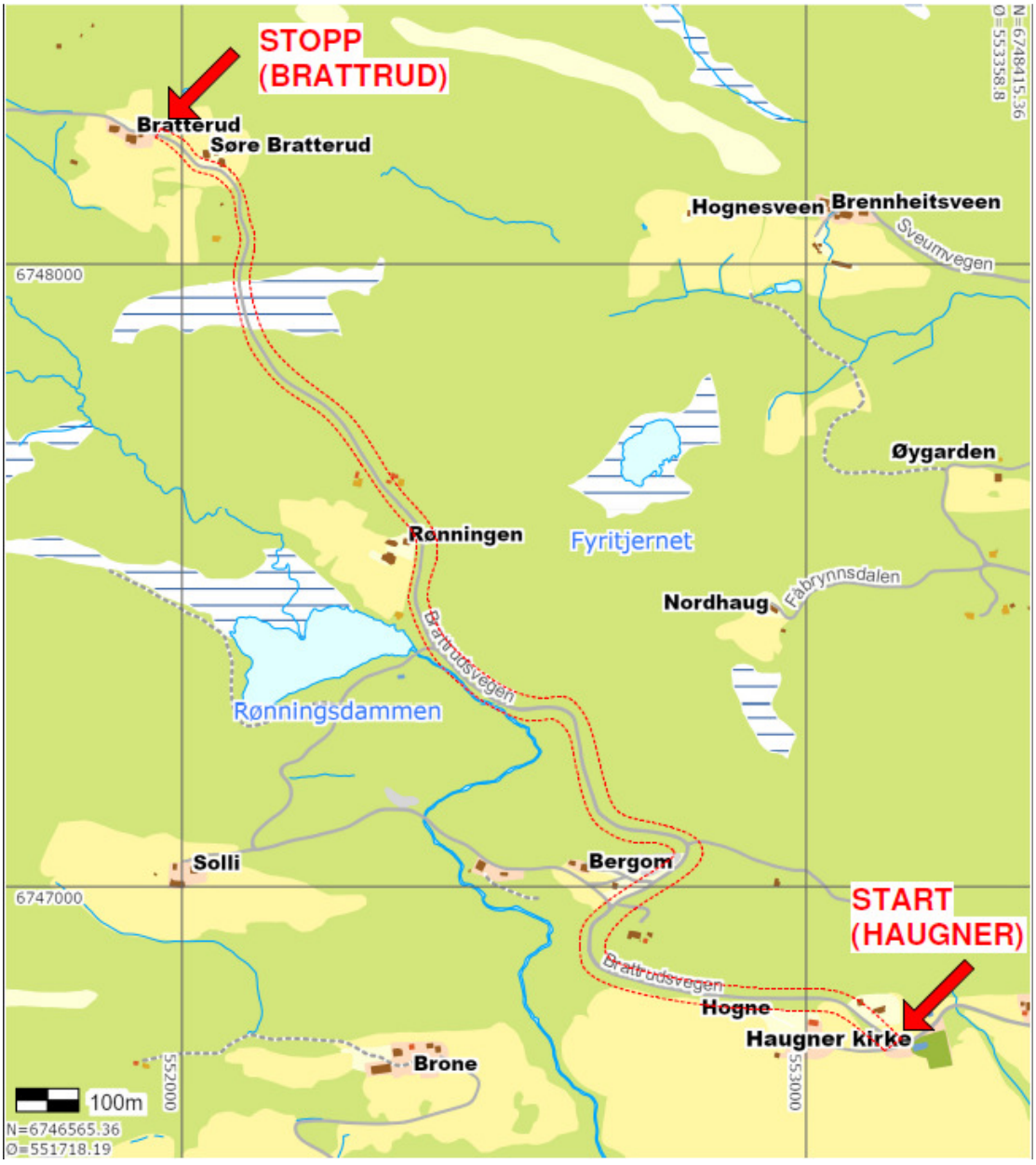
FORENINGENS NAVN

Foreningens navn er Vegen Haugner-Brattrud veglag.

§ 1. VEGEN

Vegen Haugner-Brattrud veglag, heretter kalt veglaget, omfatter vegen fra Haugner til Brattrud, slik den er markert på kartet nedenfor.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.



§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for nødvendig vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medlemmenes interesser som adkomst til eiendommene.

Veglaget er en forening med vekslende medlemstall, vekslende kapital og begrenset ansvar. Medlemmene hefter bare med sin årskontingent for lagets forpliktelser. Laget er selveiende og drives av medlemmene i henhold til vedtekter og de retningslinjer for drift som årsmøtet fastsetter.

§ 3. MEDLEMSKAP

Alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via veiene, er medlemmer av veilaget. Hver boenhet/husstand anses som ett medlem.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

Enkeltpersoner eller bedrifter som er grunneiere i tilknytning til vegen kan bli medlem i veglaget.

Pr. 13. september 2020 er følgende medlemmer i veilaget:

Medl. nr.	For-delings-nøkkel	Navn/adresse/ tlf/epost	Nr. i vegen	Gnr/bnr
1	1	Eilif Norheim/Brattrudsvegen 83, 2870 Dokka/ 416 72 880/eilif.norheim@gmail.com	83	32/11
2	1	Randi Jensen/Maråsvegen 67, 5955 Lindås/ 56 36 06 13/-	145	31/7 31/26
3	1	Lars Erik Belgen/Stallerudveien 23, 0693 Oslo/ 22 29 01 02/-	146	32/27
4	1	Sverre Magnus Bergum/Kvednavegen 22, 2917 Skrautvål/ 990 09 499/m-bergum@online.no	153	32/15
5	1	Bente Hagen/Hvitstenveien 64, 1545 Hvitsten/ 916 07 336/-	158	32/23
6	1	Tom Arild Bergum/Lørenhagan 16, 1923 Sørum/ 982 33 915/tombergum@gmail.com	219	31/34F1
7	1	Ragnhild Poppe-Jensen/Røykenveien 338 B, 1389 Heggedal/ 993 61 046/-	225	32/31 32/38
8	2	Eirik Skåren/Brattrudsvegen 237, 2870 Dokka/ 482 22 915/eirik.skaren@gmail.com	237	31/36 32/13
9	1	Tone Østerås Fagervold/Slåtteveien 6, 1084 Oslo/ 22 21 15 66/-	250	32/39
10	1	Roger Myhre/Væren 6, 2080 Eidsvoll/ 941 37 869/-	251	32/28
11	1	Kirsten Aud Løkenhagen/Alexander Kiellandsgate 17A, 2000 Lillestrøm/63 80 24 29/-	293	31/45
12	1	Arild Brattrud (For Thora Brattruds dødsbo)/Dæhlilinna 88, 2870 Dokka/901 32 401/-	310	31/11
13	2	Håkon K. E. Bratterud/Brattrudsvegen 329, 2870 Dokka/951 57 970/-	329	31/10 31/37
14	1	Annelise Karlsen/Rosekollen 11, 1444 Drøbak/ 924 48 468/-	346	31/46

Medlemskap følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medlemskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Fordelingsnøkkelen benyttes for differensiering av kontingent. Fordelingsnøkkel for fastboende fastsettes til 2 (to), mens den for øvrige medlemmer fastsettes til 1 (en).

Medlemmer har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte på eiendommer, fradelinger og skade på vegen.

Medlemmene må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styrelederen.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medlem. Årsmøtet fastsetter fordelingsnøkkel for det nye medlemmet.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan årsmøtet endre fordelingsnøkkel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 4. AVGIFTER

§ 4.1 Kontingent

Størrelsen på årskontingenten fastsettes av årsmøtet etter innstilling fra styret. Med mindre annet blir bestemt er kontingenten satt for fordelingsnøkkel 1 (en) og multipliseres med fordelingsnøkkel for det enkelte medlem, slik at medlemmer betaler i forhold til sine fordelingsnøkler.

Når et nytt medlem tas opp i foreningen, plikter medlemmet samtidig å betale årskontingent for det året vedkommende tas opp.

§ 4.2 Avgift for tilfeldig bruk

Bomavgift godkjennes og fastsettes av kommunen og kan innkreves for tilfeldige brukere dersom årsmøtet bestemmer det.

Som tilfeldig bruk regnes ikke besøk til eiendommer til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene. I disse tilfeller er bomavgift frivillig.

§ 4.3 Årsavgift

Avgiften gjelder hele året og gjelder for normal bruk av veien av ikke-medlemmer. Årsavgift fastsettes i årsmøtet.

Ikke-medlemmer som benytter veien i forbindelse med næring eller annen spesiell aktivitet, herunder sauehold, jakt o.l., kan bli pålagt å betale årsavgift for bruk av vegen.

§ 4.4 Særavgift for ekstraordinær bruk av vegen

Som ekstraordinær bruk av vegen gjelder bruk av vegen i forbindelse med skogsdrift, byggeprosjekter, og annet som ikke gjelder normal transport til og fra eiendommer. Ved skogsdrift, skal bruk av vegen holdes til vinterstid i perioder der det er sikret at det er godt med frost dypt ned i veibane, for å sikre veien i størst mulig grad mot slitasje. Dette skal også bestrebes ved alle øvrige tilfeller ved hard bruk, dersom det lar seg gjøre.

Dersom et medlem ellers har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan styret i veglaget gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift.

I alle tilfeller gjelder at bruker som et minimum skal sette vegen tilbake i den stand den var før bruk umiddelbart og for egen regning, og uten kostnader for de øvrige i veglaget. Herunder gjelder utbedring av all skade og slitasje som følge av den ekstraordinære bruken. Dersom slike skader og slitasje ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid, vil veilaget sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

Veien skal til enhver tid holdes åpen for ferdsel med personbiler så langt det lar seg gjøre. Dersom bruk av veien i noen tilfeller fører til at denne blir ufremkommelig som følge av skogsdrift eller annen aktivitet skal dette umiddelbart utbedres for egen regning, og uten kostander for de øvrige i veglaget, jfr. § 14.

Ved bruk i forbindelse med skogsdrift tilkommer i tillegg til eventuelle ovennevnte utbedring, også en avgift som vil settes av styret basert på en vurdering av den aktuelle bruken. Avgift skal baseres på en pris per kubikk utkjørt tømmer. Denne avgiften skal ikke være urimelig og skal tilsvare den avgift som benyttes på tilsvarende veger i nær beliggenhet.

Ved annen bruk setter styret en sum som skal betales for den aktuelle bruk av veien.

Ikke-medlemmer som gis anledning til å benytte veien kan bli pålagt å delta i å dekke utgiftene til eventuelle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider.

§ 5. GRUNN TIL VEIER, VELTEPLASS M.V.

Samtlige berørte grunneiere i foreningen stiller vederlagsfritt til disposisjon for veglaget grunn til vegområdet.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet. Det er også etablert et grustak ved veien, ca. 300 meter sør for Rønningsdammen. Dette grustaket inngår i vegområdet.

Parkering utenom egen eiendom skal skje på anvist plass.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medlemmer har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller minst fire medlemmer krever det. Årsmøte skal holdes minst en gang i året.

Styrelederen varsler medlemmene om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medlemmene. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen. Innkalling skal være med minst 14 dagers varsel.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medlemmene er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medlemmer kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medlemmene kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medlemmer kan møte sammen med fullmektig.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Ved stemmelikhet innehar styreleder dobbeltstemme.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder

(2) Velge protokollfører

(3) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne

(4) Velge to personer som skal signere møteprotokollen

(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte

(6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett

(7) Velge styreleder

(8) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styreleder bestemmer det, eller minst fire medlemmer krever det.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 8. STYRET

Styret består av én person, som er styreleder i veglaget. Styrelederen skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Dersom grunneiere stiller til valg, skal styreleder velges blant disse. Styrelederen skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.

(2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen

(3) Styrelederen kan iverksette inndriving av skyldig beløp

(4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett

(5) Gi nødvendig informasjon til medlemmene

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og nødvendig vinterdrift skal utlignes på medlemmer etter fordelingsnøkkel i § 3.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medlemmer blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter fordelingsnøkkel. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 12. VEDLIKEHOLD OG DRIFT

Veglaget har det økonomiske og praktiske ansvar for nødvendig vedlikehold og drift av vegen.

Styret kan iverksette tiltak for å regulere og sikre trafikken på vegen.

Det vil kunne settes begrensninger med tanke på tyngde av kjøretøy, samt oppfordring om at vegen ikke benyttes mer enn høyst nødvendig, i periode med teleløysing. Styret vil også kunne sette begrensninger dersom det ellers kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter. Det skal til enhver tid sikres adkomst på veien med personbil.

Alt vedlikeholdsarbeid skal meldes styret og godkjennes før igangsettelse. Herunder gjelder all utbedring med maskiner, bruk av bøtemasse, og all utbedring som kan gi skader eller unødig slitasje på vegen.

Småutbedringer som tetting av små hull o.l. kan utføres uten å meldes styret.

§ 13. BRUK AV VEGEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Ferdsel skal skje aktsomt, og det skal være spesielt fokus på sikkerhet til de barn som benytter vegen. Det skal også være fokus på at bruk ikke gir unødig slitasje på vegen.

Eiere av eiendommer som har vegrett, har rett til å benytte vegen til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene.

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det kan ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser. Det er forbudt å legge tømmer eller annen hindring inn i vegbanen, i veggrøfter, og på møte- eller snuplasser. Kvist og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. Det må vises spesiell forsiktighet ved nedbaring av bekker utenfor vegområdet.

Ved tiltak som medfører avfall, kvist eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Det skal ikke hensettes gjenstander, slik som vrak av kjøretøy eller avfall av noe slag langs vegen. Ved slike tilfeller vil eier av tomt, eller eventuelt eier av avfallet, få varsel om fjerning. Hvis tidsfristen for fjerning av avfall ikke blir overholdt vil avfallet bli fjernet på tomteeiers, eller eventuelt eier av avfallets, regning. I de tilfellene der avfallet er plassert på et vegareal eller fellesareal vil eier av avfallet bli belastet. Styret avgjør i hvilke tilfeller det blir sendt ut varsel og med hvilken frist.

Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden, jfr. § 14.

All bruk utover det som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene av vegen skal godkjennes av styret.

All bruk i forbindelse med skogsdrift skal godkjennes av styret.

I alle tilfeller gjelder at veien skal holdes åpen og tilgjengelig for normal ferdsel med personbiler så langt det lar seg gjøre.

§ 14. ANSVAR

Medlemmer og andre som bruker veiene og som ikke holder seg til vedtektene, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veiene.

Skader, ut over normal slitasje, skal utbedres umiddelbart for skadevolders regning, og uten kostnader for de øvrige i veglaget. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid, vil veilaget sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

Dersom veien skades/slites i en slik grad at veien er å anse som ufremkommelig for normale kjøretøy som personbiler, skal skadevolder umiddelbart utbedre veien til en slik stand at den er fremkommelig for disse, uten kostnad for de øvrige medlemmer. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid, vil veilaget sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

Veilaget har intet selvstendig ansvar for skade påført medlemmer, andre som benytter veien eller deres kjøretøy eller eiendom. Laget har heller intet ansvar for sine medlemmers eventuelle skadevoldende handling

§ 15. UTMELDING
Det er ikke adgang til å melde seg ut av veglaget.

§ 16. FORHOLDET TIL VEILOVEN
Vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran vegloven.

§ 17. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endring av medlemmer i §3 som følge av kjøp/salg av eiendom, er ikke å anse som en vedtektsendring.

§ 18 OPPLØSNING
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som overtar ansvaret for veien og som årsmøte bestemmer. Dersom det ikke foreligger planer om en slik ideell organisasjon skal nettoformue benyttes til standardheving av veien.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.