

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Østre Skinnerlifjellvegen 1, 2881 AUST-TORPA  
 NORDRE LAND kommune  
 gnr. 94, bnr. 14

**Markedsverdi**

**850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 20279-1997

Eiendomsverdi ref nr: LH4276

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



### Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom beliggende på Torpeåsen på Aust-Torpa i Nordre Land Kommune.

Området er spredt bebyggget med fritidsboliger.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter med oppkjørte skiløyper og merkede turstier.

Muligheter for fiske i flere vann i området om man løser kort for dette.

Hytten inneholder ett soverom, kjøkken, stue og gang.

## STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har enkel og eldre standard, men fremsto i generelt god stand etter alder. Alder tilsier likevel at det må påregnes renovering/oppgraderinger som nært forestående.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

## BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 19. Tilbygget med

Bygningen er oppført over 1,5 etasje + kjeller.

Grunnmur av

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved.

## ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

## VANN:

Hytten har ikke innlagt vann. Vann fra beholder på kjøkken der gråvann ledes ut i terreng.

## TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.

Opparbeidelse med naturtomt.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Eiendommen er inngjerdet og det er mulighet for parkering av bil innenfor grind til eiendommen.

## STRØM:

Hytten har ikke innlagt strøm, men det er mulig å legge inn

strøm i hytten om man ønsker dette. Det må da påregnes kostnader med tilkobling og arbeider med nedgraving av kabel.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterdør fra byggeår.

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med flis.

Loft er besiktiget fra lukeområdet.

Taket er tekket med plater av metall. Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner.

Dekkbord av tre montert. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Trapp av betong ved inngang.

Yttervegger består av trebindingsverk.

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

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

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

Vinduer med isolerglass fra 2007.

Vindu med enkle glass i gang fra byggeår.

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Renner, nedløp og beslag er vurdert fra bakkenivå.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert grunnet manglende adkomst til krypkjeller ved befaring.

Krypkjeller under hytte der det ikke er etablert adkomst.

Murt pipe som er sentrert i hytten.

Sotluke plassert på kjøkken.

Vedovn montert på kjøkken og i stue.

Åpen peis i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Gulv i hytte består av heltre.

Vegger og himlinger består av malte plater og panel.

Radonmålinger er ikke utført.

Innvendige dører av tre.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med under og overskap.

Innredningen har glatte malte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask der gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.

Innredningen er gammel og har enkel standard, men har ikke skader eller svikt i funksjon og er derfor gitt TG 1.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering

# Beskrivelse av eiendommen

av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er utført noe arbeider med drenering rundt hytte på tidlig 1980 tallet.

Grunnmur av betong.

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt rundt grunnmur.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 49 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 42 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 850 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

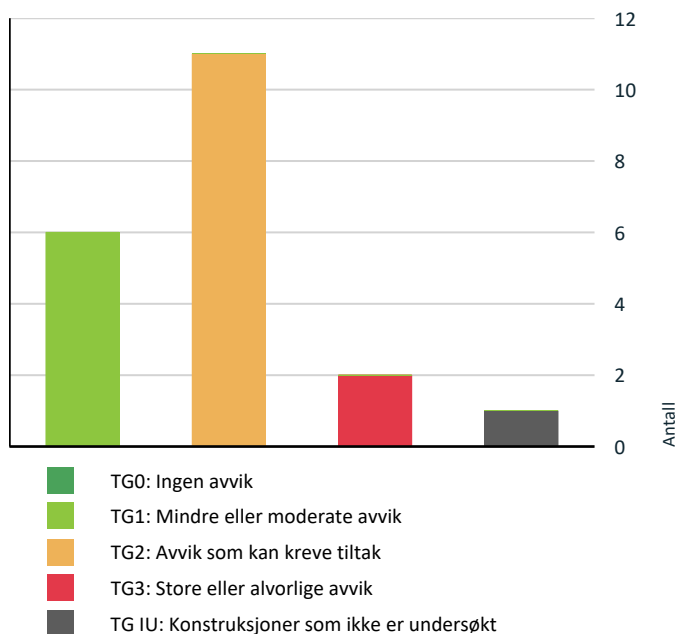
## Uthus med utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

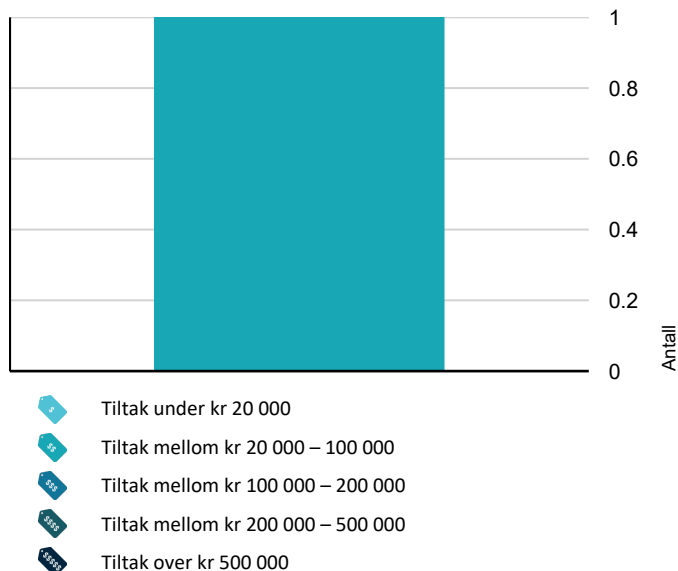
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon gang [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i gang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Trappen har noe mose i overflater.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1961

### Anvendelse

Hytte

### Standard

Bygningen har en enkel standard.

### Vedlikehold

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

### Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befaring

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                             |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007 | Modernisering | Skiftet vinduer                                                                                             |
| 2007 | Modernisering | Lagt nytt stubbeloft under gulv på soverom lagt gips på vegger og panelplater utenpå gipsplater på soverom. |
| 2008 | Modernisering | Nytt gulv og nye vegg/himlingsplater i gang.                                                                |
| 2018 | Modernisering | Nye takrenner og nedløpsrør                                                                                 |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall. Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Lokalt observert råte i dekkbord.

#### Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG er satt på bakgrunn av alder på takteking, slitasje samt at det ikke er montert undertak.

Montering av undertak må påregnes ved utskifting av takteking.



# Tilstandsrapport



Overflater av takteking



Råte i dekkbord



Ikke montert undertak

## Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Renner, nedløp og beslag er vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Anbefales montering av snøfangere på alle glatte takoverflater.
- Stigetrinn for feier må monteres.

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

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft. Konstruksjonen er isolert mot varm sone med flis. Loft er besiktiget fra lukeområdet.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG er satt på bakgrunn av at det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke påvist skader grunnet nevnte avvik ved befaring, men NS3600 som er bransjestandard for fastsetting av tilstandsgrader medfører at dette avviket gis TG 2.



Ingen lufting i nedre del av takkonstruksjon

## TG 3 Takkonstruksjon gang

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer i tre over gang.  
Isolering er ikke vurdert grunnet at konstruksjonen er lukket.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

TG 3 gitt grunnet at det ikke er ventilering av takkonstruksjon. Dette på bakgrunn av NS3600 som er grunnlag for fastsetting av tilstandsgrader.



Lukket takkonstruksjon over gang

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk.  
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.  
Utvendige fasader er kledd med trepanel.  
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Overflater av panel er noe malingsslitte.
- Ved stikktagninger i panel ved befaring ble det ikke observert råteskader.

## Konsekvens/tiltak

TG er satt på bakgrunn av at det ikke er lufting bak panel samt noe slitasje i overflater og alder.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2007.

Årstall: 1961

## TG 2 Vindu i gang

### Beskrivelse

Vindu med enkle glass i gang fra byggeår.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Overflater er noe slitte

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG er satt på bakgrunn av at det er observert slitasje i overflater samt alder på vindu.



Vindu fra byggeår

## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdør fra byggeår.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Observert noe slitte overflater ved befaring.

## Konsekvens/tiltak

TG satt på bakgrunn av alder og noe slitasje.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trapp av betong ved inngang.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har noe mose i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rengjøring/vedlikehold anbefales.

TG satt ut fra at det er noe slitasje i overflater samt at det er en del mose i trappen.



Trapp ved inngang uten rekkverk og mose på overflater

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv i hytte består av heltre.

Årstall: 1961

### ! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malte plater og panel.

Årstall: 1961

### ! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert grunnet manglende adkomst til krypkjeller ved befaring.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

#### Konsekvens/tiltak

TG er satt på bakgrunn av målinger av høydeforskjeller med laser ved befaring.

### ! Radon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Radonmålinger er ikke utført.

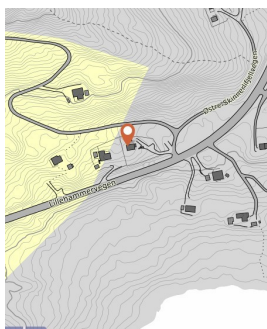
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG satt ut fra at det ikke er utført radonmålinger på eiendommen.



Området som er merket med grått i kart er usikker sone ifht radonkonsentrasjon.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i hytten.

Sotluke plassert på kjøkken.

Vedovn montert på kjøkken og i stue.

Åpen peis i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

### Vurdering av avvik:

- Pipe har en del forvitring/skader over tak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Med tanke på alder må det påregnes vedlikehold/rehabilitering av pipe som nært forestående, og det anbefales gjennomgang med fagkyndig for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand innvendig i pipe som ikke er besiktiget av undertegnede.

Rehabilitering av pipe må påregnes som nært forestående.

TG er satt på bakgrunn av alder og nevnte avvik.



Forvitring i overflater av pipe

## Krypjkjeller

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Krypkjeller under hytte der det ikke er etablert adkomst.

**Årstall:** 1961

## Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Eier opplyser at krypkjeller sist ble besiktiget i 2007 da det ble skiftet ut stubbeloftsplater på soverom. Etablering av adkomst til krypkjeller anbefales.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av tre.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntreksveier for gnagere.

### Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Observert noe forekomst av ekskrementer av mus på kaldloft. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med mus inne i hytte.

## KJØKKEN

### PLAN > KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med under og overskap fra 1986/87 iht opplyst av eier. Malt mellom 2000-2005 iht opplyst.

Innredningen har glatte malte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask der gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.

Innredningen er gammel og har enkel standard, men har ikke skader eller svikt i funksjon og er derfor gitt TG 1.

**Årstall:** 1961

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Ventilasjon

### Beskrivelse

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

**Årstall:** 1961

## Branntekniske forhold

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Opplyst at det er utført noe arbeider med drenering rundt hytte på tidlig 1980 tallet.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong og sparestein.  
Pkt. fundamenter av betong under gang.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Bilde av grunnmur

### Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt rundt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



# Tilstandsrapport

TG 3 er satt pga. at terreng er stedvis flatt utenfor grunnmur. Dette medfører iht NS3600 at det skal gis TG 3. Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av området som utløser TG 3.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har noe mose i overflater.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rengjøring/vedlikehold anbefales.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus med utedo



### Anvendelse

Lager og utedo

### Byggeår

1961

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Standard

Bygningen har en enkel standard.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Uthus med utedo og skåle på eiendommen som er oppført på pkt fundamenter.

Gulvkonstruksjon i tre med tregulv innvendig.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.

Pulttakkonstruksjon i tre som er tekkt med metallplater.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Uthus

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                          |
|------|---------------|------------------------------------------|
| 2010 | Modernisering | Innredet utedo med nye gulv og ny panel. |
| 2018 | Modernisering | Nye takrenner                            |

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m<sup>2</sup>/42 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: Soverom, Kjøkken, Stue, Gang*

*Andre bygg: Uthus med utedo*

*Bruksareal andre bygg: 7 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 850 000

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

850 000

## Konklusjon markedsverdi

850 000

## Markedsvurdering

Fritidseiendom beliggende på Torpeåsen på Aust-Torpa i Nordre Land Kommune.

Området er spredt bebygget med fritidsboliger.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter med oppkjørte skiløyper og merkede turstier.

Muligheter for fiske i flere vann i området om man løser kort for dette.

Hytten inneholder ett soverom, kjøkken, stue og gang.

Hytten har enkel og eldre standard, men fremsto i generelt god stand etter alder. Alder tilsier likevel at det må påregnes renovering/oppgraderinger som nært forestående.

Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 1 300 000      |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 760 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>550 000</b> |

### Uthus med utedo

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 50 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus med utedo</b>                                                                | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>570 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

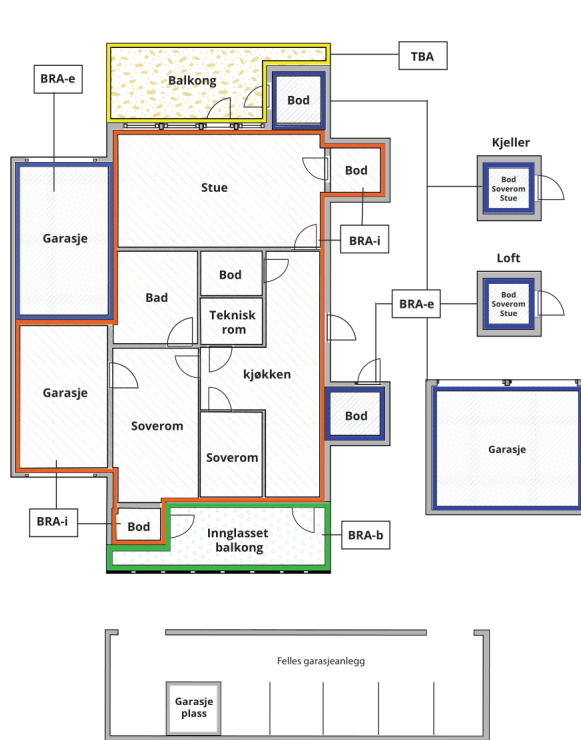
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Plan           | 42                            |                             |                            | 42  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Plan   | Soverom, kjøkken, stue, gang |                             |                            |

## Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Uthus med utedo

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Plan           |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Plan   |                            | Skåle, utedo                |                            |

## Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



**Kommentar:** Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 11.6.2026 | Tor Håkon Schjørlien | Takstingeniør |
|           | Kari Weseth          | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                            | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------|------------|
| 3448 NORDRE LAND | 94   | 14   |      | 0    | 1012 m <sup>2</sup> | Skylddelingsforretning fra 1960. | Eiet       |

#### Adresse

Østre Skinnerlifjellvegen 1

#### Hjemmelshaver

Weseth Kari

#### Kommentar

Opplyst tomteareal i skylddelingsforretning. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må påregnes ved en digital oppmåling av eiendommen.

### Eiendomsopplysninger

#### Regulering

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Skinnerlifjell fra år 2005 og er regulert til formål Fritidsbebyggelse. Tidligere godkjente reguleringsplaner gjelder så langt de ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealde som er vedtatt i 2016, se retningslinje R26. Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone (H220\_9)) fra Lillehammervegen, se bestemmelse B39. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                           | Dato | Kommentar       | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------|-----------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                         |      | Ingen kommentar | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                      |      |                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Informasjon gitt av eier ved befaring |      |                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                           |      |                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                        |      |                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                             |      |                 | Finnes ikke |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                          |
|---------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 18.06.2026 | Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



# Gjensidige

## Egenerklæring for boligsalg

### Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

# Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

61-26-0142

## Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

ØSTRE SKINNERLIFJELLVEGEN 1

Postadresse (må fylles ut)

2884 AUST. TORPA

## Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

KARI WESET

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

X

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

99 30 73 12

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

1986

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

### Tak, yttervegg og fasade

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**

☒ Ja  
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

### Kjeller

**5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja, beskriv feilen:

**6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til  
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

**7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)**

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært    ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja    ☒ Nei

**Elektrisitet**

**8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

**9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

X

9.2 Årstall

X

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

X

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

X

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

**Rør**

**10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

X

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

X

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

X

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

X

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

X



12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

### Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

X

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

X

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

X

15.2 Årstall

X

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

X

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

X

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

### Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

X

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

X

**Sopp og skadedyr**

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

X

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

X



## Planer og godkjenninger

### 21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

### 22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært    ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja    ☐ Nei

### 23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:



**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger**

**26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?



○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:**

|  |
|--|
|  |
|--|

●● | ●-●●- | ●● ●● | ● ^ ● ^ ● | ring

## Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

## Kjøp og angreteret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

**Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

☒ Ja, jeg ønsker boligsælgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Aust Torpa

Dato:

11. 6. 2026

Sign:

Signature: Karl L. Smith

# Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.

Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

## Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Kommune: 3448 Nordre Land

Eiendom: 3448/94/14/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000

Dato: 4.6.2026



0 25 50 m

Kommune: 3448 Nordre Land

Eiendom: 3448/94/14/0/0

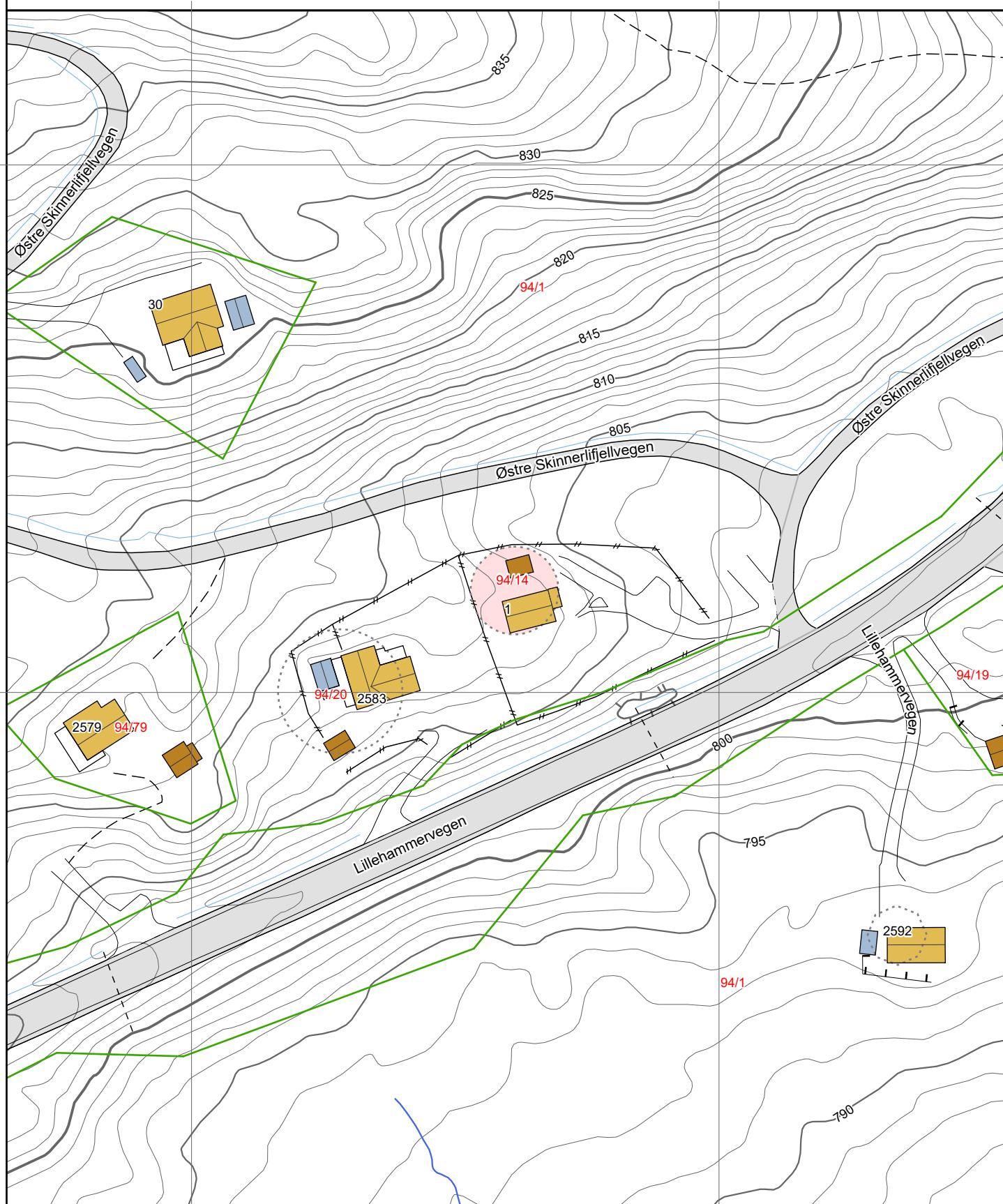
## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000

Dato: 4.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

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

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

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





# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 94

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Østre Skinnerlifjellvegen 1, 2881 AUST-TORPA

Hj.haver/Fester:



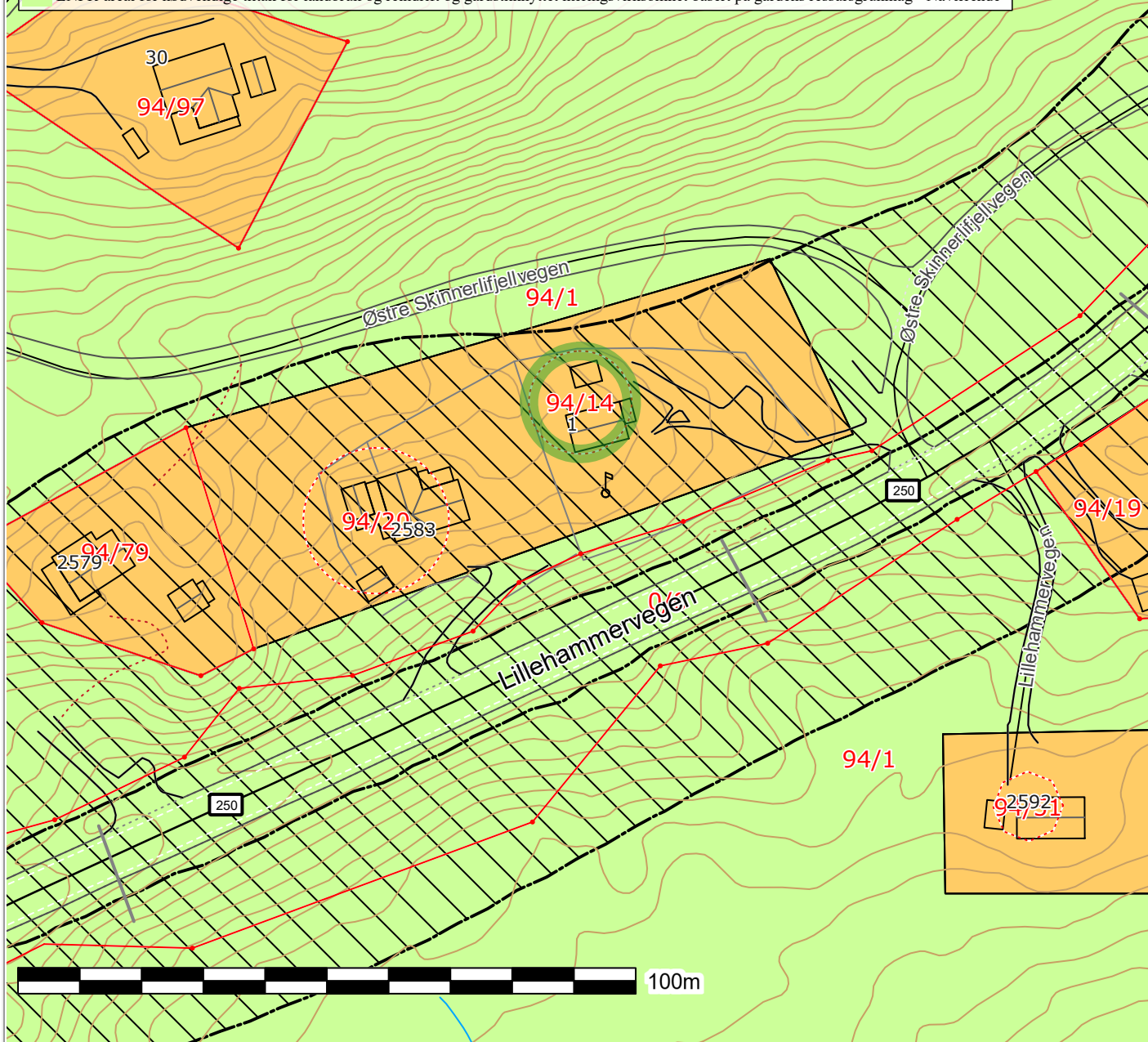
**NORDRE  
LAND  
KOMMUNE**

Dato: 9/6-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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



# **REGULERINGSPLAN FOR SKINNERLIFJELL I NORDRE LAND KOMMUNE**

## **BESKRIVELSE OG BESTEMMELSER VEDTATT AV NORDRE LAND KOMMUNESTYRE I SAK 52/05.**

### **Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Skinnerlifjell**

I medhold av plan- og bygningslovens §27-2 har Nordre Land kommunestyre i sak 52/05 vedtatt reguleringsplan for Skinnerlifjell med tilhørende bestemmelser.

Bestemmelsene følger i dette dokument slik de er vedtatt av kommunestyret.

Dokka, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ordfører

## BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Området ligger nordvest for RV 250, øst for Skinnerlimyrene, i draget opp mot Skinnerlifjell. Området har varierende grad av terreng og vegetasjon, fra noe granskog til vierkratt, myrområder, fjellnabber, steinrøyser og morenemasser, hvorav det meste av granskog er avvirket. Planområdet strekker seg fra 765 til 925 m.o.h. og inneholder utover feltene for ny bebyggelse en del eksisterende hyttebebyggelse, noen skogbruksområder og vesentlige områder for turveg og landskapsmessig båndlegging av områder med mye steinur i bratta mellom deler av byggeområdet og Skinnerlifjell. Adkomst til områdene skjer fra RV 250 via utvidet bruk av eksisterende avkjørsler. Mye av vegnettet løses ved kvalitetsøkning av eksisterende traktorveger og noe ren nybygging. Det ligger høgspent kraftlinje gjennom planområdet, inntil byggeområdets sørvestre del og de fleste av eksisterende hytter har innlagt strøm.

## EIENDOMSFORHOLD

Grunneiere innenfor feltene:

94/1 Arne Lien

Grunneiere i planområdet og inntil feltene:

94/1 Arne Lien

Eksisterende hytter/tomter i planområdet:

Se plankart

## TIDLIGERE PLANER

Det er innenfor planområdet ingen ikke utbygde/godkjente tomter/planer.

## ORIENTERENDE TEKST

Planområdet, ca. 868,8 daa, utgjør felt F1 og F2 i kommunedelplan for "Aust-Torpaåsen" i Nordre Land, og fordeler seg slik:

|                                                                                                                                                                     |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nye hytter/fritidsbebyggelse                                                                                                                                        | ca 66,3 daa, ca 7,6 % av planområdet – 28 hytter |
| Eksisterende hytter                                                                                                                                                 | ca 28,7 daa, ca 3,3 % av planområdet – 17 hytter |
| Resterende areal utgjør privat veg, felles avkjørsel, felles grøntområde, felles lekeområde, felles parkeringsplass, landbruk, friluftsområde og drikkevannsmagasin |                                                  |
|                                                                                                                                                                     | ca 773,8 daa, ca 89,1 % av planområdet           |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål.

#### PBL § 25.1.1 Byggeområder

- Ny og eksisterende fritidsbebyggelse/hytter

#### PBL § 25.1.2 Landbruksområder

- Områder for jord- og skogbruk

#### PBL § 25.1.5 Fareområder

- Høgspent kraftlinje

#### PBL § 25.1.6 Spesialområder

- Frisiktsone i vegkryss
- Privat veg og privat parkering
- Bevaring av landskap
- Friluftsområde
- Vannanlegg/brønn
- Infiltrasjonsområde avløp



## **2 FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 Det er ikke kjent at det finnes automatiske fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssona omkring på minimum 5 meter, jf. Lov om kulturminner §8. Melding skal sendes kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkårene for dette. Dersom kulturminnemyndighetene krever det, skal det avholdes forhåndsbefaring i planområdet før utbygging kan skje.
- 2.2 Framføring av kabler for strøm, telefon og annet innenfor planområdet skal skje ved jordkabel og med grøftetraseer som ivaretar det terrengmessige i området på en slik måte at grøftene legges til traseer som allerede er berørt eller allikevel vil bli berørt, dersom dette er praktisk mulig.
- 2.3 Ingen nye tomter, med unntak av de enkeltvis bestemt i planen, kan overstige 1,50 daa, og ingen tomter kan senere deles ytterligere.
- 2.4 I forbindelse med utbyggingen kan tillates naturlig masseuttak med dybde inntil 3,0 meter der det ligger til rette for det i tilknytning til veger og plasser. Forutsetningen for at dette kan skje er at det ikke skapes unaturlige formasjoner og at områdene avsluttes med tilpynting og tilsåing. Større masseuttak må være vist i planområdene eller i kommunedelplanen.
- 2.5 Det er forbudt med private servitutter som bryter med planbestemmelsene.
- 2.6 De viste tomtegrenser og/eller plassering av eksisterende tomter kan inneholde avvik fra faktiske forhold og er ikke juridisk bindende. Det vil kunne forekomme eksisterende ubebygde/godkjente tomter i planområdet som vi ikke er blitt gjort kjent med. Dersom slikt skulle avdekkes senere vil de, dersom rettigheter blir tilstrekkelig godtgjort, beholde sin status som godkjent og bebyggbar.

## **3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE**

- 3.1 På tomtene kan det oppføres hytter/fritidshus med bebygd grunnflate inkl. evt. anneks, uthus m.m. inntil 150 m<sup>2</sup>.
- 3.2 På eiendommer/tomter der det ligger til rette for det kan oppføres inntil 3 bygg – hytte, anneks og uthus/garasje. Der det ligger til rette for det skal byggene være plassert i tunform.
- 3.3 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet.
- 3.4 Hyttene skal være plassert slik at de er best mulig tilpassa terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning tas vare på.
- 3.5 Bygg skal ha saltak mellom 18° og 30°, og tilnærmet samme takvinkel på alle bygg på samme tomt. Det er ikke tillatt med valmet tak eller pulttak. Taktekking skal være torv, bordtak, skifer eller shingelpapp med skiferpreg. Alle bygg på samme tomt skal ha samme tekkemateriale.
- 3.6 Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene. Gavlen på hytten skal være vesentlig smalere enn langvegger.
- 3.7 Hytter kan oppføres i en etasje. Maksimal mønehøyde over planert terreng er 5,5 meter og det kan innredes hems på inntil 25 % av hyttas grunnflate. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 1,0 meter. Høyde målt i loddlinje fra møne til eksisterende terreng skal ikke på noe sted overstige 6,0 meter. Der det blir benyttet støttemurer skal disse utføres som stablesteinsmurer med maksimal høyde 1,5 meter og skråninger skal tilsåes med "naturblanding". Hulrom under bygg skal være forsvarlig tildekket og lukket, slik at det ikke dannes feller for beitedyr.

- 3.8 Ytre fasadekledning skal tilpasses hvert enkelt bygg. Vinduer skal tilpasses bygninger og vinduer i taket eller karnapp er ikke tillatt. Materialet i eksteriøret skal i hovedsak være stein og tre. Vegger og overflater for øvrig skal males/beises i mørke og malte farger i "jordfarge-spekteret". Skarpe farger på vindskier eller andre brede felter er ikke tillatt. Liggende panel er ikke tillatt. Det godkjennes laftebygg med rundt eller kantet tømmer, men ikke bygg oppført av lafteplank som gir "slette vegger".
- 3.9 Plan og bygningslovens §70 gjelder ved plassering av bygg på tomta. Situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500 skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak, og denne skal vise bygg, evt. planlagte framtidige bygg, adkomst, parkering og annen terrengbehandling. Byggegrenser med varierende avstand fra tomtengrense er vist på planen. Garasje og uthus mindre enn 30 m<sup>2</sup> kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense.
- 3.10 Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
- 3.11 Flaggstenger er ikke tillatt. Det tillates inngjerdet inntil 150 m<sup>2</sup> pr. tomt, eller inntil 50 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Parabolantenne skal ha samme farge som hytta og ikke gå over mønehøyde på bygget.
- 3.12 Hyttene beregnes oppført med enkel sanitærteknisk standard uten innlagt vann, men kommunen kan tillate innlagt vann og avløp under forutsetning av at utslippstillatelse er gitt eller annen ordning er godkjent. Dersom det søkes om rammetillatelse for utslippstillatelse med infiltrasjon i grunnen enkeltvis eller for bebyggelsesgruppe, må det foretas kvartærgeologiske undersøkelser av spesielt sakkyndige konsulenter og opparbeidelsen skje i samsvar med godkjenning og rammevilkår. Det må foreligge tinglyst avtale med grunneier. Dersom et samlet felt eller en gruppe av hytter skal bygges ut med høy standard, må vann- og avløpsspørsmålet avklares samlet før utbygging eller opparbeiding av feltet starter.
- 3.13 Avfall skal bringes til godkjent oppsamlingssted fastsatt av kommunen og i samsvar med de fastsatte vilkår.

#### **Spesielt for tomtene F2-8, F2-13, F2-15, F2-17, F2-18 og F2-19**

- 3.14 For disse tomtene gjelder bestemmelsene 3.1 til 3.13 med unntak av mønehøyde og taktekking. For disse tomtene tillates det mønehøyde 4,5 meter og taket skal tekkes med torv. Det tillates ikke oppstugu.

#### **Eksisterende fritidsbebyggelse/hytter**

- 3.15 For de eksisterende bebygde og ubebygde tomtene innenfor planområdet gjelder de samme bestemmelser 3.1 til 3.13 som for nye tomter, men dersom det er eksisterende tomter mindre enn 750 m<sup>2</sup> skal samlet bebygd grunnflate ikke overstige 90 m<sup>2</sup> pr. tomt og begrenses til maksimalt 2 bygg pr. tomt. Det gjøres også oppmerksom på at nybygg eller tilbygg nærmere senterlinja for RV 250 enn 50 meter krever særskilt godkjenning fra vegkontoret i Oppland fylke.

### **4 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK**

- 4.1 For områder avsatt til landbruksområder skal jord- og skogloven gjelde.

### **5 FAREOMRÅDER**

- 5.1 Fareområdet gjelder eksisterende høgspenning kraftlinje og sikringssone er fastsatt til 18,0 meter. Her tillates tilkoblet framføring til byggeområdene. Det tillates ikke nye luftstrekk i planområdet.
- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdet, med unntak av bygninger og installasjoner i direkte sammenheng med høyspentanlegget.

## **6 SPESIALOMRÅDER – PRIVATE VEGER OG PARKERING**

- 6.1 Vegene skal opparbeides i takt med utbygginga i planområdet og alle vegene skal i forbindelse med utvidet bruk av avkjøring fra RV 250 opprustes i samsvar med retningslinjene til Vegkontoret i Oppland fylke. Imidlertid er RV250 nylig ombygget og ut fra dette regnes det med at for de avkjørsler som ble berørt av dette er disse opparbeidet og godkjent av Vegkontoret i Oppland fylke, slik at det bare vil bli utvidet bruk som berører dette.
- 6.2 Opparbeidet vegbredde skal være min. 3,5 meter inkludert skulder og det skal opparbeides grøfter og stikkrenner som sikrer borttransport av overflate- og smeltevann i tilstrekkelig grad. Stigningsforholdene skal tilpasses terrenget og gjennomsnittelig stigning anbefales ikke brattere enn 1:8. Ingen parti på veg skal være brattere enn 1:6 og da bare for kortere rettparti.
- 6.3 Vegkvaliteten skal tilfredsstillende nødvendig tungtransport for utbygging og senere vedlikehold av tomter og bebyggelse.
- 6.4 Område avsatt til privat parkeringsplass til parkeringsdekning utover det som skal være på den enkelte tomt. Arealene opparbeides i takt med behov og skal av grunneier være disponible til drift av sin eiendom

## **7 SPESIALOMRÅDER – FRISIKTSONER**

- 7.1 Det skal i forbindelse med utvidet bruk og opprustning av private veger også sikres frisiktsoner i vegkryss mot RV250 i samsvar med reglementet Vegkontoret i Oppland fylke har fastsatt.

## **8 SPESIALOMRÅDER – BEVARING AV LANDSKAP**

- 8.1 Dette er en del av landskap bestående av område med ur, bratt li, skrenter som framstår spesielt synlig. Her tillates ikke terrenginngrep/masseuttak eller andre inngrep som medfører vesentlige endringer i preget. Ved samarbeid med landbruksmyndigheten tillates hogst i områdene, men slik at områdenes preg ikke forringes.

## **9 SPESIALOMRÅDER – FRILUFTSOMRÅDER**

- 9.1 I friluftsområdene kan det drives tradisjonelt skogbruk, tilpasset friluftslivet.
- 9.2 Dette er områder avsatt til friluftsområder i forbindelse eksisterende stier, naturlige turveger, skiløyper og i tilknytning til hyttefeltene. I samarbeid med landbruksmyndigheten tillates hogst i områdene, men på en slik måte at områdene ikke forringes som friluftsområder.
- 9.3 Det kan opparbeides stier, løyper og arealer av enkel standard til friluftaktiviteter, som f.eks. ridning, treningsaktiviteter til fots og på ski, sykling og lignende.

## **10 SPESIALOMRÅDER – VANNANLEGG/BRØNN**

- 10.1 I forbindelse med utbygging av tomtene kan anordnes felles brønn/borebrønn i de avmerkede områder. Disse skal sikres tilstrekkelig mot forurensning. Områdene kan flyttes dersom det finnes mer hensiktsmessige steder og antall vurderes av grunneiere og tomteskjøpere. Dersom det skal være innlagt vann i bebyggelsen bør det fortrinnsvis etableres flere steder for å unngå lengre strekk med tilførselsgrøfter.

## **11 SPESIALOMRÅDER – INFILTRASJONSOMRÅDE AVLØP**

- 11.1 Tomtene er i utgangspunktet ment som "lavstandardtomter" uten innlagt vann og avløp. I forbindelse med utbygging av tomtene kan det åpnes for etablering av infiltrasjonsanlegg for avløp dersom forholdene ligger til rette for det og under forutsetning av at det gis utslippstillatelse. Dersom det søkes om rammetillatelse for



utslippstillatelse med infiltrasjon i grunnen enkeltvis eller for bebyggelsesgruppe, må det foretas kvartærgeologiske undersøkelser av spesielt sakkyndige konsulenter og opparbeidelsen skje i samsvar med godkjenning og rammevilkår. Det må foreligge tinglyst avtale med grunneier. Det er på planen vist forslag til infiltrasjonsområde, men endelig plassering av dette avklares i forbindelse med de kvartærgeologiske undersøkelser. Slikt område skal vise helhetlig løsning.



NORDRE LAND  
KOMMUNE

# 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

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Beskrivelse .....</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>2. Generelle bestemmelser og retningslinjer .....</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 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         |
| <i>R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder.....</i>                             | <i>9</i>  |
| <i>R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer .....</i>               | <i>10</i> |
| 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        |
| <i>R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak.....</i>                                        | <i>17</i> |
| <i>R4 Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF.....</i> | <i>17</i> |
| 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        |
| <i>R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier</i> .....                                                                              | 19        |
| B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten.....                                                                                          | 19        |
| <b>3. Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)</b>                                               | <b>20</b> |
| B22 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1) .....                                                                                      | 20        |
| B23 Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) .....                                                                                       | 20        |
| <i>R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder</i> .....                                                             | 21        |
| B24 Fritidsbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) .....                                                                                     | 21        |
| <i>R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder</i> .....                                                             | 22        |
| B25 Råstoffutvinning (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10) .....                                                                                | 22        |
| <i>R8 Krav til driftskonsesjon</i> .....                                                                                                   | 23        |
| <i>R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak</i> .....                                                                 | 23        |
| B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10) .....                                                                                                 | 23        |
| <i>R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder</i> .....                                                          | 23        |
| B27 Grav- og urnelund (jf. PBL § 11-10 nr. 1) .....                                                                                        | 23        |
| B28 Offentlig og privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 nr. 1) .....                                                                        | 24        |
| <i>R11 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for offentlig og privat tjenesteyting</i> .....                           | 24        |
| <b>4. Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)</b> .....                   | <b>25</b> |
| B29 Parkering .....                                                                                                                        | 25        |
| <i>R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering</i> .....                                                   | 25        |
| <b>5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11)</b> .....                                                           | <b>26</b> |
| B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A).....                                                                           | 26        |
| <i>R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker</i> .....                                                         | 26        |
| <i>R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF</i> .....                   | 27        |
| <i>R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF</i> .....                   | 27        |
| <i>R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF</i> .....                  | 27        |
| <i>R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF</i> .....       | 28        |
| <i>R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF</i> .....                 | 28        |
| <i>R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF</i> ..... | 28        |
| <i>R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF</i> .....            | 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        |
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11).....</b>                | <b>32</b> |
| B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag .....                                                                           | 32        |
| B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag.....                                                                | 32        |
| B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag .....                                                                    | 32        |
| <b>7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur .....</b>                                                   | <b>33</b> |
| B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3).....                                                                      | 33        |
| <i>R21 Føringar for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur.....</i>                | <i>33</i> |
| B38 Kombinerte grønnstrukturformål .....                                                                           | 33        |
| <b>8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8) .....</b>                                   | <b>35</b> |
| B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a) .....                                                 | 35        |
| B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c).....                                                       | 37        |
| <i>R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag.....</i>                                                            | <i>37</i> |
| <i>R23 Listeførte kirker og andre kirker .....</i>                                                                 | <i>37</i> |
| <i>R24 Kulturminneområder .....</i>                                                                                | <i>38</i> |
| <i>R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap .....</i>                                                                  | <i>38</i> |
| 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        |
| <i>R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde.....</i> | <i>40</i> |

# 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

|                 |                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>PBL</b>      | Plan- og bygningsloven (2008)                                         |
| <b>KML</b>      | Kulturminneloven (1978)                                               |
| <b>NML</b>      | Naturmangfoldloven (2009)                                             |
| <b>BYA</b>      | Bebygd areal. Angitt som m <sup>2</sup> -BYA eller %-BYA.             |
| <b>pe</b>       | Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg |
| <b>Vassdrag</b> | Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven §2)           |
| <b>Anneks</b>   | 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:

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> – Nasjonal hovedveg I  | Meget streng holdning  |
| <b>B</b> – Regional hovedveg II | Streng holdning        |
| <b>C</b> – Lokal hovedveg II    | Streng holdning        |
| <b>D</b> – Lokal samleveg III   | Mindre streng holdning |
| <b>E</b> – 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:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>A</b> – Nasjonal hovedveg | 50m |
| <b>B</b> – Regional hovedveg | 50m |
| <b>C</b> – Lokal hovedveg    | 30m |
| <b>D</b> – Lokal samleveg    | 20m |
| <b>E</b> – 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, Kjøljuva, Livasselve 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<sup>2</sup> bebygd areal (m<sup>2</sup>-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 gjeldende 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 m<sup>2</sup>. Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige 170 m<sup>2</sup> bebygd areal (m<sup>2</sup>-BYA), fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. 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 ivarettatt.

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 høgspenlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

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

- |                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| • Områder med eneboliger:                    | 100 m <sup>2</sup> pr. boenhet |
| • Områder med rekkehus og flermannsboliger:  | 80 m <sup>2</sup> pr. boenhet  |
| • Områder med sentrumsbebyggelse og blokker: | 30 m <sup>2</sup> pr. boenhet  |



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

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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 grunnngivelse 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<sup>2</sup> 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 dekke med enn  $\frac{1}{4}$  av bygningens fasadelengde, 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                                                            | Biloppstillingsplasser | Pr.                           |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Bolig og fritidsbolig < 60 m <sup>2</sup> bruksareal              | 1                      | Boenhet                       |
| Bolig og fritidsbolig >= 60 m <sup>2</sup> bruksareal             | 2                      | Boenhet                       |
| Leiligheter                                                       | 1,5                    | Boenhet                       |
| Boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester | 1                      | Påbegynte 5. boenhet          |
| Forretning/ Kontor                                                | 1                      | 50 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet                | 1                      | 25 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Industri/ lager                                                   | 1                      | 100 m <sup>2</sup> bruksareal |
| Forsamlings- og konferanselokaler                                 | 1                      | 10 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Hotell, overnattingssteder                                        | 0,5                    | Gjesterom                     |
| Serveringssteder                                                  | 1                      | 15 m <sup>2</sup> bruksareal  |



|                |   |                              |
|----------------|---|------------------------------|
| Barnehager     | 6 | Avdeling                     |
| Treningsstudio | 1 | 50 m <sup>2</sup> 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 vegger, 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<sup>2</sup> 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 fritidsbebyggelse i LNF**

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

- Gjerder skal ikke plasseres i tomtegrenser. Minimumsavstand til nabotomt er 4 meter.
- Maksimal lengde på gjerdet er 80 meter
- Gjerde- og grindhøyde er maksimalt 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard
- 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<sup>3</sup>. 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 støyzone. Ved tiltak innenfor gul zone 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 støysonkart, 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 enhver tid gjeldende retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm (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<sup>2</sup>-BYA skal likevel ikke overstige 350 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. Etter fradeling skal avgiver-eiendommen ikke være mindre enn 600 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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 kan det reguleres inntil 10 nye boligtomter med tomtestørrelse på 600-1500m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup>-BYA=215 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>.
- 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<sup>2</sup>.

### **FH3 – Aksjøen - Rundtjenn**

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m<sup>2</sup>.
- 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<sup>2</sup>.
- 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<sup>2</sup>.

### **FH6 – Kjølssjøen**

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m<sup>2</sup>.

## **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<sup>2</sup> eller uttaksvolum 1000 m<sup>3</sup>), 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<sup>3</sup> 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 stedege 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 høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

For eksisterende 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 - Røssjørumpa**

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 m<sup>2</sup> for boligtomter og 1000 m<sup>2</sup> for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m<sup>2</sup>. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>-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 bebygde(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 bebygde.

### **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<sup>2</sup>-BYA bør ikke overstige 190 m<sup>2</sup>, fordelt på maksimalt 3 bygninger. Minimum 2 biloppstillingsplasser a 18 m<sup>2</sup> inngår i m<sup>2</sup>-BYA. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> 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 tomte er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebyggd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i 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 høydekonturene, 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 utnyttning 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 bebyggd 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        | Røsteli      | 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
- Buvassfarete (Tverrvatna med nedbørsfelt)
- Øyvassfarete (Øyvåtne 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 friluftaktiviteter.

#### 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.

**Høgspenlinjer** – hovedlinjer samt transformatorstasjon. Hensynet gjelder hovedlinjene med høgspenoverføring (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.

**Forurensset 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 forurensset grunn eller fare for forurensning 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



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.

- Vølstad kirke H570\_9
- Åsli kapell H550\_1 (innenfor hensynssone for lokalt verdifulle kulturlandskap, R25)

## R24 Kulturminneområder

*Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og 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 |

● 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 |
| • Kjølssjøen      | 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                 |
|---------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Kommuneplan/ kommunedelplaner</b>        |           |                                  |                       |                         |
| 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    |
| <b>Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner</b> |           |                                  |                       |                         |
| 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 Gjeffe skog                                                    | 2011 | H910_1                          | Gjeldende              |                                                                     |
| Fagertun                                                                | 2011 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                                                     |
| Fortau langs fv. 193<br>Esso-Dokka mølle                                | 2011 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                                                     |
| Omregulering av fv.<br>250 – Dokka sentrum                              | 2010 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                                                     |
| Kjølsjøen hyttefelt                                                     | 2010 | H910_2                          | Gjeldende              |                                                                     |
| Bratlien masseuttak                                                     | 2009 | H910_3                          | Gjeldende              |                                                                     |
| Gang- og sykkelveg<br>langs fv. 33 Nerموen –<br><del>Bannerudmoen</del> | 2010 | H910_4                          | Gjeldende              |                                                                     |
| Skoleområdet på<br>Dokka                                                | 2008 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                                                     |
| Tonlia                                                                  | 2008 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Erstattet              | Rev. av tidl. RP for<br>Tonlia.<br>Erstattet av ny RP<br>24.09.2020 |
| Barsok boligtn                                                          | 2007 | Innenfor foku-<br>sområde Dokka | Gjeldende              | Bebyggelsesplan                                                     |
| Alpinanlegg ved<br>Spåtind                                              | 2007 | Innenfor KDP<br>Synnfjell øst   | Opphevet<br>16.10.18   | Beb.plan i del av<br>RP Spåtind –<br>Synnseter-området.             |
| Åsetra masseuttak                                                       | 2007 | Innenfor KDP<br>Synnfjell øst   | Opphevet<br>16.10.18   |                                                                     |
| Elverom                                                                 | 2008 | H910_5                          | Opphevet<br>19.12.2017 | Rev. av tidl. RP for<br>Elverom<br>Erstattet av ny RP<br>05.09.2017 |
| Dokken nord                                                             | 2010 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                                                     |
| Spåtind –<br>Synnseterområdet                                           | 2006 | Innenfor KDP<br>Synnfjell øst   | Opphevet<br>16.10.18   |                                                                     |
| Ruudskogen                                                              | 2006 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              | Rev. av tidl. RP for<br>Ruudskogen                                  |

|                                 |      |                                 |                      |                                               |
|---------------------------------|------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| Esbjug og Aspenes grustak       | 2006 | H910_6                          | Gjeldende            |                                               |
| Nersetra                        | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell syd      | Gjeldende            | RP innenfor eldre/<br>ny KDP Synnfjell<br>svd |
| Rv. 33 Høljerast bru – Bergli   | 2005 | Vises ikke                      | Gjeldende            |                                               |
| Snertin/ Jettestuen grustak     | 2005 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende            |                                               |
| R1 Gråberga                     | 2006 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R9 Nysetra                      | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R8 Nylén                        | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R7 Åsetra                       | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R6 Storslåttet                  | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R5 Krokhølen – Strangsetra      | 2006 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R4 Klevmosetervegen – Krokhølen | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R3 Klevmoseterhøgda             | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>16.10.18 |                                               |
| R2 Vesleslåttet                 | 2005 | Innenfor KDP Synnfjell øst      | Opphevet<br>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<br>Aust-Torpaåsen   | Gjeldende |                                              |
| Knotten                      | 2005 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen   | Gjeldende |                                              |
| Slåtthaugen                  | 2005 | Innenfor KDP<br>Synnfjell syd    | Gjeldende |                                              |
| Dokka camping                | 2005 | Innenfor<br>fokusområde<br>Dokka | Gjeldende |                                              |
| T7, Stasjonsområdet          | 2006 | Innenfor<br>fokusområde<br>Dokka | Gjeldende | Bebyggelsesplan i<br>RP for Dokka<br>sentrum |
| Rv. 33 Odnnes – Sollien      | 2004 | Vises ikke                       | Gjeldende |                                              |
| Langeråk                     | 2004 | H910_7                           | Gjeldende |                                              |
| Munkhatten                   | 2002 | Innenfor KDP<br>Synnfjell syd    | Gjeldende | BP innenfor KDP<br>Synnfjell syd             |
| T4 – Hugulia                 | 2001 | Innenfor KDP<br>Synnfjell syd    | Gjeldende | RP innenfor KDP<br>Synnfjell syd             |
| Dokka sentrum                | 2000 | Innenfor fokus-<br>område Dokka  | Gjeldende |                                              |
| Løkka-Døhl                   | 2000 | Innenfor fokus-<br>område Dokka  | Gjeldende |                                              |
| Høistad hyttefelt            | 2000 | H910_8                           | Gjeldende | Bebyggelsesplan                              |
| Møllerstufossen              | 1999 | H910_9                           | Gjeldende |                                              |
| Østsinni kirkegård           | 1999 | H910_10                          | Gjeldende |                                              |
| Svartbekken (delomr.<br>6)   | 1999 | Innenfor KDP<br>Synnfjell syd    | Gjeldende | Bebyggelsesplan                              |
| Hugulia (delomr. 4)          | 1998 | Innenfor KDP<br>Synnfjell syd    | Gjeldende | Bebyggelsesplan                              |
| Slåtten seter (delomr.<br>9) | 1997 | Innenfor KDP<br>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         |                                            |
| Granerområdet                              | 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-<br>område Dokka | Gjeldende              | Ny RP under<br>utarbeidelse.              |
| Veisten          | 1986 | Vises ikke                      | Opphevet<br>19.12.2017 | Innenfor ny<br>områdereg. plan<br>Elverom |
| Åmot             | 1986 | Vises ikke                      | Oppheves               | Innenfor ny<br>områdereg. plan<br>Elverom |
| Dokken søndre    | 1986 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Gjeldende              |                                           |
| Øvre Svartvatn   | 1985 | H910_15                         | Gjeldende              |                                           |
| Lenningen        | 1985 | Vises ikke                      | Opphevet<br>25.06.19   | Tidligere H910_16<br>fjernet 25.06.19     |
| Nerli            | 1983 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves               |                                           |
| Kråkhuggukampen  | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Gjeldende              |                                           |
| Finndalen        | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Gjeldende              |                                           |
| Fjelloya         | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Gjeldende              |                                           |
| Vismundhaugen    | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Gjeldende              |                                           |
| Stutebufeltet    | 1981 | H910_17                         | Gjeldende              |                                           |
| Mevatnfeltet     | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Gjeldende              |                                           |
| Fjellolia        | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Oppheves               |                                           |
| Vismundlia       | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Oppheves               |                                           |
| Fjelloya         | 1981 | Innenfor KDP<br>Aust-Torpaåsen  | Oppheves               |                                           |
| Rv. 35 Dokka bru | 1980 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves               |                                           |



|                      |      |                                 |           |                  |
|----------------------|------|---------------------------------|-----------|------------------|
| Rv. 250 Snertin nord | 1979 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves  |                  |
| Torstu vest          | 1976 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves  |                  |
| Torstu øst           | 1975 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves  |                  |
| Moskaug              | 1973 | Innenfor fokus-<br>område Dokka | Oppheves  |                  |
| Nordre Synnseter     | 1971 | Innenfor KDP<br>Synnfjell øst   | Gjeldende | Disposisjonsplan |



NORDRE LAND  
KOMMUNE



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



# Nordre Land kommune

**Adresse:** Postboks 173, 2882 Dokka

**Telefon:** 61 11 60 00

Utskriftsdato: 04.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

|                   |                                              |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3448                                         | <b>Gårdsnr.</b> | 94 | <b>Bruksnr.</b> | 14 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Østre Skinnerlifjellvegen 1, 2881 AUST-TORPA |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr                         | Fakturert beløp i 2025 |
|-------------------------------|------------------------|
| Feie- og tilsynsavgift fritid | 230,00 kr              |
| Eiendomsskatt - fritid        | 1 502,00 kr            |
| Hytterrenovasjon container    | 2 303,76 kr            |
| <b>Sum</b>                    | <b>4 035,76 kr</b>     |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                          | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|-------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Hytterrenovasjon container    | 25% | 1        | 2500.00    | 1/1   | 0 %        | 2 500,00 kr        | 1 250,00 kr        |
| Feie- og tilsynsavgift fritid | 0%  | 1        | 240.00     | 1/1   | 0 %        | 240,00 kr          | 120,00 kr          |
| Eiendomsskatt - fritid        | 0%  | 626080   | 2.40       | 1/1   | 0 %        | 1 502,00 kr        | 751,00 kr          |
|                               |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>4 242,00 kr</b> | <b>2 121,00 kr</b> |

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

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

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

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Østre Skinnerlifjellvegen 1

## Høyde over havet

810 m



## Offentlig transport

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| 🚉 Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 25 min 🚗<br>28.2 km |
| 🚉 Finndalen<br>Linje 111                      | 5 min 🚶<br>0.4 km   |

## Avstand til byer

|             |             |
|-------------|-------------|
| Lillehammer | 26 min 🚗    |
| Hamar       | 55 min 🚗    |
| Oslo        | 2 t 9 min 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 🚗 Torpa Barne- og ungdomsskole - ... | 8 min 🚗  |
| 🚗 Nørstelien Landhandleri, Nord T... | 18 min 🚗 |

## Vintersport

- Alpin
- Gamlestølen
  - Kjøretid: 42 min
  - Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Lillehammer kino        | 26 min 🚗 |
| Lillehammer Olympiapark | 29 min 🚗 |

## Sport

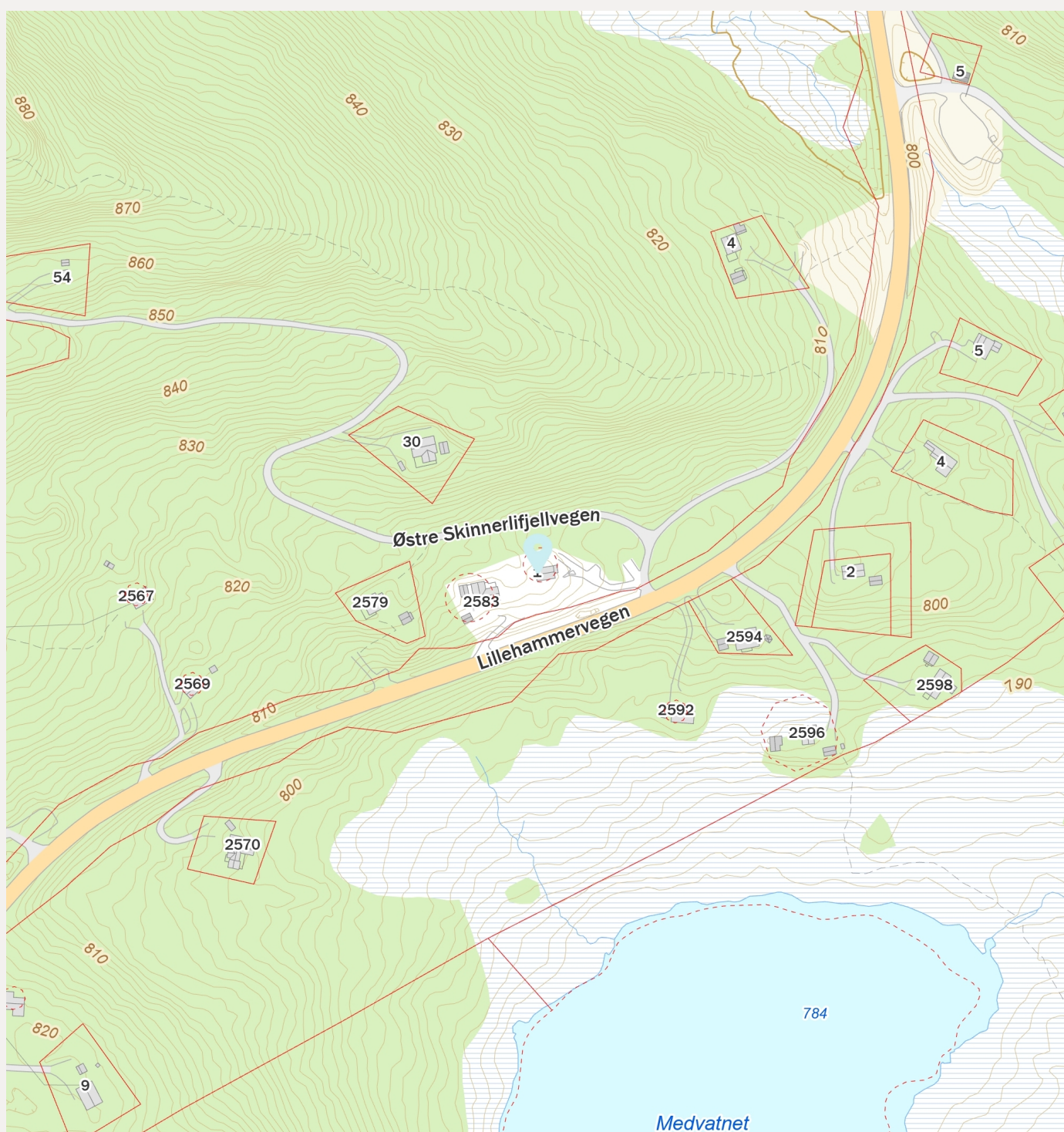
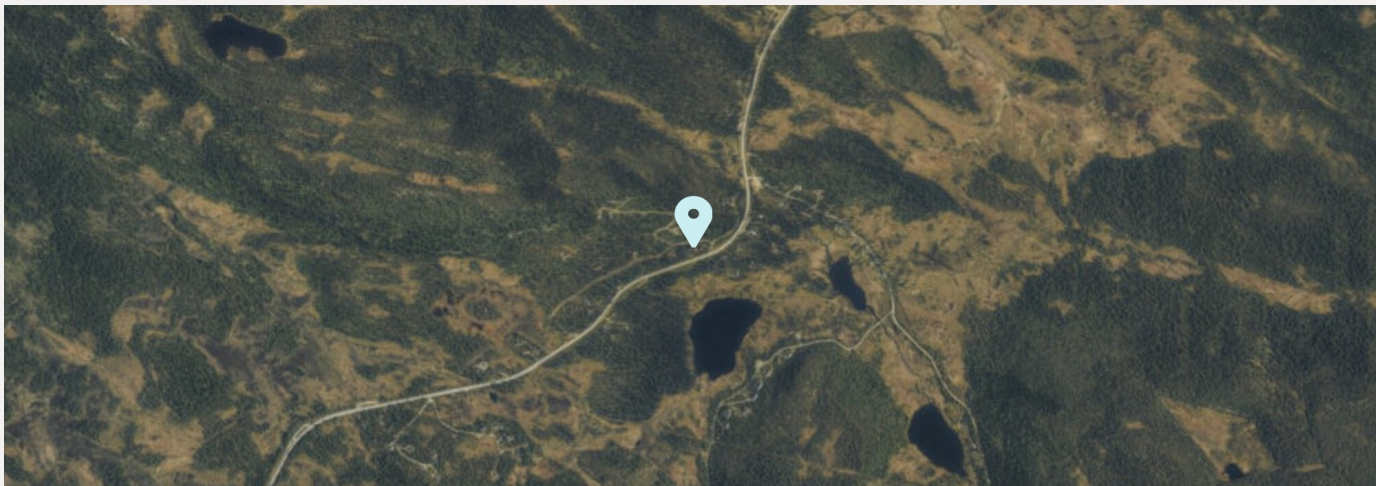
|                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Torpa barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 8 min 🚗<br>9.4 km  |
| ⚽ Åmotd ballbane<br>Fotball                                          | 11 min 🚗<br>9.4 km |
| 🏊 Fitnesspoint Dokka                                                 | 22 min 🚗           |
| 🏊 Trim & Sol                                                         | 22 min 🚗           |

## Dagligvare

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Joker Torpa<br>PostNord, søndagsåpent        | 12 min 🚗<br>11.8 km |
| Rema 1000 Vingrom<br>Post i butikk, PostNord | 16 min 🚗<br>19 km   |

## Varer/Tjenester

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 📦 Bondlidtorget    | 22 min 🚗 |
| 📦 Apotek 1 Saga    | 21 min 🚗 |
| 🍷 Dokka Vinmonopol | 22 min 🚗 |







# ETNEDAL SPAREBANK

## Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

[www.etnedalsparebank.no](http://www.etnedalsparebank.no)