Tilstandsrapport

Enebolig
Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA
NORDRE LAND kommune
gnr. 69, bnr. 17

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12121-1446 **Eiendomsverdi ref nr:** AN5362

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

TAKST INNLANDET

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ole-Jonny Kalstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-innlandet.no

909 50 003

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligeiendom med stor tomt, beliggende ca. 700 moh. i Nord Torpa, Nordre Land kommune. Avstand til Lillehammer ca. 60 km og til Dokka ca. 30 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller. Byggeår 1947. Tilbygg fra 1986. Fundamentert på grunnmur i betongstein. Oppført i bindingsverk med utvendig, liggende kledning. Mønet takkonstruksjon i vinkel, tekket med taksteinplater. Terrasse utenfor stue.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boareal på 111 m² over to plan og med krypkjeller.
Terrasse utenfor stue.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1947. Tilbygg fra 1986.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av ved/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 3 413 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen. Grus på gårdsplass. Eiendommen var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket av snø på befaringsdagen
Heldekkende beslag montert på pipe. Renner og nedløp av metall.
Opplyst at det er skiftet takrenner og nedløp i 2021.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass i dør og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Terrasse utenfor stue, 15 m².
Terrasser er oppført med punktfundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker.
Rekkverk av tre montert.
Ikke montert trapp fra terreng til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Loftetasje
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i stue.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 4 lagerrom i kjeller som ikke har målbart areal, i tillegg til krypkjeller.
Avløpstank på ca. 6 m3 er plassert i ene rommet som er krypkjeller.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte, glatte dører og fyllingsdører.

På soverom i 1. etasje er det innredning for skyvedørgardeobe.
Forheng til front.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid på rommet er utført av eier.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Himlingsplatene er fra byggeår 1986

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Ikke utført hulltaking, rommet har ikke vært i bruk.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Laminatgulv og malte plater på vegger og himling. Inneholder toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Trykktank fra borehull og sandfilter er plassert i krypkjeller.

Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank, tett tank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Denne er plassert i krypkjeller, dette er en utradisjonell løsning.

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

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Låve/uthus

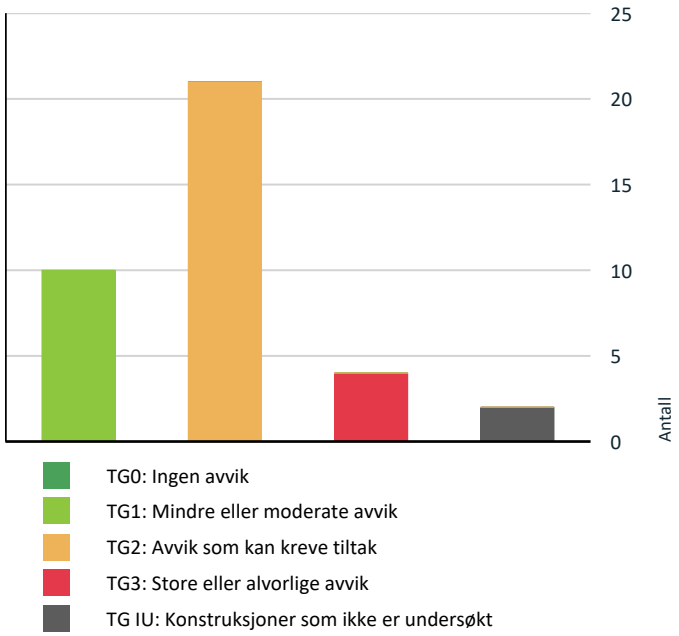
- Det foreligger ikke tegninger

Dobbelgarasje

- Det foreligger ikke tegninger

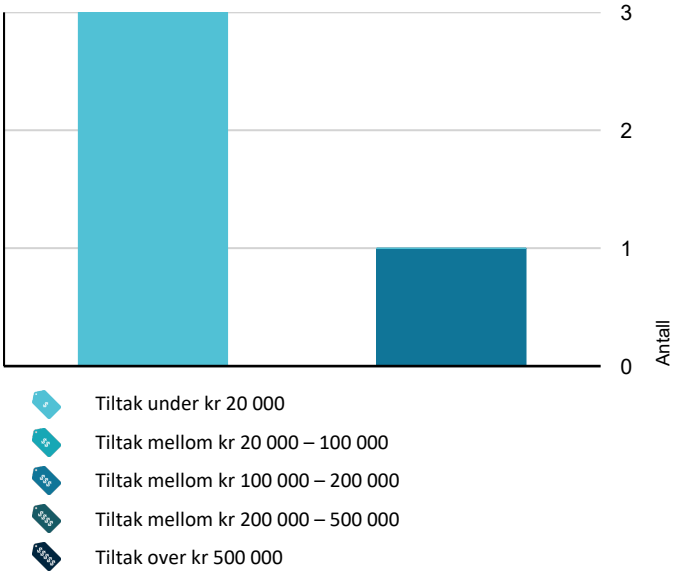
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

På befaringen var tomten dekket med ca. 50 cm med snø.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Boligens energimerking



Beskrivelse

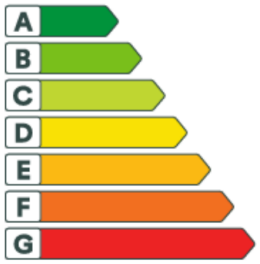
Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
I følge eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

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

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

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Inneholder, gang, bad/vaskerom, soverom
2026	Modernisering	Nye gulv i flere rom og malte overflater
2026	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning fra 2023
2025	Modernisering	Montert flere vinduer og terrassedør innkjøpt i 2021
2021	Modernisering	Ny ytterdør
2021	Modernisering	Nytt yttertak, takrenner og heldekket pipebeslag

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket av snø på befaringsdagen

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Heldekkende beslag montert på pipe. Renner og nedløp av metall. Opplyst at det er skiftet takrenner og nedløp i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ikke målt fuktighet på befaringsdagen, antatt skade før taket ble byttet i 2021



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ikke montert vannbrett med beslag på alle vinduer



TG 3 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i loftetasje. I entre m/trapp er det trevinduer med enkle glass i begge etasjer. Delvis ødelagt markiser i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

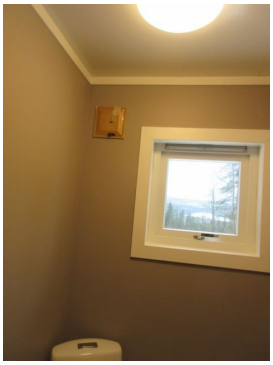
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass i dør og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue, 15 m².
Terrasser er oppført med punktfundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bjelkelaget er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forsterke gulvet med flere bjelker.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ikke montert trapp fra terreng til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke montert trapp fra terreng til terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere trapp fra terreng til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje
Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Loftetasje
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel og trepanel.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Innvendige tak har malt trepanel på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Misfarge på deler av himlingen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Malt himling på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 4 lagerrom i kjeller som ikke har målbart areal, i tillegg til krypkjeller. Avløpstank på ca. 6 m3 er plassert i ene rommet som er krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører og fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

På soverom i 1. etasje er det innredning for skyvedørgardeobe. Forheng til front.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid på rommet er utført av eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Himlingsplatene er fra byggeår 1986

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Misfarge på plater i himling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Malte takplater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvbelegget er ikke fagmessig utført i hjørner. Avløpsrør fra vaskemaskin ligger synlig oppå gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overvåk utførelsen på gulvbelegg i hjørner.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke utført hulltaking, rommet har ikke vært i bruk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv og malte plater på vegger og himling. Inneholder toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere elektrisk vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank fra borehull og sandfilter er plassert i krypkjeller.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ukjent

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank, tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Denne er plassert i krypkjeller, dette er en utradisjonell løsning.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Låve/uthus



Anvendelse

Byggeår
1949

Kommentar
Antatt

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

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

Beskrivelse
Låve/uthusi 1 1/2 etasje med kjørebru. Byggeår antatt 1979
Bygget er fundamentert på naturstein. Bygget i låvekonstruksjon med utvendig kledning. Mønet takkonstruksjon. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Enkle labankdører. Innvendig har det vært høner i ene delen. Enerommet er innredet i nyere tid. Bygget bærer preg av sin alder og etterslep på vedlikehold.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppsatt på drenerende og komprimerte masser med støpt plate på mark. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt, liggende kledning. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med takpanner Tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Leddport med elektrisk åpner. Ytterdører malt. Bygget er isolert og kledd med plater innvendig. Innlagt strøm for belysning og stikkontakter. Bygget er normalt vedlikeholdt.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, 3 Gang, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Toalettrom, Spiskammers, 3 Kott

Andre bygg: Låve/uthus, Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 213 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 750 000**

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Moavegen 217 ,2880 NORD-TORPA 67 m² 1957 1 sov		1 500 000	**1 450 000**		1 450 000	**17 470**
2	Liavegen 153 ,2880 NORD-TORPA 149 m² 2007 3 sov	05-09-2021	2 695 000	**2 480 000**		2 480 000	**16 644**
3	Nord-Torpvegen 870 ,2880 NORD-TORPA 99 m² 1950 2 sov	19-10-2022	1 650 000	**1 465 000**		1 465 000	**14 798**
4	Moavegen 217 ,2880 NORD-TORPA 67 m² 1957 1 sov	07-07-2021	1 090 000	**1 090 000**		1 090 000	**13 133**
5	Øvrevegen 111 ,2880 NORD-TORPA 125 m² 1982 3 sov	17-09-2020	1 390 000	**1 400 000**		1 400 000	**11 200**
6	Sætervegen 61 ,2880 NORD-TORPA 152 m² 1958 4 sov	16-07-2024	1 490 000	**1 460 000**		1 460 000	**9 605**
7	Nord-Torpvegen 1350 ,2880 NORD-TORPA 148 m² 1950 3 sov	09-05-2021	1 500 000	**1 375 000**		1 375 000	**9 291**
8	Nord-Torpvegen 1429 ,2880 NORD-TORPA 170 m² 1950 3 sov	10-03-2026	1 170 000	**1 030 000**		1 030 000	**6 059**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert. Tømming av avløpstank etter behov kommer i tillegg.	Kr.		6 028
Forsikring, estimert	Kr.		6 287
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Låve/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	910 000
Sum teknisk verdi - Låve/uthus	Kr.		**440 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 140 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Kommentar
Stor tomt, med fin beliggenhet inntil offentlig veg

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

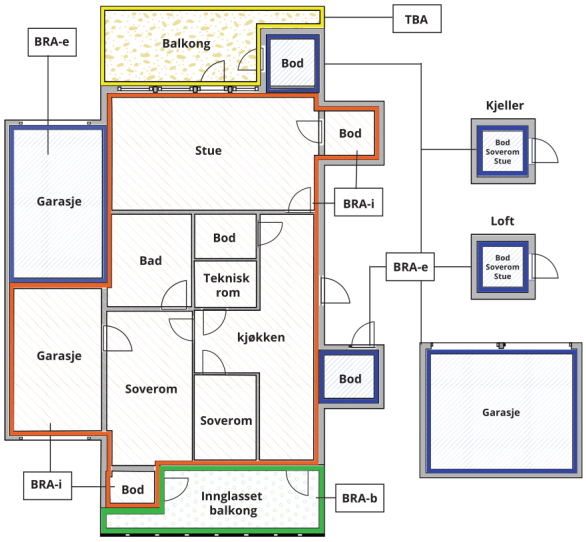
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	77			77	15
Loftetasje	34			34	
Kjeller					
SUM	**111**				**15**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré m/trapp, kjøkken, spiskammers, stue, gang, bad/vaskerom, soverom, toalettrom		
Loftetasje	Gang m/sitteplass, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3		
Kjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i loftetasje: Varierende, men målt 1,94 m og skråhimling.
Målt takhøyde i 1. etasje: Varierende, men målt 2,40 m.
Målt takhøyde i kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,85 m, ikke målbart areal.
.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940.2025, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det som er utført av modernisering er utført av eier selv.

Låve/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		93		93	
2. Etasje		74		74	
SUM		**167**			
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, garasje 2, gang, gang 2, bod /lager, bod /lager 2, bod /lager 3, bod /lager 4, utedo	
2. Etasje			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst bygget i 2021.

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Pål Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	69	17		0	3412.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nord-Torpvegen 1263

Hjemmelshaver
Bakken Pål

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med stor tomt, beliggende ca. 700 moh. i Nord Torpa, Nordre Land kommune. Avstand til Lillehammer ca. 60 km og til Dokka ca. 30 km.
Avstand til nærbutikk ca. 9 km og ca. 13 km til skole og legesenter. Eiendommen var deler av tidligere småbruket Granheim.
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Området består av fritidsboliger, boliger og landbrukseiendommer, samt fjell og skogsområder. I området er det et stort nett av skogsbilveier som egner seg fint til turgåing og sykling.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 3 413 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen. Grus på gårdsplass. Eiendommen var dekket med snø på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Selskap	**Avtalenr**	**Type**	**Forsikringssum**	**Årlig premie**
Landkreditt	38342886			6 287
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.04.2026	Enova.no	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.04.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AN5362

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

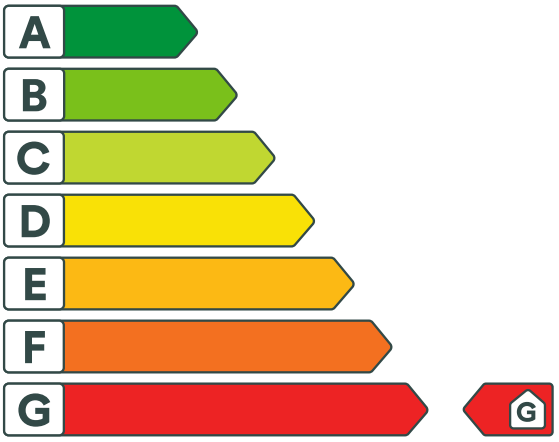
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281420**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157749900**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **435,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **551,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 216 kWh**

Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA

Detaljering

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

Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerklæring

Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nord-Torpvegen 1263	Nord-Torpvegen 1263	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

1 september 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Bakken, Pål

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Våtrom var startet på når eiendom ble kjøpt og nå fullført.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vinduer

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ser mur i kjeller er mørk

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Manglet noe strøm og byttet lamper i hus

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen vannkilde utenfor hus

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er av eldre årgang og dette er helt vanlig

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Murt igjen to pipehull

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert muselort

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Se tidligere svar

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pål Bakken	**2026-06-10**

Identification

Pål Bakken

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

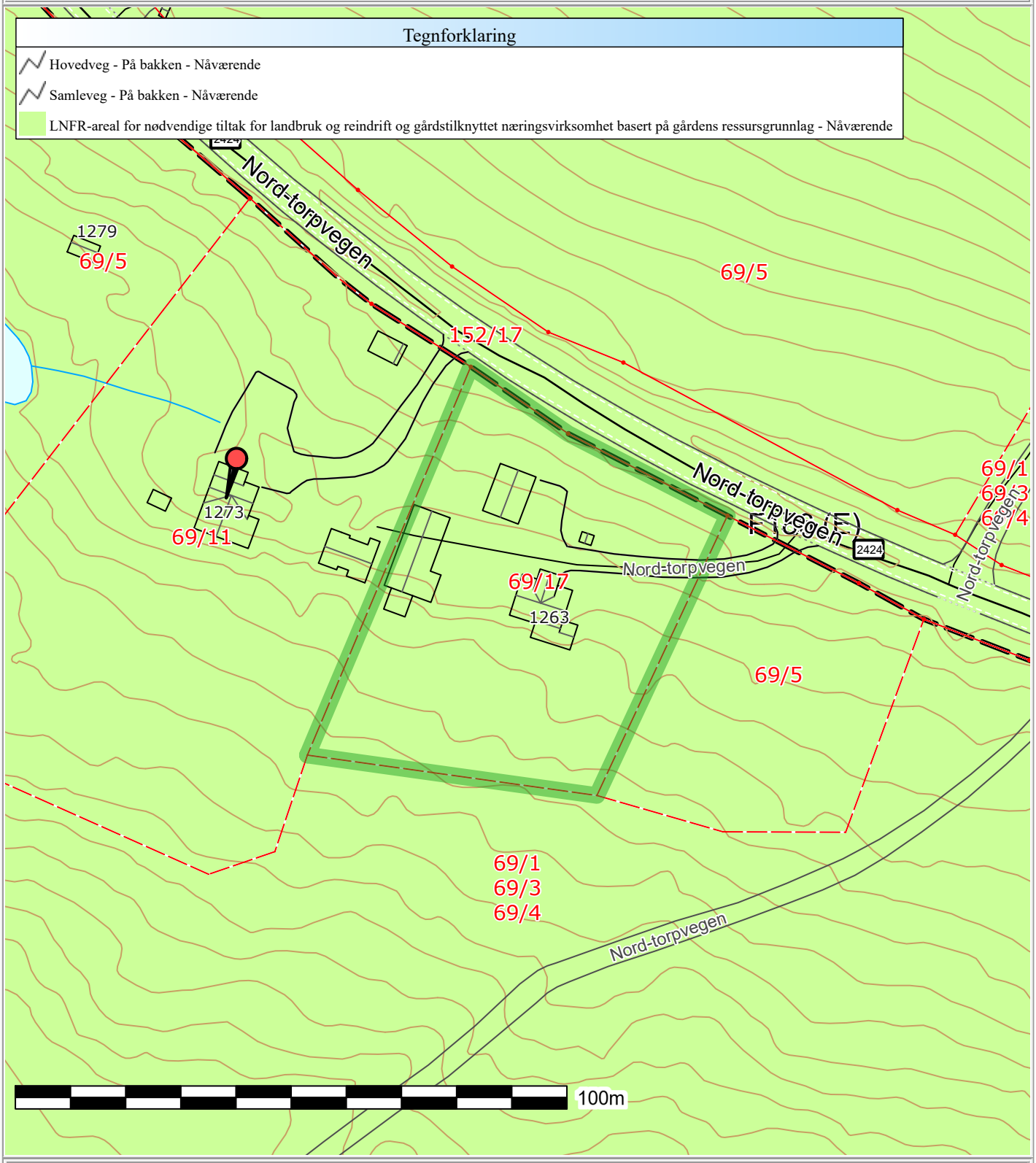
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 15/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

ambita

Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/69/17/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

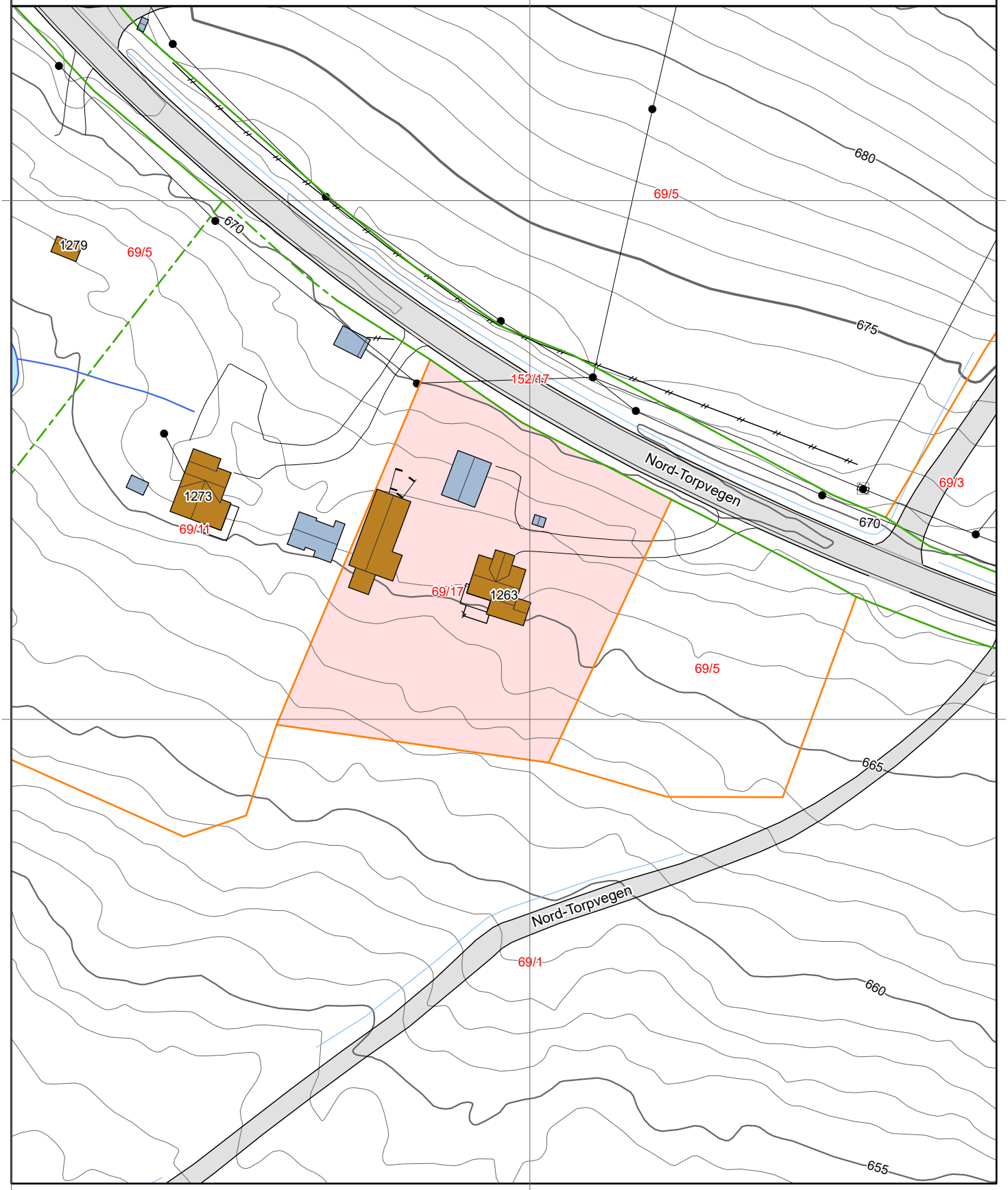
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/69/17/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



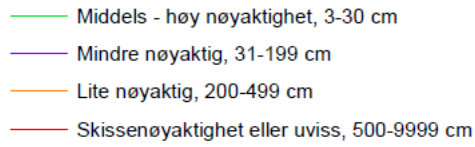
0 25 50 m

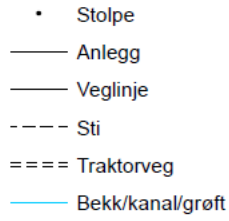
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

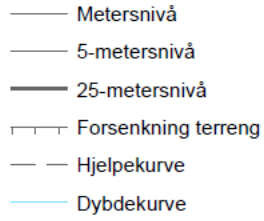


Eiendomsgrenser

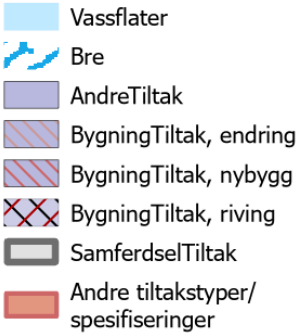




Høydekurver







Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Mindre endring 25.06.18 i sak 70/19

Endring 24.06.21 i sak 69/21

Tabell i R26 oppdatert etter planendring 24.06.21

Innhold

1. Beskrivelse 5

1.1 Planens rettsvirkning 5

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

1.3 Automatisk fredete kulturminner 6

1.4 Forholdet til jordloven 6

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven 6

1.6 Definisjoner og ordforklaringer 6

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 7

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1) 7

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

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3) 8

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

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

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

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

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

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder 9

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer 10

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

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

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

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

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

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

B15 Illustrasjoner 16

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak 17

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

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

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

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

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

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

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Automatisk fredete kulturminner

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

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

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

1.4 Forholdet til jordloven

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

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

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

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

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

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Jf. PBL § 11-9

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

Unntak fra plankravet:

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

Bestemmelsesområde #5 avgrenser ny områdereguleringsplan for Elverom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

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

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

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

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

Borebrønner skal fortrinnsvis anlegges felles for 2 eller flere boenheter.

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

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

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

Vann og avløpsplan skal følge reguleringsplanforslag til behandling.

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

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

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

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

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

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

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

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

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

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Definisjoner

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

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

Søknad

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

Skilt – generell del

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

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

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

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

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

Blinkende og bevegelige skilt er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Plakater og veggskilt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved avvikling eller flytting av virksomhet skal skilt fjernes.

B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

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

Barnehager	6	Avdeling
Treningsstudio	1	50 m^2 bruksareal

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

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

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

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

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

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

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

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

Det vises til utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Fokusområde Dokka.

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

B15 Illustrasjoner

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

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

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

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

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

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

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

B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten

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

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

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

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

Følgende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

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

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

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

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1)er:

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

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

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

Generelt om boligbebyggelse

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

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

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

R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder

FH1 – Bondlisætra - Rishaugen

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

FH2 – Lengeroppberget

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

FH3 – Aksjøen - Rundtjenn

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

FH4 – Haugom

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

FH5 – Lenningen

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

FH6 – Kjølsjøen

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

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

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

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

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

R8 Krav til driftskonsesjon

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

R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak

M1 – Gjerdalen massetak

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

M2 – Steintipp Åmot

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

B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10)

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

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

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

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

R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder

N5 - Elverom

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

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

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Formålet omfatter de områdene som på kommuneplankartet er vist som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

B29 Parkering

P1 - Røssjørompa
I området kan det etableres utfartsparkering og tillates enkle tilretteleggingstiltak for utfartsparkering.

Større bygge- og anleggstiltak vil kreve reguleringsplan.

P2, P3, P4, P5, P6 og P8 – Parkering ved kirker
Arealene kan utnyttes til parkering i tilknytning til kirkene Kinn (P2), Haugner (P3), Åmot (P4), Østsinni (P5), Nordsinni (P6) og Vølstad (P8). Utnyttelse av arealene krever reguleringsplan.

Innenfor det avsatte arealet for parkering skal et vegetasjonsbelte opprettholdes eller etableres omkring parkeringen for å ivareta omgivelsene til Kinn, Østsinni og Haugner middelalderske kirkested.

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kultuminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering

Tiltakene forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan. Reguleringsplanene skal i tillegg til å løse infrastrukturen spesielt ivareta hensynene til kulturminner og det helhetlige landskapsbildet på kirkestedet.

5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11)

LNF- områdene er i planen delt inn i to kategorier:

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

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

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

LNF-B
Innenfor arealformålet er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier. Disse områdene er avmerket på plankartet.

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

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

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

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

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

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m^2 godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

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

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

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

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være

uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Omfanget må være begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Taket skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men totalt bebygd areal skal likevel ikke overstige 350 m^2 (m^2-BYA) for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

- Tomta bør ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen jf. Trafikksikkerhetsplan og Opplæringsloven.
- Ved utforming av tomta skal det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.

R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord– og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.
- Det skal legges positiv vekt på om gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 ligger i randsonene til kommunedelplanene for Synnfjell syd og Synnfjell øst hvor det allerede er mye fritidsbebyggelse.

R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebygd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i R14 vurderes.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R17 vurderes.

R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

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

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

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

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

B32 Skogshusvær (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

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

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m^2-BYA =80 m^2 inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet.

B33 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-B)

I soner som er vist på plankartet som LNF-B for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og i tabellen under, kan det tillates et fastsatt antall nye enheter til et angitt formål.

Tabell 2: Områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

Benevnelse	Navn	Boligtype	Antall nye enheter
SB1	Haug	Eneboliger	2
SB2	Røste	Eneboliger	3
SB3	Bjørkelykkja	Eneboliger	2
SH1	Røstelien	Fritidsboliger	2
SH2	Snauhaug	Fritidsboliger	2
SH3	Tverrelva	Fritidsboliger	3

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturlandskap.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med arealer for utendørs opphold.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Bygging på dyrket mark tillates ikke. Det samme gjelder arealer som er registrert som dyrkbar jord, men det gjøres en landbruksfaglig vurdering av arealenes egnethet til oppdyrking.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at det ikke gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- Bestemmelser i B23 og B24 gjelder for tomtestørrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må ikke ha større avstand enn 250 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbebyggelse for å understøtte grendene og utnytte eksisterende infrastruktur.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11)

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

B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag

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

B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

I vassdrag vist med underformålet Naturområde (Etnaelva og nedre del av Dokkaelva), tillates kun tiltak med formål å bedre de økologiske forholdene i vassdraget.

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

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

B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag

Områder med særlige miljøverdier er gitt underformålet naturområde i vassdrag. Dette gjelder vannstrengen for varig verna vassdrag:

- Etnavassdraget med nedbørsfelt
- Buvassfaret (Tverrvatna med nedbørsfelt)
- Øyvassfaret (Øyvatna med nedbørsfelt)

For varig verna vassdrag gjelder bestemmelser nedfelt i forskrifter for de enkelte områder. Det er heller ikke tillatt å gjøre tiltak i nedbørsfeltet som påvirker vannsyklusen i vassdraget, jf. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som grønnstruktur.

Formålet omfatter: regulerte friområder, friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsarealer, samt vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljøer som er en naturlig del av grønnstrukturen.

B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3)

Generelt
I utbyggingsområder til boligformål skal det ved detaljregulering avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordnede grønnstrukturen.

Eksisterende friområder og fellesarealer som benyttes til lek eller uteopphold eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

GF3 og GF4 - Landsbyskogen
Innenfor de avsatte arealene kan det opparbeides for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Skal det gjøres ytterligere tiltak i disse områdene utover det som er der i dag utløser dette krav om reguleringsplan.

R21 Føringer for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur

GT3 – Lysløypa Elverom
Området skal reguleres til lysløype. Ny løype er en omlegging av eksisterende trase som blir en del av boligområdet. Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminner må oppfylles ved regulering.

GF3 og GF4 – Landsbyskogen
Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en nærmere utredning av biologiske verdier og kulturminner i området. Bruken av området skal styres slik at disse verdiene ivaretas. Det skal også finnes gode løsninger som styrer logistikken i området som gangtrafikk, søppelhåndtering og parkering/adkomst.

B38 Kombinerte grønnstrukturformål

GK1 – Våten
Grønnstrukturområdene skal være til felles (privat) formål. Innenfor formålet kan det opparbeides anlegg eller gjøres tiltak på eksisterende bygningsmasse som fremmer bruken av området til friluftsaktiviteter.

GF1 – Friområde Livassdammen
Området skal benyttes som friområde, og kan opparbeides med for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Det må ikke etableres tiltak som kan påvirke våtmarksområdet

negativt eller påvirke kulturmiljøet ved Livassdammen negativt. Skal det foretas større bygge og anleggstiltak vil det kreve reguleringsplan.

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

Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlige hensyn. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene.

B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende temaer er avsatt som sikrings-, støy- og faresoner på tematisk kartutsnitt, og gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser (jf. PBL § 11-8 bokstav a):

Flom – aktsomhetsområder hvor flomfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder utsatt for 200-årsflom.

Vist i tematisk plankart 1: Flomsone
Kartet viser NVEs beregning av 200-årsflom for nedre del av Dokka(H320_1), og registrering av flomarealer på Nordsinni gjort av Oppland fylkes elektrisitetsverk i 1971 (H320_2).

Det henvises til bestemmelsen B19.

Skred – aktsomhetsområder hvor skredfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder som kan være utsatt for snøskred (H310_1) og jord- og flomskred (H310_2).

Vist i tematisk plankart 3: Skredfare
Kartet viser NVEs data over områder utsatt for snøskred og jord- og flomskred.

All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jord- og flomskred før det gis tillatelse til bygging. Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren. Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

Det generelle sikkerhetskravet i teknisk forskrift er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

Høgspentlinjer – hovedlinjer samt transformatorstasjon. Hensynet gjelder hovedlinjene med høgspentoverføring (ikke vist med hensynssone i kartet) og transformatorstasjonen ved Aurlund (H370_1) som er *vist i arealplankartet*.

Det henvises til bestemmelsen i B17.

Støysoner – kjente støykilder (både utredet støy og beregnet støy) vises med gule og røde støysoner i *tematisk plankart 2: Støysoner*.

Dette gjelder:

Tabell 3: Oversikt støysoner

Beskrivelse	Rød sone	Gul sone

Bratlien grustak	H210_1	H220_1
Gjefle skog massetak	H210_2	H220_2
Skytebane Nordre Land (Djupådalen)	H210_3	H220_3
Snertin/ Jettestuen grustak	H210_4	H220_4
Skytebane Torpa (Veisten)	H210_5	H220_5
Vinjarmoen motorbane	H210_6	H220_6
Leirduebanen Østsinni (Einang)	H210_7	H220_7
Åssetra massetak	H210_8	H220_8
Fylkesveger (Statens Vegvesen)	H210_9	H220_9

Det henvises til bestemmelsen B18.

Forurenset grunn – kjente områder med eldre avfallsmottak. Hensynet gjelder:

- Gjefle grustak H390_1
- Feldelia H390_2
- Åmotstuen H390_3

Vist i tematisk plankart 4: Områder med forurensning i grunn.

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal *Forskrift om begrensning av forurensning* legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep, skal det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

Sikringssone vannverk – sikringssoner for kommunale vannverk. Hensynet gjelder:

- Torpa vannverk H110_1
- Dokka vannverk H110_2

Vist i tematisk plankart 5: Sikringssone drikkevann.

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende temaer er avsatt som soner med særlige hensyn på tematisk kartutsnitt, og gitt særskilte bestemmelser og retningslinjer for bruk av arealene, og hvilke hensyn som skal vektlegges ved myndighetsutøvelse (jf. PBL § 11-8 bokstav c):

- Kantområder til varig vernede vassdrag
- Kulturminneområder – områder med stor tetthet av kulturminner
- Listeførte kirker og deres omgivelser samt andre kirker i Nordre Land
- Lokalt viktige kulturlandskap

R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag

For Etna videreføres retningslinjene i tidligere kommunedelplan – skjøtselsplan for Etna. Her er inndeling av Etnavassdraget i forvaltningsklasser (soner) gjennomført i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10.november 1994, jfr. rundskriv T-1078.

Forvaltningsklassene fremgår av arealplankartet (påskrift på elvestrekningene).

Forvaltningsklasse 1
Kjennemerke:
Vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få mye å si for friluftslivet.
Forvaltning:
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier medregnet fiske og framkommelighetsforhold i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.

Forvaltningsklasse 2
Kjennemerke:
Vassdrag med moderate inngrep i selve vannstrengen, og der nærområdene består av utmark, skogbruksområde og jordbruksområde med spredd bosetning.
Forvaltning:
En må søke å ta vare på hovedtrekkene i landskapet. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som blir oppfattet som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører en viss endring i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør få særlig vern.

R23 Listeførte kirker og andre kirker

Hensynssonen viser listeførte kirker av nasjonal verdi. Disse er:

- Nordsinni kirke H570_8
- Lunde kirke H570_1 (innenfor hensynssone for kulturminneområde)
- Åmot kirke H570_10

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så

langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

I tillegg vises hensynssone for:

- Vølstad kirke H570_9
- Åsli kapell H550_1 (innenfor hensynssone for lokalt verdifulle kulturlandskap, R25)

For Vølstad kirke og Åsli kapell skal det ved planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

R24 Kulturminneområder

Hensynssone for kulturminner markerer områder i kommunen med høy tetthet av kulturminnelokaliteter. Ved all planlegging av tiltak i hensynssonen skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet. Saker som er innenfor hensynssonen sendes på høring til fylkeskommunen.

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Tabell 4: Hensynssone for kulturminneområder

Lokalitet	Type kulturminne	Sone
Lunde	Gravfelt fra Jernalder, listeført kirke m.m.	H570_1
Kinn, Frøsaker	Gravhauger fra jernalder og middelalderkirkested	H570_2
Møllerstufossen m.m.	Samling av kulturminner bl.a. helleristninger	H570_3
Østsinni	Gravminner fra jernalder m.m. Middelalderkirkested	H570_4
Walhovd	Område med gravhauger fra jernalder	H570_5
Ullsak	Middelalderkirke med usikker lokalisering	H570_6
Grønvold sag og mølle	Restaurert sag og mølle	H570_7

R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap

Hensynssone H550 viser registrerte verdifulle kulturlandskap i kommunen. Dette er:

- Åslibygda H550_1

- Stuve H550_2
- Dæhli – Thomlebygda H550_3
- Østsinni H550_4

Hensynssonene vises i tematisk plankart 7: Lokalt verdifulle kulturlandskap.

Innenfor sonen skal kulturlandskapet forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes berørte statlige og regionale myndigheter for uttalelse.

Innenfor det verdifulle kulturlandskapet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

B41 Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende båndleggingssoner er vist i arealplankartet til kommuneplanens arealdel (jf. PBL § 11-8 bokstav d):

Områder båndlagt etter lov om naturvern

- Skjellingshovde naturreservat H720_1
- Dokkadeltaet naturreservat H720_2
- Dokka naturreservat H720_3
- Flåmyra naturreservat H720_4
- Salstutlia naturreservat H720_5
- Langsua nasjonalpark H720_6
- Røssjøen naturreservat H720_7
- Skardberga naturreservat H720_8
- Oppsjømyra naturreservat H720_9
- Storlægeret landskapsvernområde H720_10
- Oddelia naturreservat H720_11

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Egne verneforskrifter gjelder for områdene.

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

- Haugner kirke (ID: 84503) H730_1
- Kinn kirke (ID: 84774) H730_2
- Østsinni Kirke (ID: 85921) H730_3

- Nordstuguhaugen
  v/ Dæhli barnehage (ID: 59302) H730_4

Den middelalderske kirkegården er automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Ullensaker (ID:85713) på Vest-Torpa og Vølstad (ID:85877) på Østsinni er ikke angitt i kartet på grunn av usikker lokalisering, men disse er også middelalderske kirkesteder som det skal tas hensyn til.

B42 Soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e)

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

Områder for fritidsbebyggelse

- Rishaugen H810_1
- Lengeroppberget H810_2
- Akksjøen H810_3
- Haugom H810_4
- Lenningen H810_5
- Kjølsjøen H810_6

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

Områder for boligbebyggelse

- Kværndalskroken H810_7
- Lengeropp H810_8

I disse områdene kreves at det skal lages en reguleringsplan for hele området. Spesielt skal det i forhold til vann og avløpsløsninger foreligge en felles plan for hele planområdet før det åpnes for ytterligere utbygging.

B43 Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 bokstav f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel fremgår av plankartet som hensynssone H910. Tabellen nedenfor angir videre status for tidligere vedtatte planer.

R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde

Forøvrig gjelder tidligere godkjente reguleringsplan så langt de ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Når det vurderes om det er samsvar mellom

kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, må det tas hensyn til forskjell i detaljeringsgrad og målestokk.

Innholdet i eldre regulerings-, bebyggelses- og disposisjonsplaner vil fremdeles være til støtte for kommunens beslutninger i områdene.

Planer med status **Oppheves** må oppheves gjennom et eget vedtak som følger vanlig plansaksbehandling jf. PBL § 12-14, og §§ 12-8 og 12-13. Slike planer vil fortsatt gjelde der de ikke er i uoverensstemmelse med overordnet plan og nyere planer, inntil særskilte opphevingsvedtak er fattet.

Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner

Plannavn	Vedtaksår	Vist i arealdelen	Status	Merknad
Kommuneplan/ kommunedelplaner				
Kommuneplanens arealdel 1999-2007	1999		Erstattets av ny plan	
Kommunedelplan Synnfjell syd	1996	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 18.10.16
Kommunedelplan Synnfjell øst	2003	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 16.10.18
Kommunedelplan Aust-Torpaåsen	2004	Plangrense	Gjeldende	
Vassdragsplan for Etna			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan for grus			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan Dokka			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner				
Klevmosæterhøgda	2021	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen sør	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Tonlia	2020	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Tonlia

Heimskogen	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Torstumoen
Synnfjellporten	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fjellolia Sør	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Fjellolia Sør
Ankalterud	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Vølstad kirke	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fv. 200 Kinn – Vinjar	2018	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2017	Vises ikke	Erstattet	Erstattet av ny RP 05.09.19.
Elverom - Veisten	2017	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Elverom og Veisten
Fv. 134, Landåsbygda - Vølstad	2016	Vises ikke	Gjeldende	
Landmovegen	2015	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
SAGA-planen	2014	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Øygardsjordet	2012	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Synnfjellstuggua	2011	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Rev. av del av RP for R5 Krokhølen – Strangsetra.
Fjellolia sør	2011	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Fjellolia sør. Erstattet av ny RP 11.04.19.
Lindstad	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Rev. av del av RP for Løkka-Døhl

Massetak Gjefle skog	2011	H910_1	Gjeldende	
Fagertun	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Fortau langs fv. 193 Esso-Dokka mølle	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Omregulering av fv. 250 – Dokka sentrum	2010	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Kjølsjøen hyttefelt	2010	H910_2	Gjeldende	
Bratlien masseuttak	2009	H910_3	Gjeldende	
Gang- og sykkelveg langs fv. 33 Nermoen – Baggerudmoen	2010	H910_4	Gjeldende	
Skoleområdet på Dokka	2008	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Tonlia	2008	Innenfor fokus-område Dokka	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Tonlia. Erstattet av ny RP 24.09.2020
Barsok boligtun	2007	Innenfor foku-sområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Alpinanlegg ved Spåtind	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Beb.plan i del av RP Spåtind – Synnseter-området.
Åssetra masseuttak	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Elverom	2008	H910_5	Opphevet 19.12.2017	Rev. av tidl. RP for Elverom Erstattet av ny RP 05.09.2017
Dokken nord	2010	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Spåtind – Synnseterområdet	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Ruudskogen	2006	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Rev. av tidl. RP for Ruudskogen

Esbjug og Aspenes grustak	2006	H910_6	Gjeldende	
Nersetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor eldre/ ny KDP Synnfjell syd
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2005	Vises ikke	Gjeldende	
Snertin/ Jettestuen grustak	2005	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
R1 Gråberga	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R9 Nysetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R8 Nylen	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R7 Åssetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R6 Storslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R5 Krokhølen – Strangsetra	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R4 Klevmosetervegen – Krokhølen	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R3 Klevmoseterhøgda	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R2 Vesleslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Fjellolia	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Svartseterhalla	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Skinnerlifjell	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Bergevatn	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Haugseterpullen	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	

Sengeklæmyra	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Knotten	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Slåtthaugen	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	
Dokka camping	2005	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	
T7, Stasjonsområdet	2006	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan i RP for Dokka sentrum
Rv. 33 Odnes – Sollien	2004	Vises ikke	Gjeldende	
Langeråk	2004	H910_7	Gjeldende	
Munkhatten	2002	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	BP innenfor KDP Synnfjell syd
T4 – Hugulia	2001	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor KDP Synnfjell syd
Dokka sentrum	2000	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Løkka-Døhl	2000	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Høistad hyttefelt	2000	H910_8	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Møllerstufossen	1999	H910_9	Gjeldende	
Østsinni kirkegård	1999	H910_10	Gjeldende	
Svartbekken (delomr. 6)	1999	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Hugulia (delomr. 4)	1998	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seter (delomr. 9)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan

Nersetra (delomr. 2)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Tverrelva (delomr. 3)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Langhaugen (delomr. 10)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seterveg – Åbborvatnet (delomr. 8)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Bjørkelykkja	1997		Oppheves	
Del av Aksjøen-Rundtjern hytteområde	1997	H910_11	Gjeldende	
Graneområdet	1995	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Storslåttet	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Nordrumssætra	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Frøslid hytteområde	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Gråberga	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R1 Gråberga
Kjølsjøen	1993	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg-plan Kjølsjøen hyttefelt
Rv. 35 Dokka S – Dokka N	1992	Vises ikke	Oppheves	
Sollisvingen	1992	Vises ikke	Oppheves	
Løkken grustak	1992	H910_12	Gjeldende	
Døhlsholmen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Vinjarmoen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Holtelia	1987	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	

Gjefle grustak	1987	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Ny RP under utarbeidelse.
Veisten	1986	Vises ikke	Opphevet 19.12.2017	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Åmot	1986	Vises ikke	Oppheves	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Dokken søndre	1986	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Øvre Svartvatn	1985	H910_15	Gjeldende	
Lenningen	1985	Vises ikke	Opphevet 25.06.19	Tidligere H910_16 fjernet 25.06.19
Nerli	1983	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Kråkhuggukampen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Finndalen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjelloa	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Vismundhaugen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Stutebufeltet	1981	H910_17	Gjeldende	
Mevatnfeltet	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjellolia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Vismundlia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Fjelloa	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Rv. 35 Dokka bru	1980	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	

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


NORDRE LAND
KOMMUNE

Utskriftsdato: 09.06.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nord-Torpvegen 1263, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie- og tilsynsavgift	595,00 kr
80L Restavfall	4 000,00 kr
Kontrollgebyr septik	268,75 kr
Eiendomsskatt - bolig	1 408,00 kr
Kontrollgebyr septik	215,00 kr
Septiktømming tett tank bolig	4 485,00 kr
Sum	**10 971,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
80L Restavfall	25%	1	4437.50	1/1	0 %	4 437,50 kr	2 218,75 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	310,00 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	225,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	586712	2.40	1/1	0 %	1 408,00 kr	704,00 kr
					Sum	**6 915,50 kr**	**3 457,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Nord-Torpvegen 1263

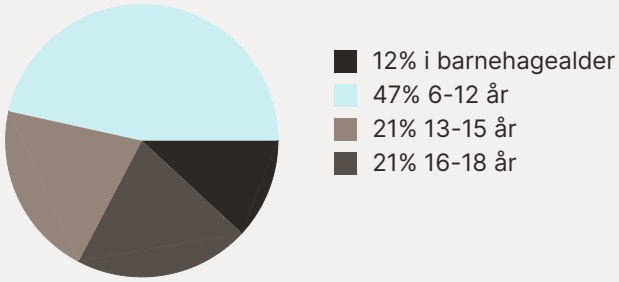
Offentlig transport

Taraldstad Linje 492	1 min 0.1 km

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-1... 162 elever, 13 klasser	11 min 12.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	44 min 46.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	44 min

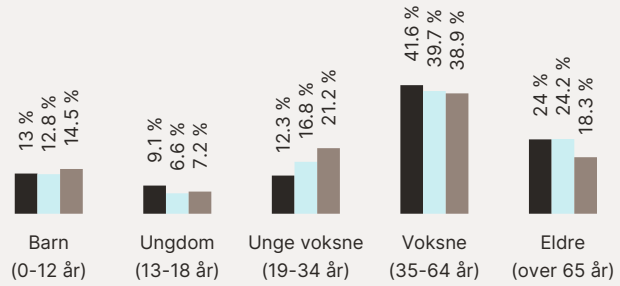
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Granvang-solb...	155	122
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torpa barnehager Solheim (1-4 år) 12 barn	6 min 7.7 km
Mariringen barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 12.3 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (... 75 barn	26 min 29.7 km

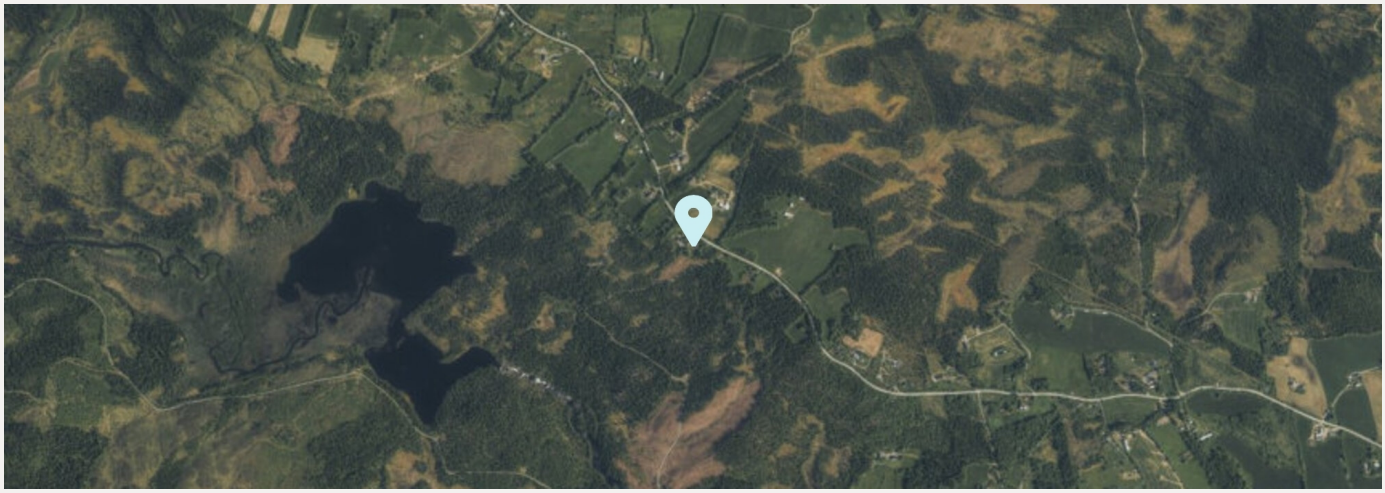
Dagligvare

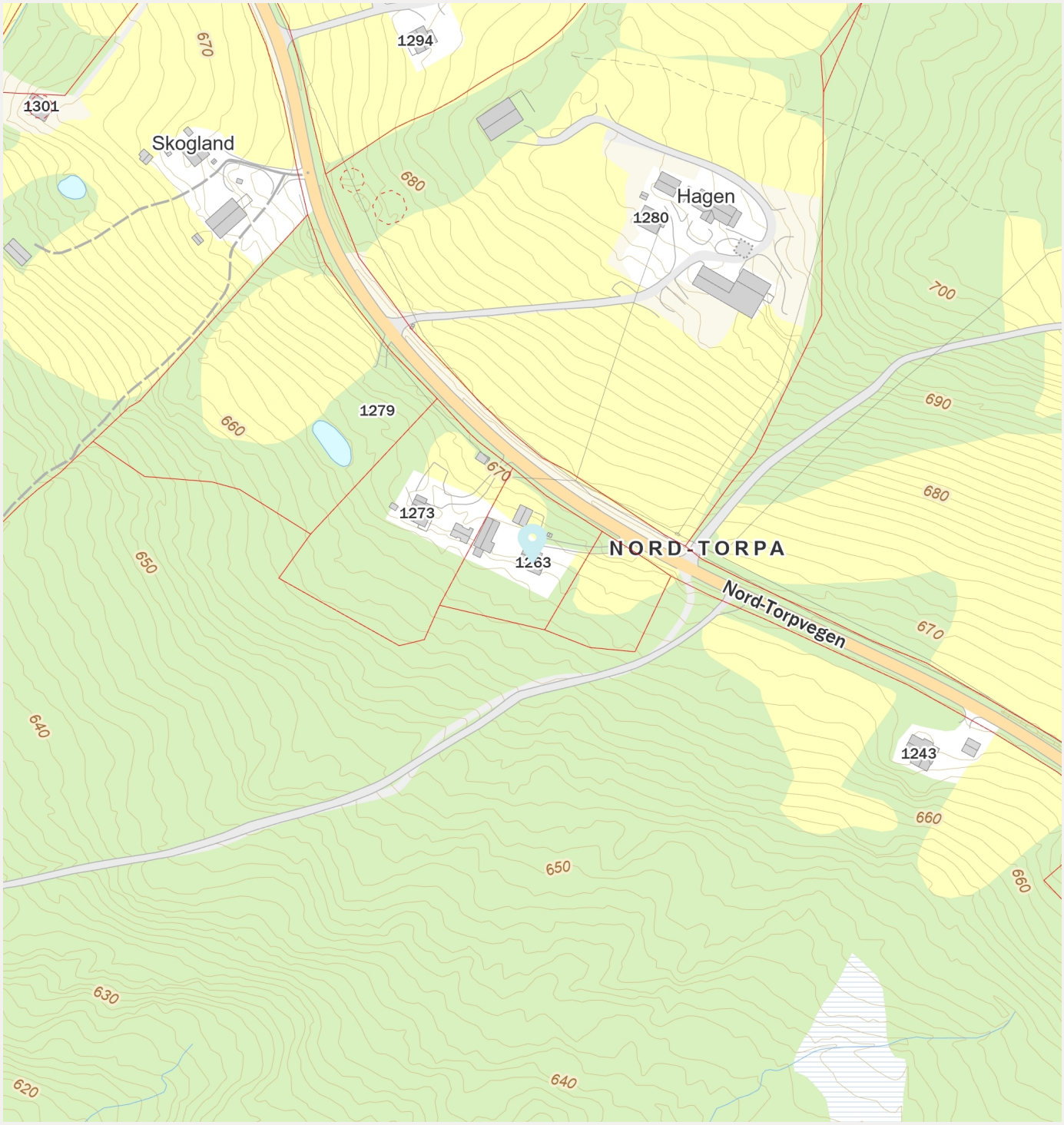
Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	5 min 5.9 km
Kiwi Dokka PostNord	25 min 29.4 km

Sport

Åmodt ballbane Fotball	9 min 9.7 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 12.3 km
Fitnesspoint Dokka	26 min
Trim & Sol	26 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



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