Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA



PROPR.NO

Selger
Charlotte Hirth
48351835

Prisantydning
800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3448 Gnr. 50 Bnr. 58

Koselig enebolig i rolig område med terrasse, garasje, utvendig bod og skåle

PRISANTYDNING
kr 800 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 032 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
111kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
65kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 156kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1968



Velkommen til Vest-Torpvegen 1366, i rolig område og med stor tomt på 1 156 kvm



Eiendommen består av 3 bygg: bolig, dobbeltgarasje og skåle



Lysmalt entré med plass til sko, jakker og nøkler



Stue med utgang til terrasse og hage



Stuen har plass til både sofa og spisestue



Ny peisovn og stålrør i pipe fra 2018



Kjøkken oppgradert med ny ventilator, dører og benkeplate i 2024



Kjøkkenet ligger praktisk til rett ved stua



Hovedsoverom med utsikt mot hage og skogkanten



Hovedsoverom har skyvedørsgarderobe



Soverom 2



Kontor / Soverom 3



Bad i kjeller med badekar, dusj og vaskemaskin



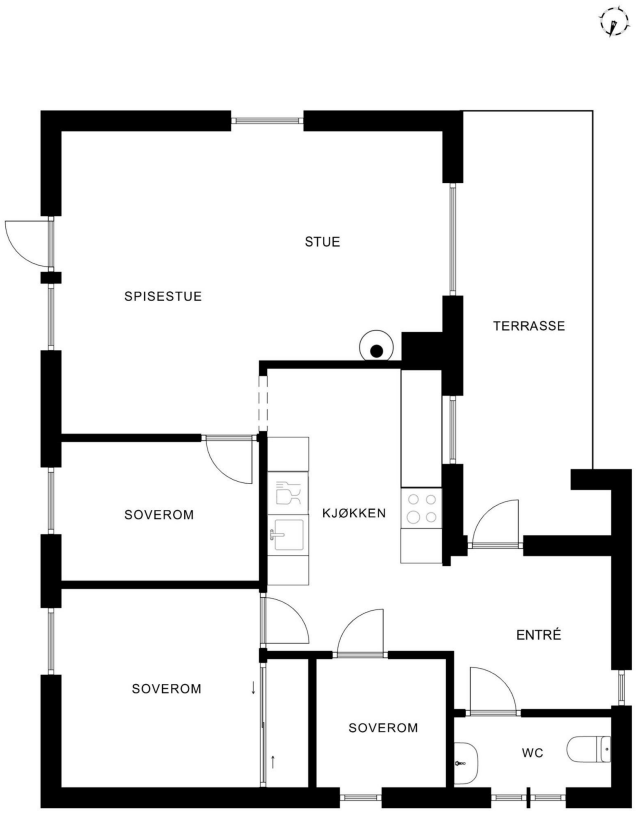
Toalett i hovedetasjen



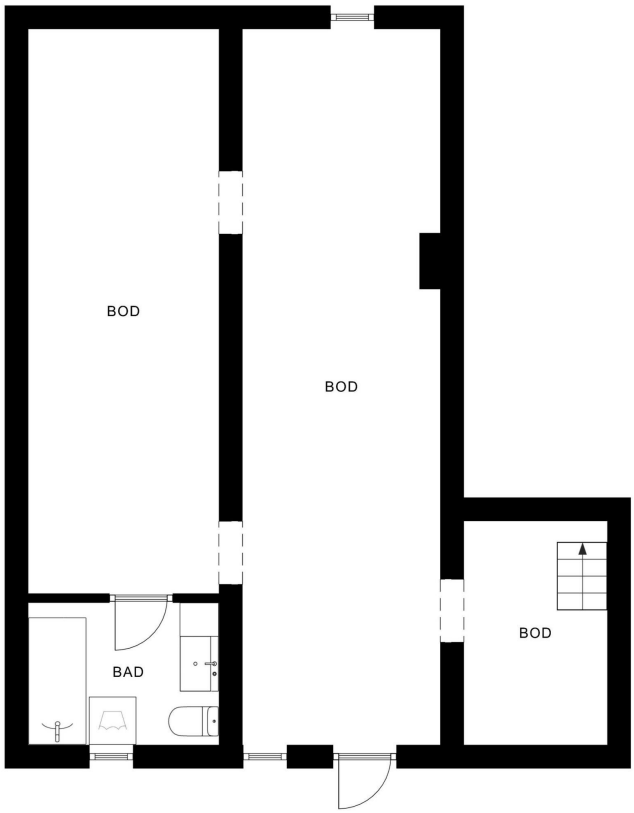
I kjelleren er det godt med lagringsplass



Stor garasje med motorisert vippeport



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Beliggenhet

Vest-Torpvegen 1366 ligger fint til i et svært rolig område. Her er det en eiendom som har det landlige preget men samtidig ligger nær det viktige. Torpa barne- og ungdomsskole ligger 10 minutter unna med bil. Kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass.

Området ligger fint til med mange tur og rekreasjonsmuligheter. Vinterstid kan man stå alpint på Hafjell eller Valdres alpinsenter som begge er ca. en time unna, eller gå langrenn i løyper både på Vest-Torpa og Aust-Torpa. Sommerstid kan man bade i Dokkaelva, eller nyte toppene på Synnfjell.

Innhold

Boligen har en hovedetasje med kjøkken, stue, toalett, og 3 soverom. Kjeller består av bad og god lagringsplass. Nyere overflater på kjøkkenet, og ny peis og stålpipe satt inn av nåværende eier.

I tillegg til hovedhuset er det garasje med tilhørende uthus og skåle til f.eks. lagring av ved.

Om tomten

Eiendommen har en flat tomt på 1156 kvadratmeter med stor hage rett ved skogkanten. En hellelagt

terrasse vender ut mot hagen, skjermet med en levegg av tre. På fremsiden av huset er det hage med noe beplantning og stor gårdsplass mot vegen.

Annet

Vennligst ta kontakt for påmelding til visning. Jeg holder gjerne også privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Mulighet for raskt eierskifte, da boligen for tiden ikke er i fast bruk. Det er ikke boplikt i Nordre Land kommune.

Vaskemaskin kan følge med boligen om ønskelig

Gjøres oppmerksom på at lamper i stue, kjøkken og gang ikke følger med ved salg. Stekeovn har et defekt element og gir ikke både over- og undervarme. Boligen selges grovrengjort, og vaskes ikke ytterligere etter visning.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
20 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

36 990 kr (Omkostninger totalt)

---

836 990 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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 50, bnr. 58

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12121-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** CH2164

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

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligeiendom beliggende på Vest-Torpa, 14 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Dokka er kommunesenteret i Nordre Land kommune, hvor du finner offentlige kontorer og butikker. 4 km til en liten nærbutikk og idrettsanlegg. Boligen ligger i et område med spredt bebyggelse av boliger og landbrukseiendommer.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 1 etasje med kjeller. Byggeår 1968. Fundamentert på grunnmur i
betong. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med
metallplater. Terrasse med delvis takoverbygg utenfor stue og ved hovedinngang.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 111 m² over ett plan og med kjeller.
Terrasse utenfor stue .
Garasje med 1 biloppstillingsplass og bod/lager.

STANDARD:
Boligen er fra 1968.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av ved/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1156,20 m², som er flat, opparbeidet med plen og noe beplantning. Grus/gress på gårdsplass. På befaringsdagen var tomten dekket med snø.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plater av metall fra 1980 iht. opplyst i takst fra 2018. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for besiktigelse ved befaring. Dekkbord i tre og gesims i tre med luftespalter.
Taket var snødekt ved befaring og er derfor ikke vurdert.
Renner og nedløp av metall.

Antatt fotbeslag på pipe som ikke var synlig grunnet snø på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Mønet takkonstruksjon av åser og sperrer i tre.
Kaldloft på deler av boligen som ikke er kontrollert grunnet manglende adkomstmulighet.
Konstruksjonen er antatt isolert.
Mye snø på tak ved befaring medfører at evt skjevheter ol. ikke kan vurderes i sin helhet.
Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert, men det forutsettes at dette er iht krav som gjaldt for byggeår. Løpende vurdering av snømåking på tak anbefales på generelt grunnlag i eldre boliger.

Vinduer med isolerglass datert 1990.

Blyglassvindu i stue, antatt fra byggeår, og doble vinduer med enkle glass i kjeller, antatt fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør. Med katteluke.

Platting i tre foran inngang og plate med heller på mark utenfor stue.
Takoverbygg er punkt fundamentert på trestolper. Overflater er ikke vurdert grunnet snø på platting.
Overflater på platting er ikke vurdert grunnet snø og TG for overbygget plate med heller utenfor stue er vurdert ut fra det som synes under overbygg.

Støpt trapp til kjeller. Lem av tre over trapp .

INNVENDIG Gå til side

1. etasje.
Innvendig er det gulv av heltre og belegg.
Innvendig: veggene har trepanel, malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. I stue er det langsgående åser med panel over.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe som er sentrert i boligen der det iht. opplyst av eier er montert nytt stålrør innvendig i 2018.
Sotluke plassert i 1. etasje.
Vedovn montert i stue, denne er fra 2018 iht opplyst av eier.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Kjeller.
Kjeller i boligen med adkomst via dør i grunnmur og trapp fra luke i gulv i 1. etg. Trapp til kjeller er bratt og har ingen sikring.
Kjeller har lagerrom og bad.
Støpt, malt gulv og malte vegger av betong i kjeller.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Trapp av tre, til kjeller, via luke i gulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet i 2000 iht opplyst i takst fra 2018. En vegg har

Beskrivelse av eiendommen

plater fra 2018 iht opplyst i takst fra 2018. Overflater av slipt betong på gulv og baderomsplater på vegger.
Elektrisk avtrekksvifte i rommet.
Servantskap med servant og dusjsone der det dusjes direkte på overflater.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Adkomst via 2 dører til rommet, den ene døren er en badstuedør
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje
Overflater av gulvbelegg og heltre og malte plater.
Vask og WC montert i rommet.
Panelovn på vegg for oppvarming av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.

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

Trykktank i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninstallasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er iht. opplyst i takst fra 2018 vedlikeholdt noe i 2008, men ukjent hva som er utført av arbeider. Stedvis observert knotteplast over terreng der dette var mulig å vurdere ved befaring. Kontrollmulighet er noe begrenset grunnet snø.

Ingen dokumentasjon fremlagt for arbeider med drenering og fuktsikring.

Bygningen har betonggrunnmur, antatt på faste masser.

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vannrør av ukjent type, antatt fra byggeår.
Avløpsrør av ukjent type, antatt fra byggeår.
Vann er tilkoblet privat borehull på eiendommen.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann- og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1968.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.
Det er ukjent byggegrunn.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.
Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til brannteknisk forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Deler av entre er åpnet opp sammen med kjøkken.
Vegg mellom trapp og entre er fjernet.

Uthus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

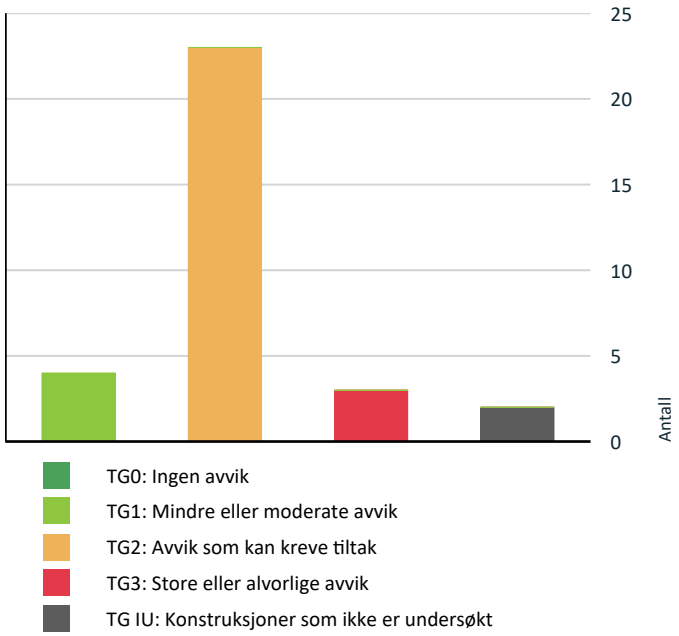
Garasje/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

På befaringsdagen forelå det ikke tegninger.

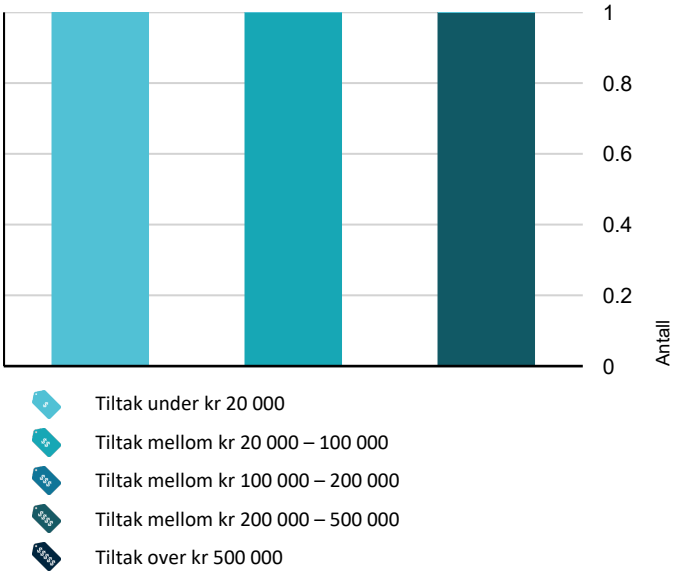
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

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.

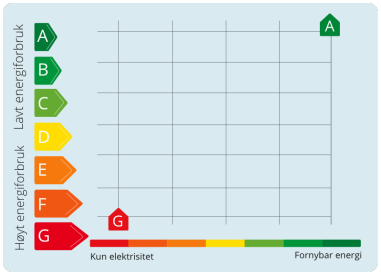
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

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

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Situasjonskart over eiendommen.

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

2024	Modernisering	Nye dører på kjøkkeninnredning, benkeplate og plater mellom benkeplate og overskap. Ventilator over komfyr.
2024	Modernisering	Malt noen overflater og slipt noen gulv.
2019	Modernisering	Delt av ene soverom til to soverom.
2019	Modernisering	Byttet 3 soveromsvinduer.
2018	Modernisering	Montert stålrør innvendig i eksisterende pipe, ny vedovn i stue.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra 1980 iht. opplyst i takst fra 2018. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for besiktigelse ved befaring. Dekkbord i tre og gesims i tre med luftespalter.
Taket var snødekt ved befaring og er derfor ikke vurdert.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Råteskader på vindskier og dekkbord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Opplyst i takst fra 2018 at det er noe manglende beslag og stedvis ufagmessig utførelse av avslutninger mellom taktekking og beslag. Dette var ikke synlig for vurdering ved befaring grunnet mye snø.
Fuktmerker rundt pipe, observert ved befaring, som kan indikere noe lekkasje.
Montere nye vindskier og dekkbord der disse har råteskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Antatt fotbeslag på pipe som ikke var synlig grunnet snø på tak.

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

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

Noen skader på takrenner.

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

De skadede takrenner byttes ut med nye renner.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe værslitt.
Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt
vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Alle vegger bør overflatebehandles



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet takkonstruksjon av åser og sperrer i tre.
Kaldloft på deler av boligen som ikke er kontrollert grunnet manglende adkomstmulighet.
Konstruksjonen er antatt isolert.
Mye snø på tak ved befaring medfører at evt skjevheter ol. ikke kan vurderes i sin helhet.
Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert, men det forutsettes at dette er iht krav som gjaldt for byggeår. Løpende vurdering av snømåking på tak anbefales på generelt grunnlag i eldre boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.
• Tiltak:

Bedre ventilering .



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

3 stk. vinduer med isolerglass fra 2019 iht opplyst av eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det mangler beslag over vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Montere beslag over vannbrett.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass datert 1990.
Blyglassvindu i stue, antatt fra byggeår, og doble vinduer med enkle glass i kjeller, antatt fra byggeår.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Vinduer fra byggeår og 1990 må med tanke på alder og nevnte punkter påregnes utskifting som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre, med isolerglass fra 1990 og enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• 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 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Med katteluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.
Katteluke montert i dør som medfører noe trekk.
Rim på utsiden og innsiden av katteluke og dels rundt dør/karm tyder på noen utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av dør og montering av beslag anbefales.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting i tre foran inngang og plate med heller på mark utenfor stue. Takoverbygg er punkt fundamentert på trestolper. Overflater er ikke vurdert grunnet snø på platting.
Overflater på platting er ikke vurdert grunnet snø og TG for overbygget plate med heller utenfor stue er vurdert ut fra det som synes under overbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen ujevnheter mellom heller observert ved befaring. Dette kan tyde på noe bevegelse etter årstider. Enkel levegg av tre, på del med heller, som er slitt på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdering av tiltak anbefales.
TG satt ut fra synlig tilstand på overbygget del med heller på grunn.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til kjeller. Lem av tre over trapp .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sprekker i trapp og støttemur, maling flasser av på trinn og vegger rundt trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tette sprekker i trapp og støttemur, male trinn og vegger rundt trapp.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre og belegg.
Innvendig: veggene har trepanel, malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. I stue er det langsgående åser med panel over.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjeler flere gulv som ikke er slipt ferdig.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Slipt og overflatebehandlet ferdig gulvene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Støpt plate på mark i kjeller.
Overflateavvik er ikke vurdert i sin helhet grunnet mange lagrede gjenstander i kjeller, ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert en del saltutslag i kjellergulv, ved befaring, som indikerer at det er noe fuktvandring i betonggulv. Dette skyldes sviktende tetting mellom betonggulv og grunn under boligen.

Konsekvens/tiltak

Fuktvandring i kjellergulv medfører at det ikke anbefales at betongoverflater tildekkes med andre materialer uten at det gjennomføres tiltak med fuktsikring mot grunn.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er sentrert i boligen der det iht. opplyst av eier er montert nytt stålrør innvendig i 2018.
Sotluke plassert i 1. etasje.
Vedovn montert i stue, denne er fra 2018 iht opplyst av eier.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i boligen med adkomst via dør i grunnmur og trapp fra luke i gulv i 1. etg. Trapp til kjeller er bratt og har ingen sikring.
Kjeller har lagerrom og bad.
Støpt, malt gulv og malte vegger av betong i kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er ikke utført i kjeller da det kun er baderomsvegg som er utforet konstruksjon mot grunnmur. Denne konstruksjonen fungerer som tettesjikt på badet og derfor er hulltaking ikke utført.
Kjellergulv har antatt ikke fuktsikring mot grunn pga. alder, samt at det er observert en del saltutslag og fuktskjolder i kjellergulv som skyldes fuktvandring. Kjeller må påregnes periodevis høy fuktighet.
Opplyst av eier i egenerklæringsskjema at det er fuktig i kjeller sommerstid, som tyder på sviktende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Anbefales på generelt grunnlag at tilstanden overvåkes jevnlig i rom under terreng. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre, til kjeller, via luke i gulv.

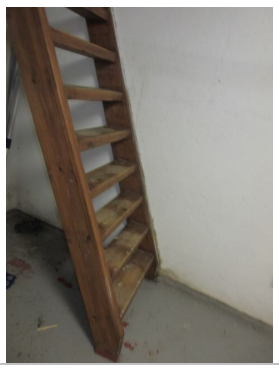
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Trappen må påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet i 2000 iht opplyst i takst fra 2018. En vegg har plater fra 2018 iht opplyst i takst fra 2018. Overflater av slipt betong på gulv og baderomsplater på vegger.
Elektrisk avtrekksvifte i rommet.
Servantskap med servant og dusjsone der det dusjes direkte på overflater.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Adkomst via 2 dører til rommet, den ene døren er en badstuedør

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Vindu er plassert i våtsone som medfører økt risiko for fuktskader.
Fuktmerker observert i vindu ved befaring.
Gulv har en del gjennomslag grunnet fuktvandring fra grunn gjennom betonggulv. Dette medfører at betonggulv ikke er vanntett og overganger mellom gulv og vegg ikke er vanntette.
Noe unøyaktig montering av baderomsplater tyder på at arbeider er utført av ufaglært.
Ufagmessig påføring av silikon i overgang mellom vegg og badekar observert.
Utettheter rundt rørgjennomføringer under vask observert.
Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Upraktisk plassering av badet i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skade på gulvet

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Overflater av gulvbelegg og heltre og malte plater.
Vask og WC montert i rommet.
Panelovn på vegg for oppvarming av rommet.

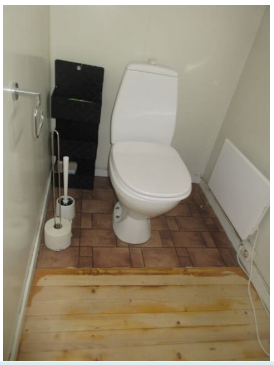
Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Fukt og rim på innsiden av vinduer indikerer bla. for dårlig ventilering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninstallasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er iht. opplyst i takst fra 2018 vedlikeholdt noe i 2008, men ukjent hva som er utført av arbeider. Stedvis observert knotteplast over terreng der dette var mulig å vurdere ved befaring.
Kontrollmulighet er noe begrenset grunnet snø.
Ingen dokumentasjon fremlagt for arbeider med drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, antatt på faste masser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Observert enkelte småsprekker i grunnmur.
Utforede vegger i sokkeletasjer, som ligger under terrengnivå, er risikokonstruksjon. Dette gjelder bad i kjeller.
Slike konstruksjoner har høy skadefrekvens som er vanskelig å oppdage uten evt. demontering.
Utforede konstruksjoner i ett rom medfører at grunnmur ikke er vurdert i sin helhet i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type, antatt fra byggeår.
Avløpsrør av ukjent type, antatt fra byggeår.
Vann er tilkoblet privat borehull på eiendommen.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann- og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1968.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Opplyst sprekker i betonglokk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig. Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

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
Uthus er oppført på trestolper som fundamenter.
Tregulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning
Skråtakkonstruksjon av sperrer i tre, tekket med metallplater.
Observert noen skjevheter ved befaring og lokal råte i treverk.
Bygningen har vedlikeholdsbehov og er en enkel bygning.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Rettet opp bygget og forsterket fundamenteringen.

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst. Tegninger er datert 1981.

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
Garasje/uthus er oppført på grunnmur av betong med støpt gulv i garasjerom. Kryprom under tilbygget lagerrom på bakre del, som ikke er kontrollert, grunnet manglende adkomst.
Observert sprekker i betonggulv og noe saltutslag på mur. Vegger er oppført i bindingsverk av tre som ihht opplyst er isolert. Utvendig stående kledning.
Mønet takkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Undertak i tre der det ihht opplyst er shingeltak under metallplater. Takshingel har antatt noe lekkasje, da det er observert fuktmerker i undertak.
Renner og nedløp av plast montert på bygningen.
Vinduer med enkle glass fra byggeår.
Vippeport med motorstyring og en dør til garasjerom. Opplyst at fjernkontroll ikke virker. Porten må justeres.
Adkomstdør i tre til lagerrom der det er tregulv.
Bygningen har noe vedikeholdsbehov, da den er malingsslitt og har setningsskader i garasjegulv.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Uthus, Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Markedsvurdering

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	Brudalen 84 ,2870 DOKKA 123 m² 1800 3 sov	11-08-2024	2 185 000	**1 900 000**		1 900 000	**15 447**
2	Vest-Torpvegen 1449 ,2870 DOKKA 65 m² 1990 2 sov	27-02-2025	990 000	**950 000**		950 000	**13 971**
3	Vest-Torpvegen 1366 ,2870 DOKKA 63 m² 1968 2 sov	02-05-2018	850 000	**700 000**		700 000	**11 111**
4	Doktorhaugen 2 ,2881 AUST-TORPA 86 m² 1972 3 sov	27-01-2026	990 000	**900 000**		900 000	**10 227**
5	Sveabygda 22 ,2870 DOKKA 97 m² 1968 2 sov	28-05-2024	990 000	**990 000**		990 000	**10 206**
6	Vest-Torpvegen 1706 ,2870 DOKKA 85 m² 1796 2 sov		890 000	**800 000**		800 000	**8 889**
7	Lillehammervegen 803 ,2870 DOKKA 106 m² 1964 2 sov	04-03-2025	950 000	**920 000**		920 000	**7 731**
8	Lillehammervegen 1380 ,2881 AUST-TORPA 147 m² 1970 4 sov	23-10-2020	1 250 000	**1 125 000**		1 125 000	**7 653**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		9 032
Forsikring, estimert	Kr.		12 084
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 800 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	530 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 960 000**

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
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Kommentar
Gode solforhold og kort avstand til offentlig kommuneitasjon

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

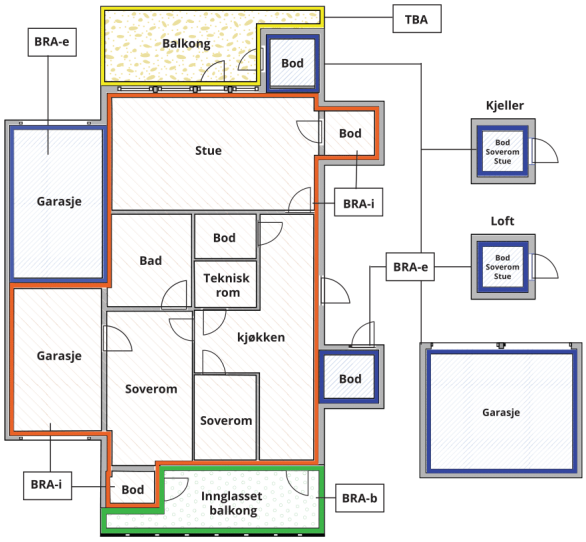
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	17
Kjeller	53			53	
SUM	**111**				**17**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/ kjøkken, stue, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bad, bod/teknisk rom, bod/kjellerrom, bod/kjellerrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,35 m. Mønet himling i stue.
Målt takhøyde i kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,90 m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940.2025, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av entre er åpnet opp sammen med kjøkken.
Vegg mellom trapp og entre er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940.2025, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

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		56		56	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom, bod/lager	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940.2025, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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
Kommentar: På befaringsdagen forelå det ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Christoffer Hirth Aune	Rekvirent
	Charlotte Hirth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	50	58		0	1156.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vest-Torpvegen 1366

Hjemmelshaver
Hirth Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Vest-Torpa, 14 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Dokka er kommunesenteret i Nordre Land kommune, hvor du finner offentlige kontorer og butikker. 4 km til en liten nærbutikk og idrettsanlegg. I område med spredt bebyggelse av boliger og landbrukseiendommer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Noe utsikt og gode solforhold.
Fint rekreasjonsområde sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1156,20 m², som er flat, opparbeidet med plen og noe beplantning. Grus/gress på gårdsplass. På befaringsdagen var tomten dekket med snø.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	17963399	Fullverdi		12 084

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Rekvirent	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	15.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.01.2024		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• 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/CH2164

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

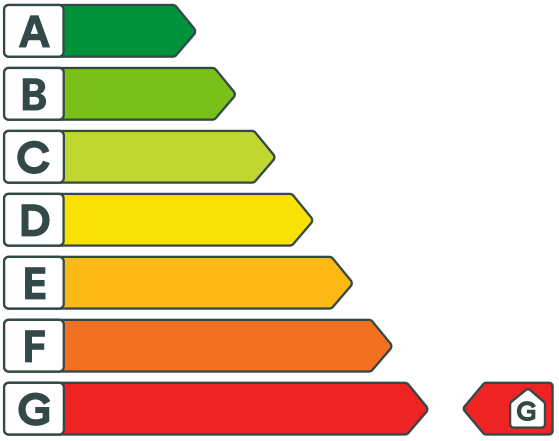
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270616**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157791818**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **450,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **568,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 659 kWh**

Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA

Detaljering

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

Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerklæring

Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vest-Torpvegen 1366	Vest-Torpvegen 1366	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Mai 2018 - januar 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 17963399

Informasjon om selger

Selger

Hirth, Charlotte

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

Treg "flotør" på sisterne toalett oppe.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

En slitt vegg på badet byttet av forrige eier.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vindu på 2 soverom og kjøkken. Byttet noen kledningsbord ifm. bytte av vinduer.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vindu på soverom. Byttet noen kledningsbord ifm. bytte av vindu.

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

Noe saltutslag og fuktskjolder i kjeller, spesielt ved større nedbørsmengder.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2008

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vedlikehold av drenering iflg. tidligere eier.

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**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Land elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vokks

10.2.6 **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 vannforsyning og septiktank.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørarbeid ifm. nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Hagens rørservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn stålrør pipe og ny peisovn i 2018. Utført av murer Ole Kasper Løkken.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i garasje og bod.
Noen skjeve heller på terrasse pga. maur i sand.

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

Noen slitte/dårlige islekter.

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:

Noen takrenner er dårlige/har feil fall. Utløp for takrenne ikke optimalt ledet i rør over grunn.

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 26299010

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Charlotte Hirth	**2026-03-19**

Identification

Charlotte Hirth

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Charlotte Hirth	19/03-2026 11:50:19	BankID OIDC High

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 50, Bruksnummer 58 i 3448 NORDRE LAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.03.2026 kl. 20.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.03.2026 kl. 20.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/802104-1/200 25.05.2018 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
HIRTH CHARLOTTE
FØDT: 06.05.1985

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1967/1338-1/20 16.03.1967

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3448 GNR: 50 BNR: 1

2020/850561-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0538 GNR: 50 BNR: 58

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.

ambita

Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/50/58/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

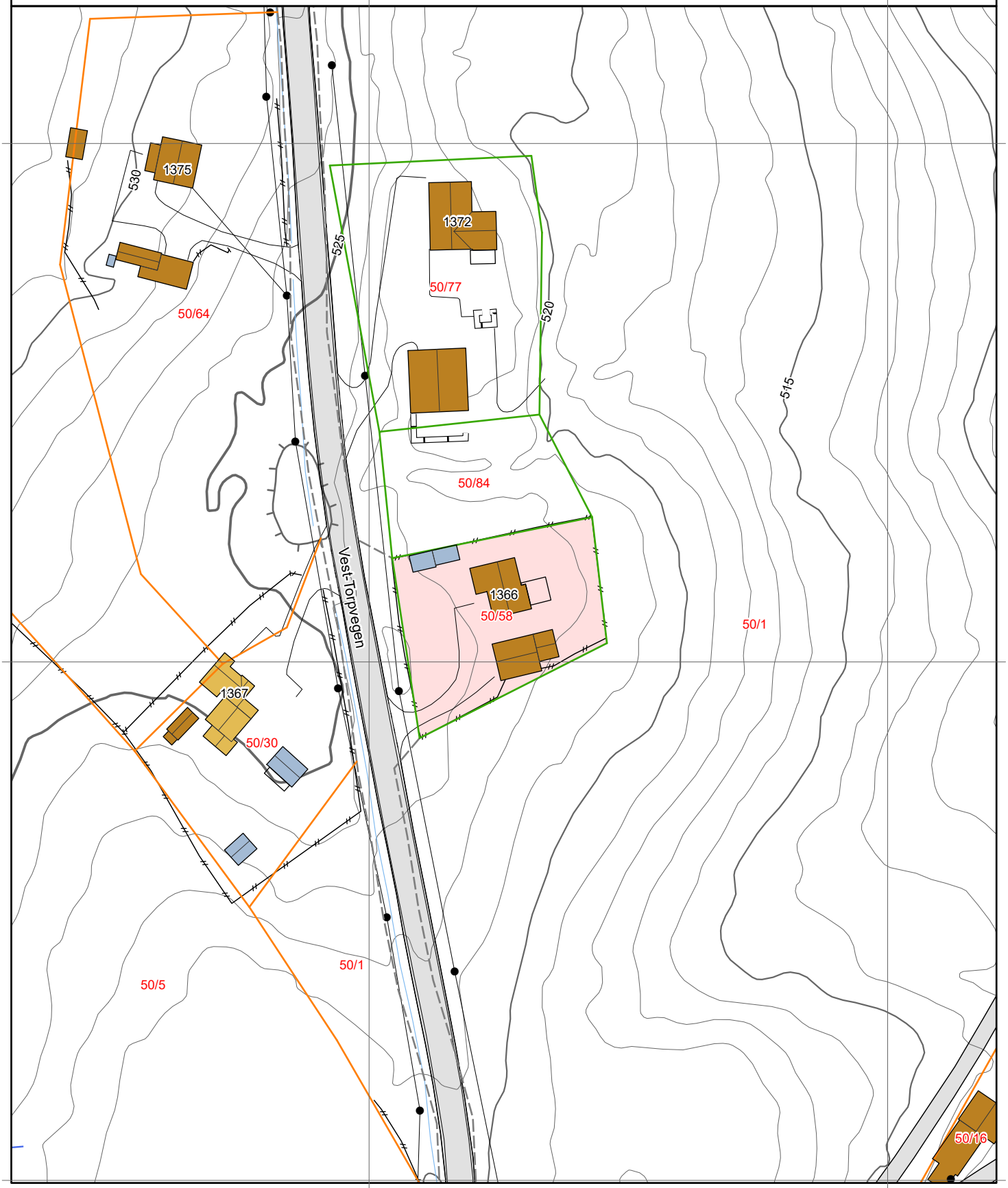
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/50/58/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2026



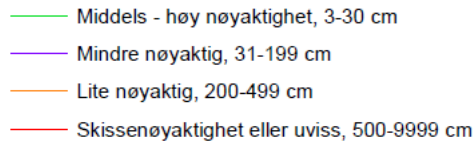
0 25 50 m

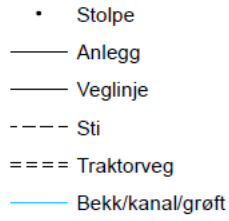
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

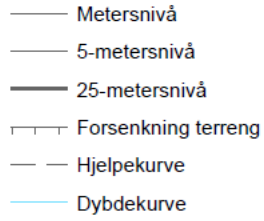


Eiendomsgrenser

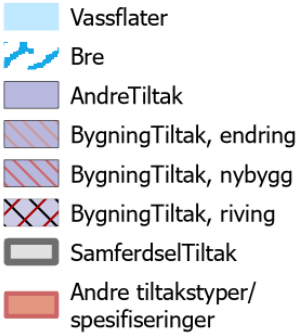




Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 58	**Kommune:**	3448	Nordre Land
Adresse:				
Veiadresse:	Vest-Torpvegen 1366, gatenr 3206 2870 Dokka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 2	Solvang Torpa
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3090604	Lunde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hagalykken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.03.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 156,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3448/50/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.05.2012	Avgiver	3448/50/1	-801,9
	Matrikkelført:	30.05.2012	Berørt	0538/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3448/50/58	0,0
			Berørt	3448/50/77	0,0
			Mottaker	3448/50/84	801,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.06.2011	Berørt	0538/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2011	Berørt	3448/50/1	0,0
			Berørt	3448/50/58	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.03.1967	Avgiver	3448/50/1	-1 060,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/50/58	1 060,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vest-Torpvegen 1366	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1968
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157791818			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0			
H01	1	55,0		55,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (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:	57,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157791826			Antall etasjer:	1

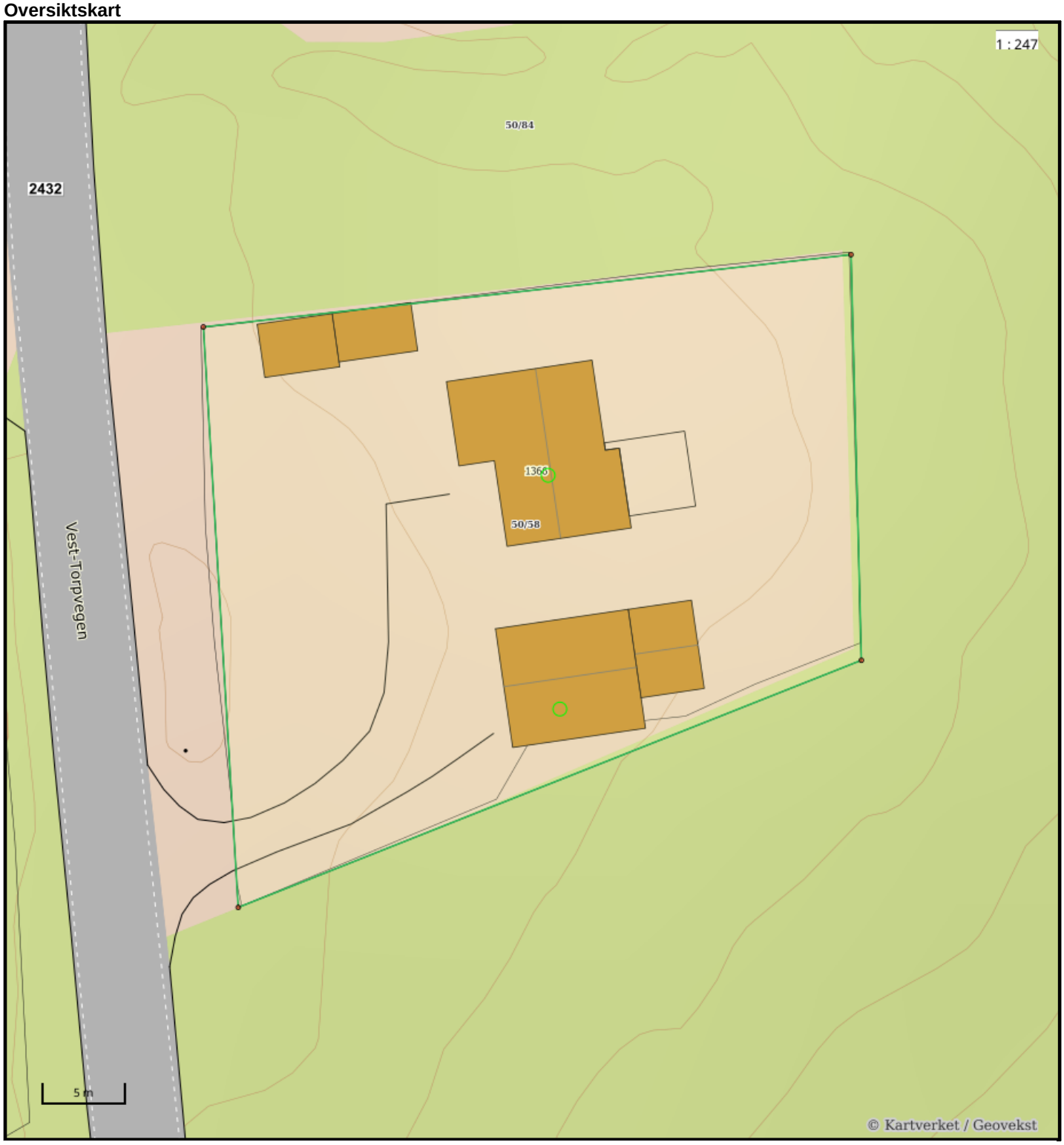
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			57,0	57,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



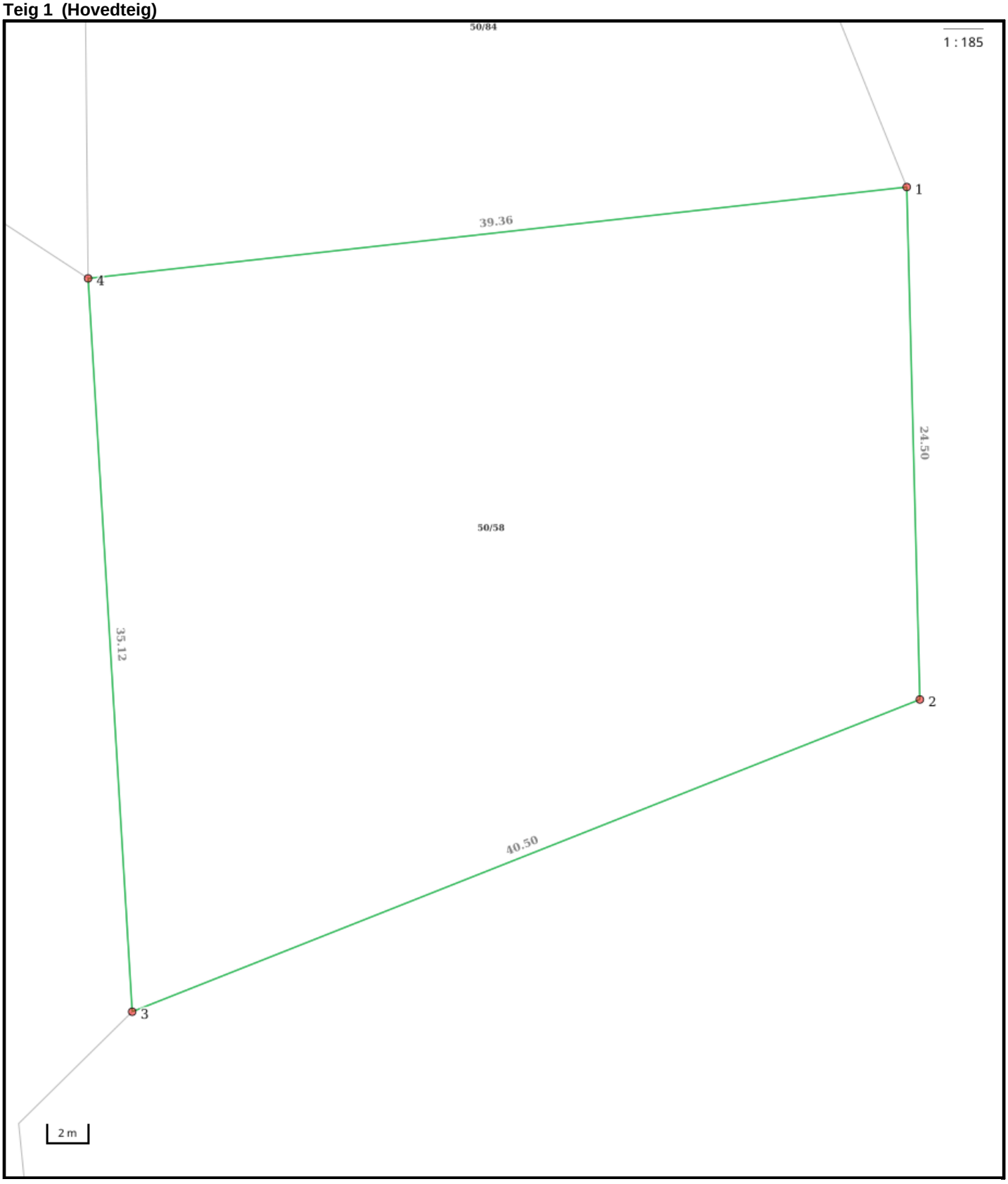
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 156,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 927,94	558 743,00	24,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 903,61	558 745,87	40,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 885,30	558 709,74	35,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 920,02	558 704,44	39,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

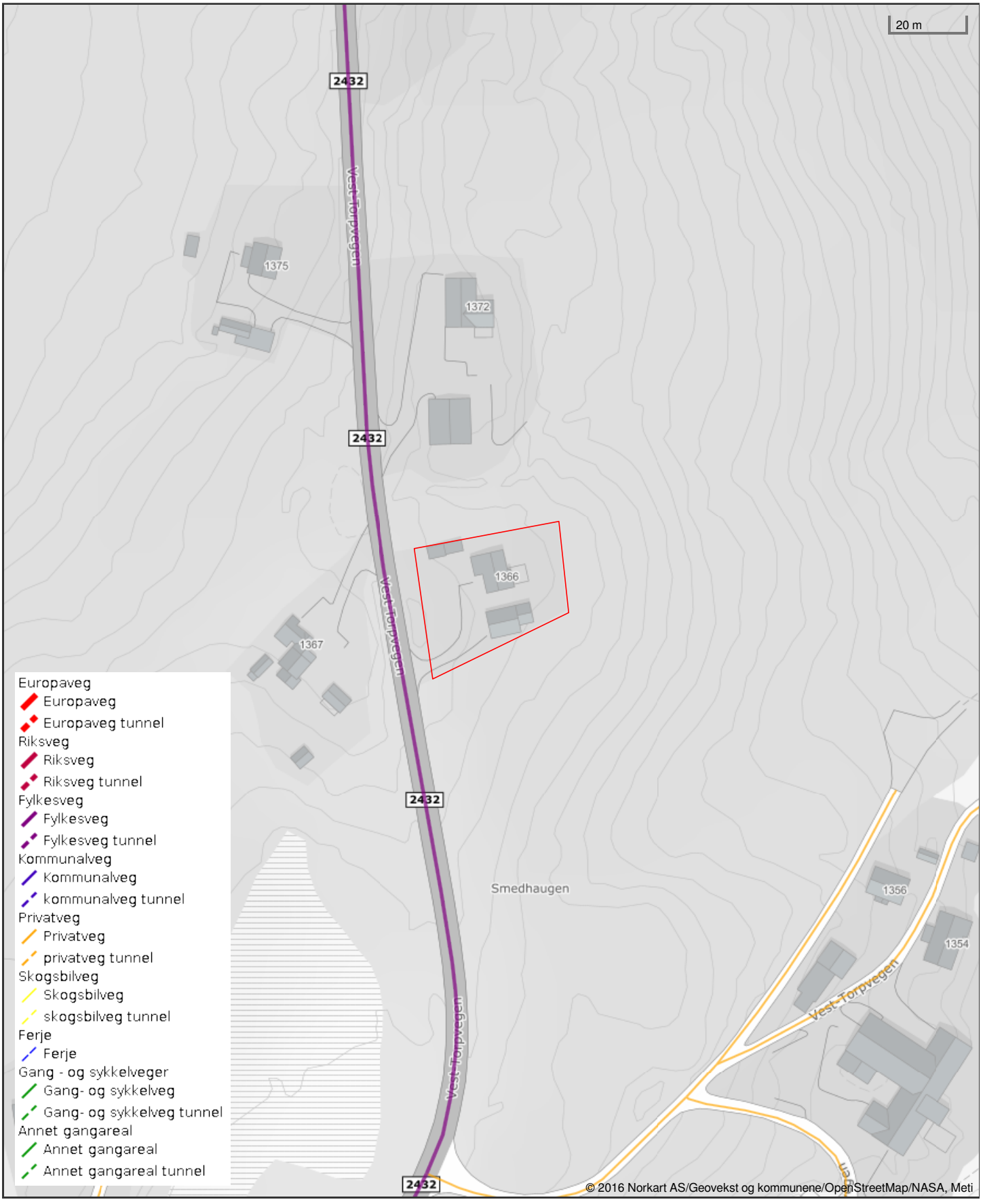
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3448 - 50/58//



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: 18.03.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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: 18.03.2026

Nordre Land kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - bolig	1 247,03 kr
Kontrollgebyr septik	252,48 kr
Feie- og tilsynsavgift	597,05 kr
Kontrollgebyr septik	223,95 kr
Sum	**2 320,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie- og tilsynsavgift	0%	1	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	155,01 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	112,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	519932	2.40	1/1	0 %	1 247,00 kr	415,67 kr
					Sum	**2 317,00 kr**	**683,18 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 18.03.2026

Ubetalte gebyrer og eiendomskatt

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vest-Torpvegen 1366, 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:

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.

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**	
Foreligger ferdigattest?	☐	☒	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒	
Foreligger det en søknad?	☐	☒	

Det blir vedlagt kopi av:

- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

Kommentar

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.

8 7 6 5 4 3 2 1

FASADE

– NY DEL –

22°

215,2

188,2

SNITT

FASADE

680

60

Tillbygg! VEDSKJUL 18 m². ÅTV. MÅL.

400

450

VEDSKJUL.

P,g,a,plassmangel er bare gavl
og langside-fasade riktig målsatt.

FASADE

– NY DEL –

400

F E D C B A

Dato	Konstr. tegnet	Godkjent	Målestokk
15/5.81.	JF		

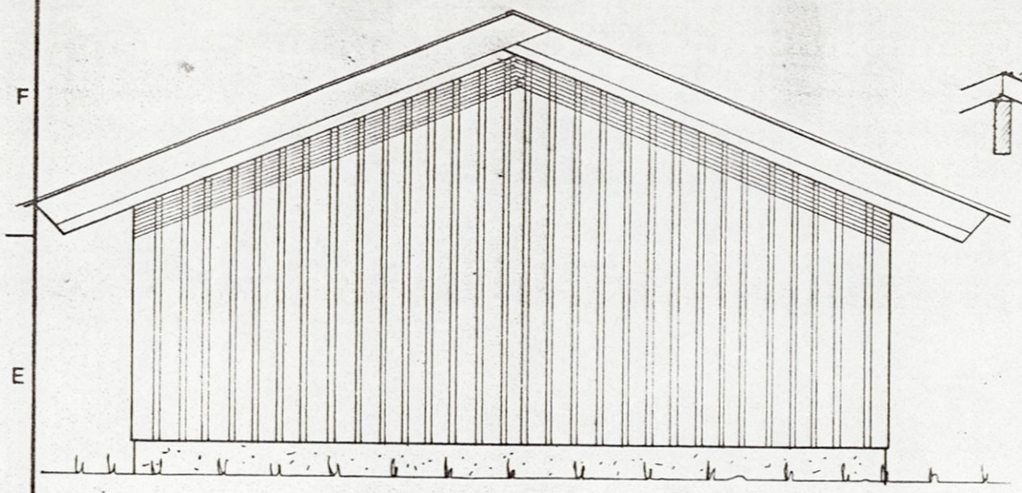
NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
6/8 1981. Sak 289/81

DOBBELGARASJE 620 x 680 cm.
+ 60 cm takoverbygg.

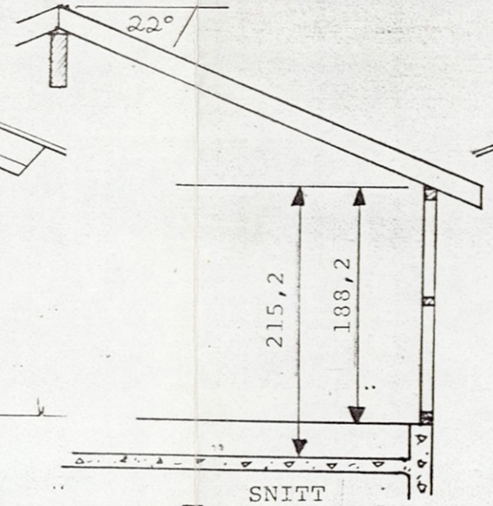
Ersatter tegn. nr.

Erstattes av

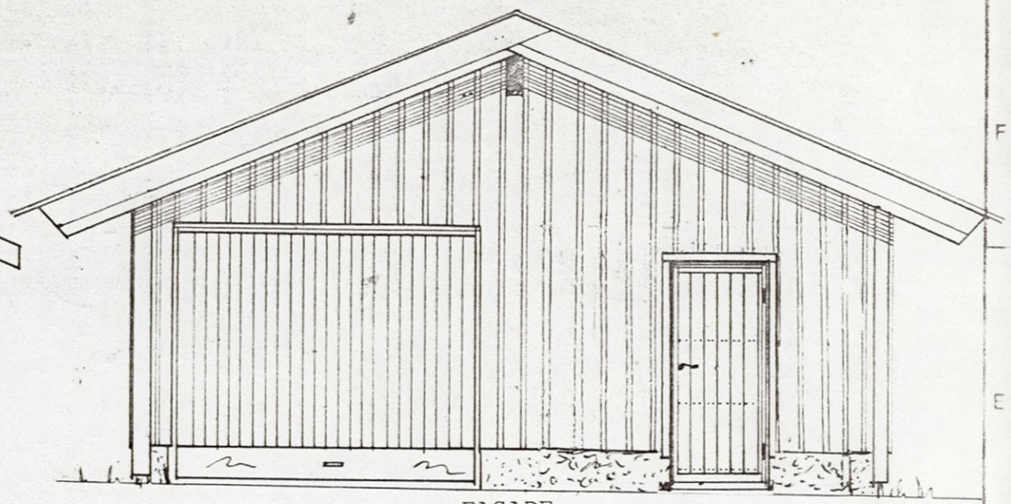
Tegn. nr. 157.81 GW4.



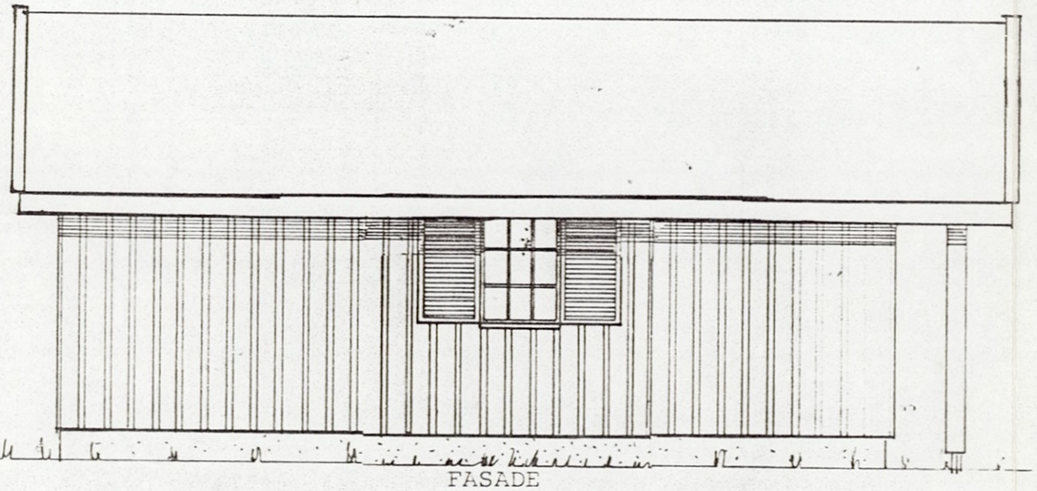
FASADE



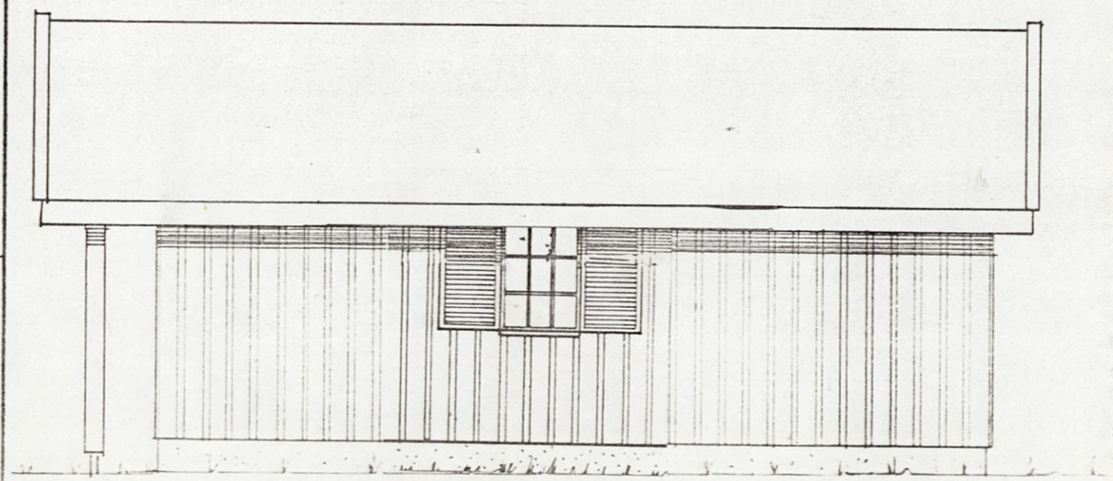
SNITT



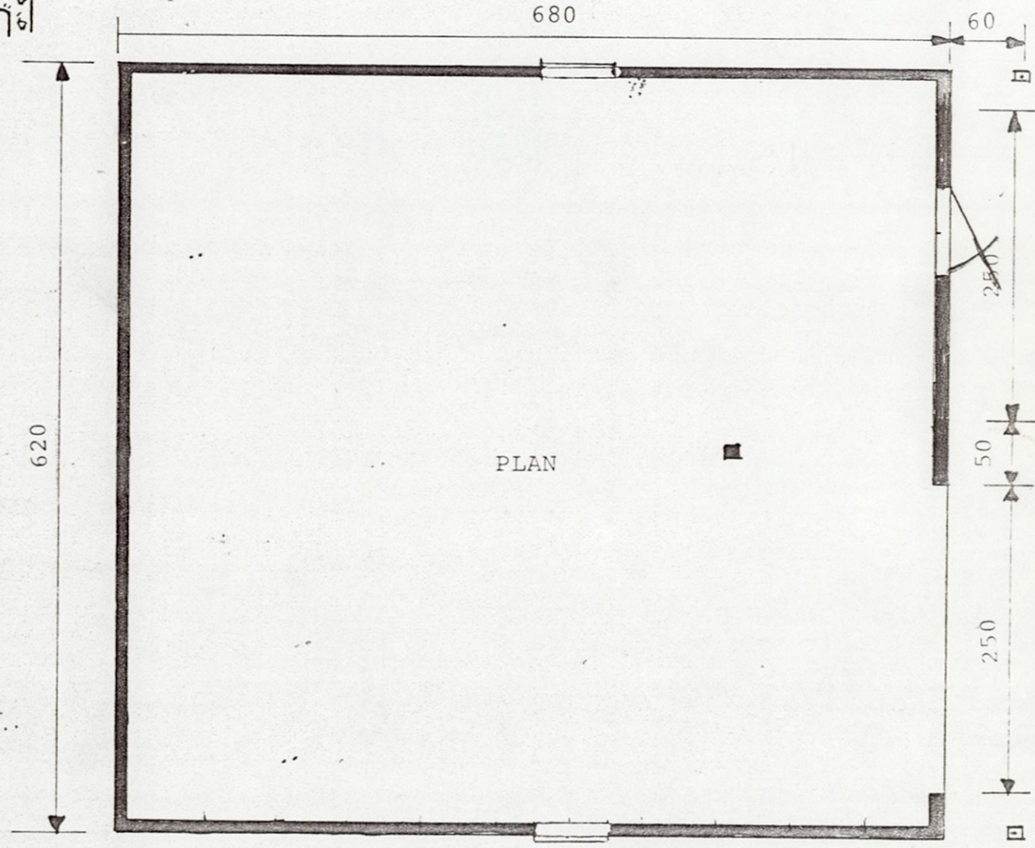
FASADE



FASADE



FASADE



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
15/5.81.			

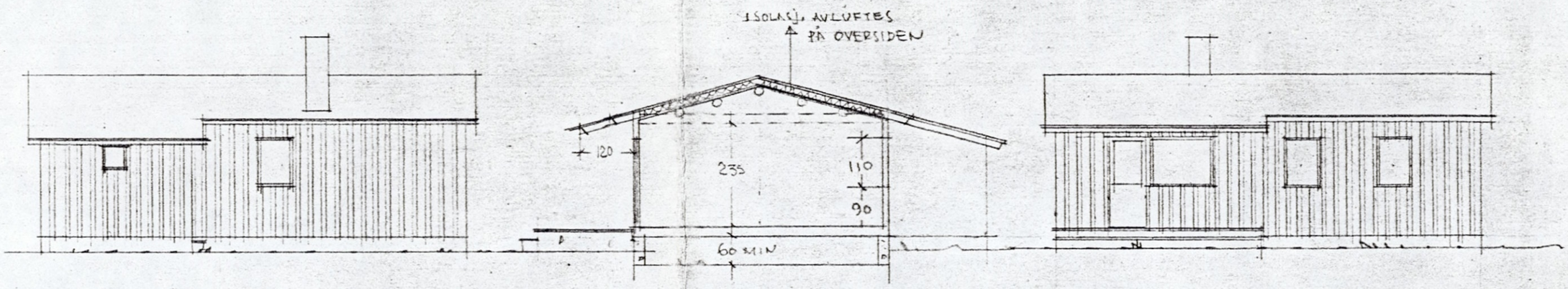
NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
6/8 1981. Sak nr 2 1

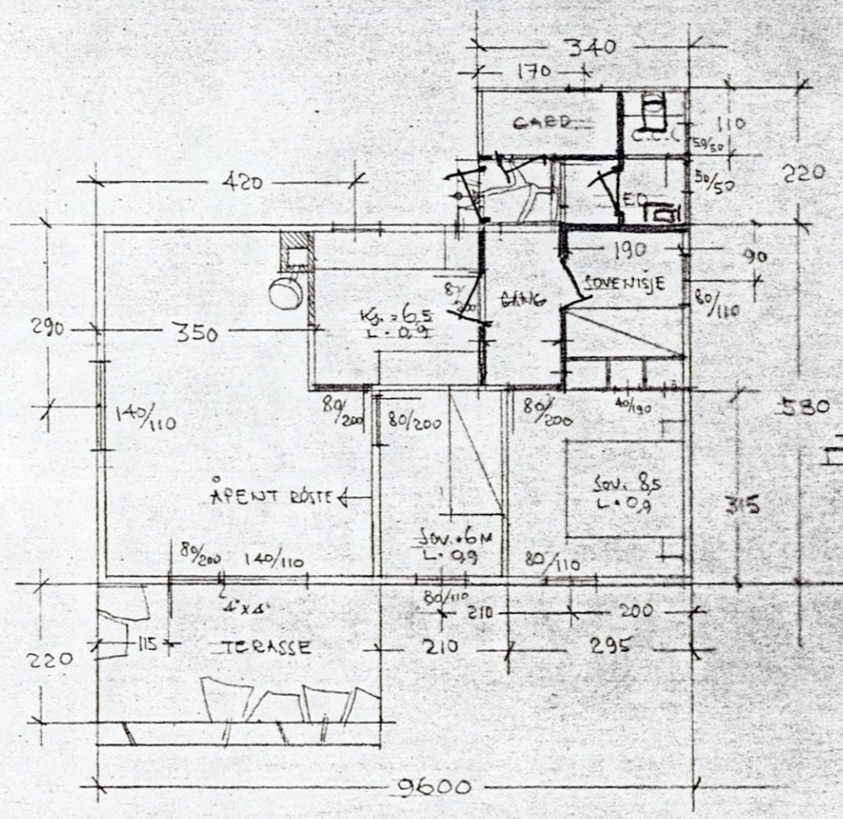
DOBBELGARASJE 620 x 680 cm.
+ 60 cm takoverbygg.

Erstatning for: Erstatter av: 13.7.81 GW.

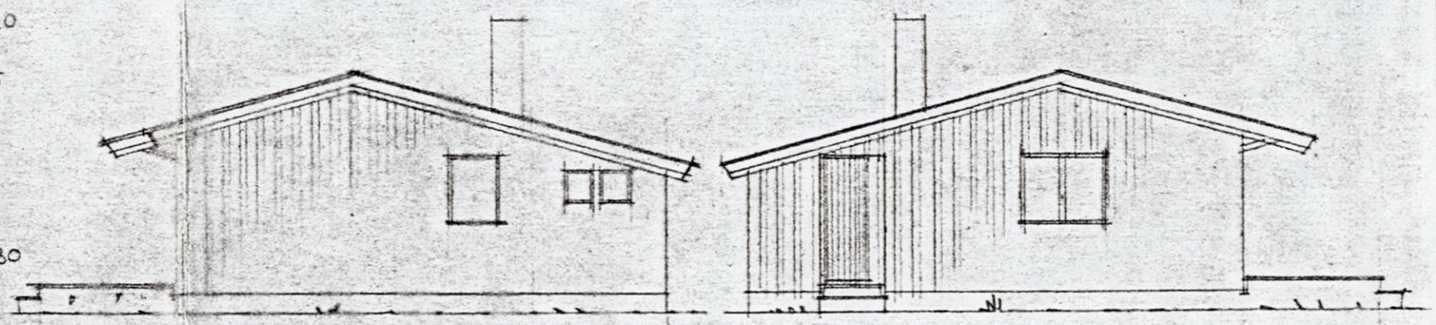
Henvisning | Beregning

TORRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.





FL. 55,7 + BOD.



NORDRE LAND BYGNINGSTRÅD
22/11 1967 30567

HYTTE FOR
HERR. EGIL JENSEN

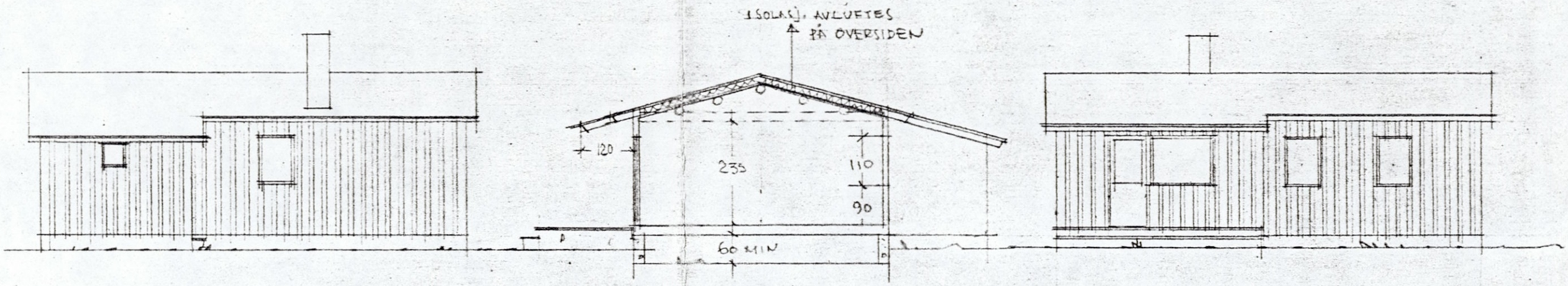
GNR. 50, BNR. 58
N. LAND KOMMUNE

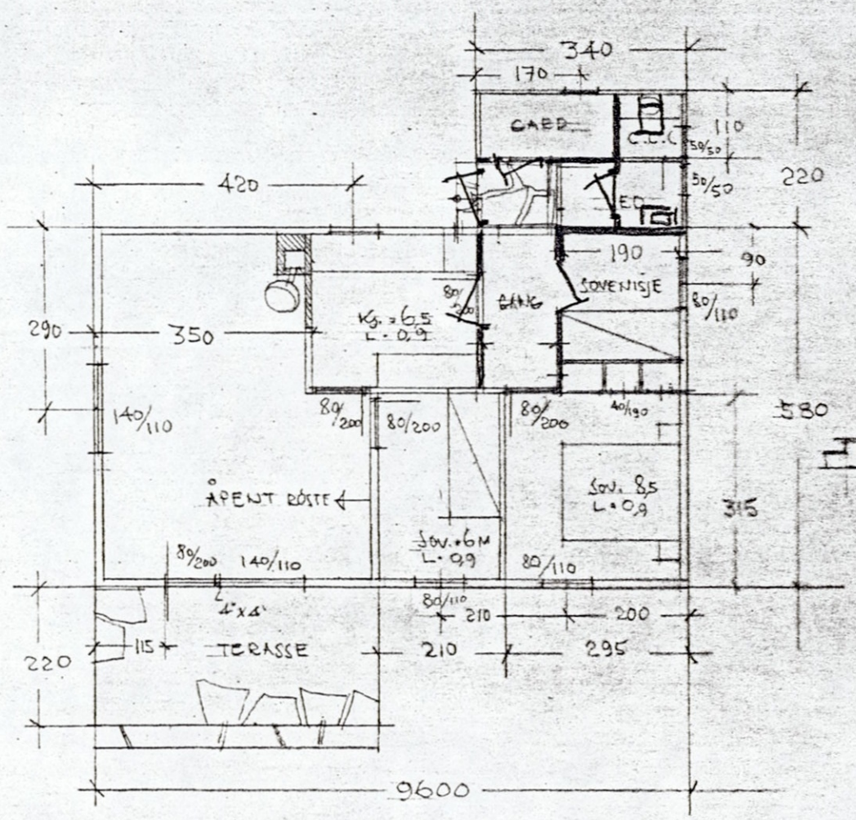
Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	

~~Fastsetning fra:~~ OSLO 17.8.67

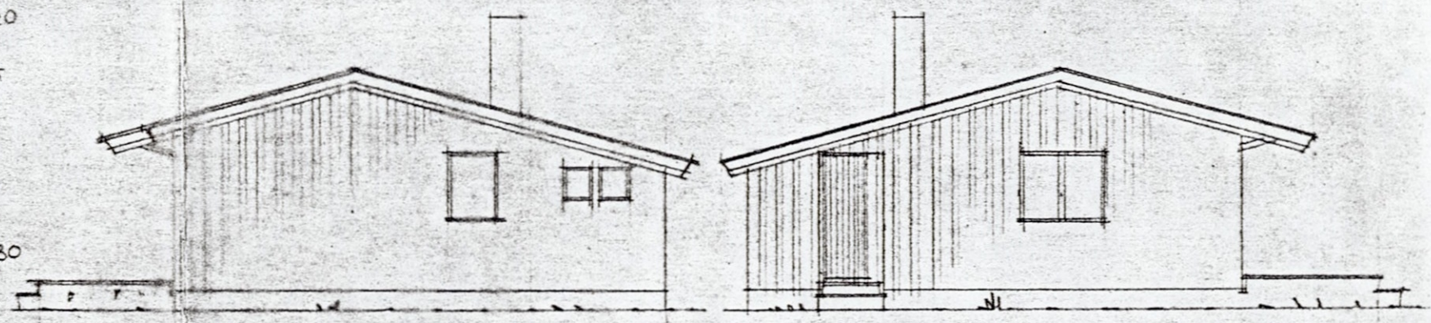
Paal Fiksjø
ARK. N.T.H

Erstattet av:





FL. 55,7 + BOD.



NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
22/11 1967 305 67

HYTTE FOR
HERR EGIL JENSEN

GNR 50, BNR. 58
N. LAND KOMMUNE

Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	

Ervervsing fra: OSLO 17.8.67

Ark. Paul Fürnjæl
AEK. N.T.H

Erstattet av:

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted:2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	01.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	50	Bnr.:	58	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA						

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel og er avsatt til LNFR formål (Landbruks, natur- og fruluftsformål samt reindrift).

Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

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

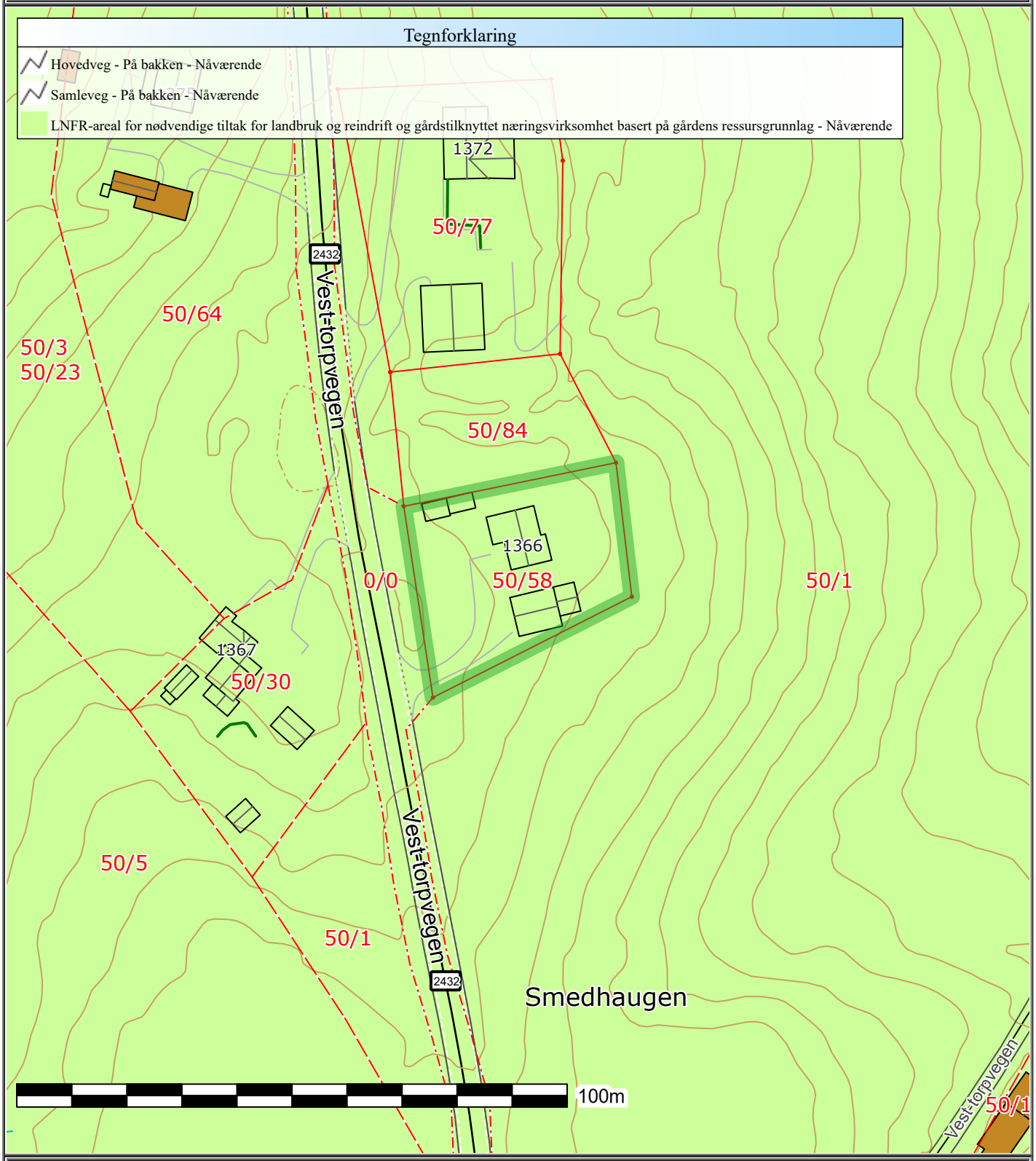
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 25/3-2026 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: 18.03.2026

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.**	50	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vest-Torpvegen 1366, 2870 DOKKA								

Avtale 1641 (Avgiftsadresse: Vest-Torpvegen 1366)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etg. stue	1	13.01.2025	26.09.2024	Ikke utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kilde
Enhet	Mangler Godkjent slokkeutstyr. Minste krav, 6 kg pulveslokker. Røykvarsler er feil plassert , skal monters i tak ,min 50 cm fra vegg.	

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.

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.