Vestsidevegen 122

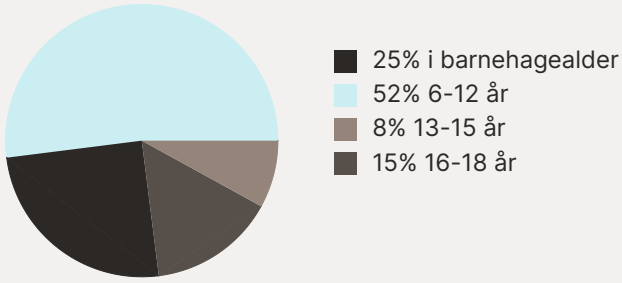
Offentlig transport

Rud nordre Linje 445, 446	3 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	22 min 23.6 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Hurdal Steinerskole (1-10 kl.) 48 elever, 5 klasser	3 min 2.6 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 314 elever, 18 klasser	7 min 6.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	26 min 25.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	33 min 31.3 km

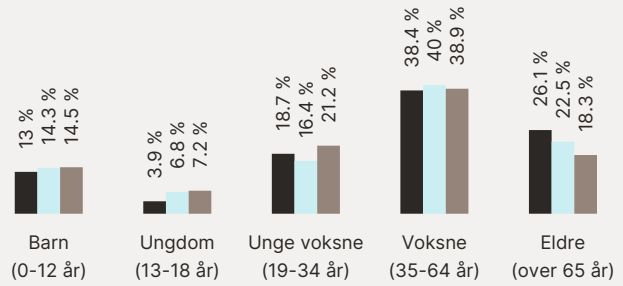
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lundby	287	134
Kommune: Hurdal	2 905	1 454
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hurdal barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 5.8 km
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 6.3 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5... 46 barn	8 min 8.2 km

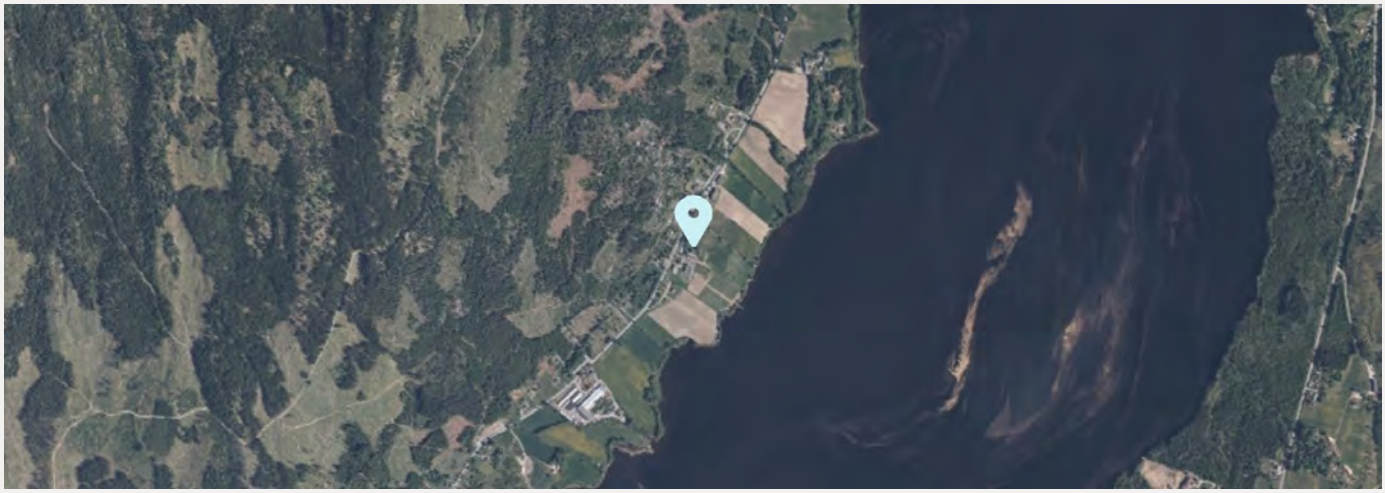
Dagligvare

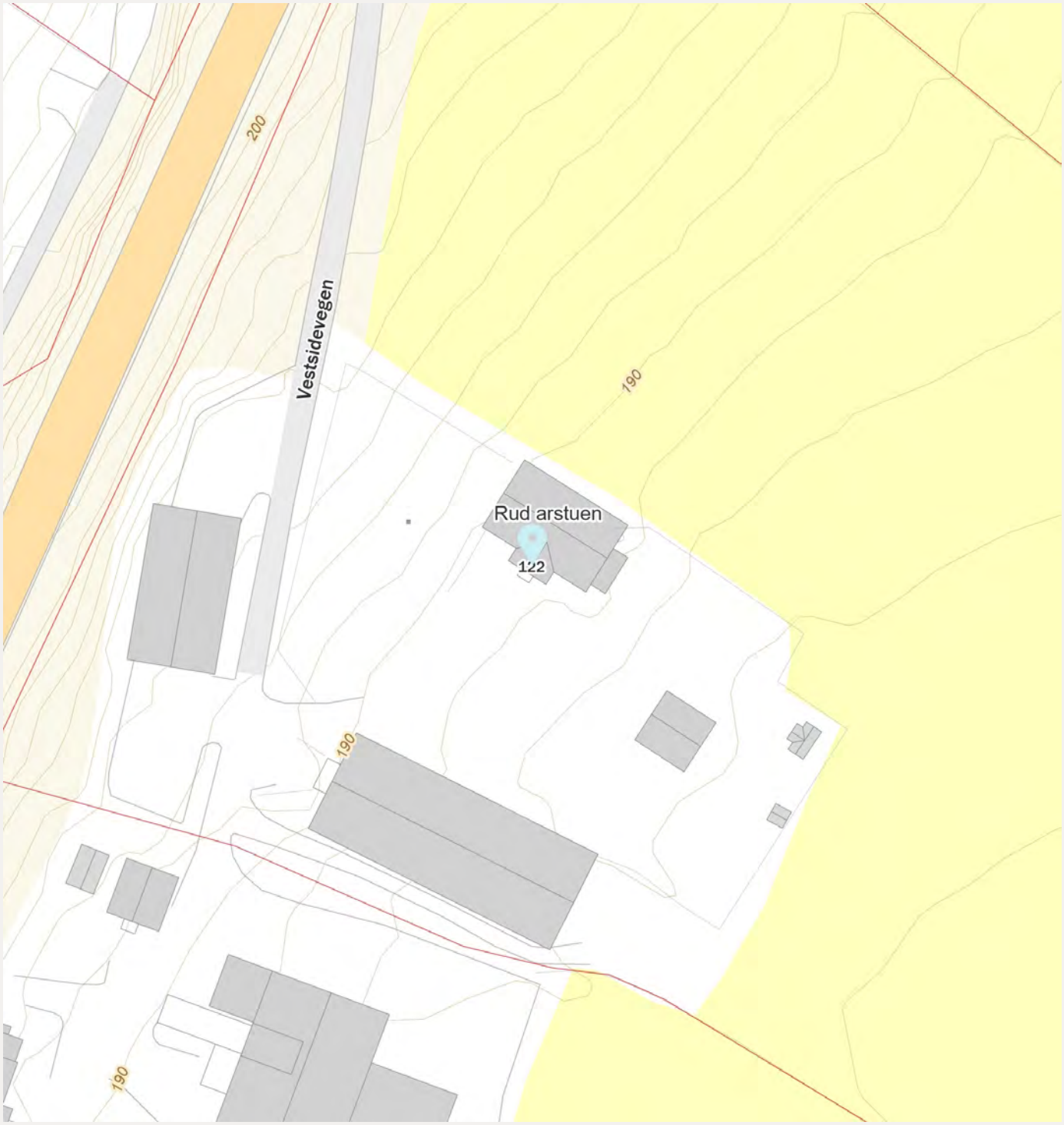
Spar Hurdal	6 min
Coop Prix Hurdal Post i butikk	8 min 6.3 km

Sport

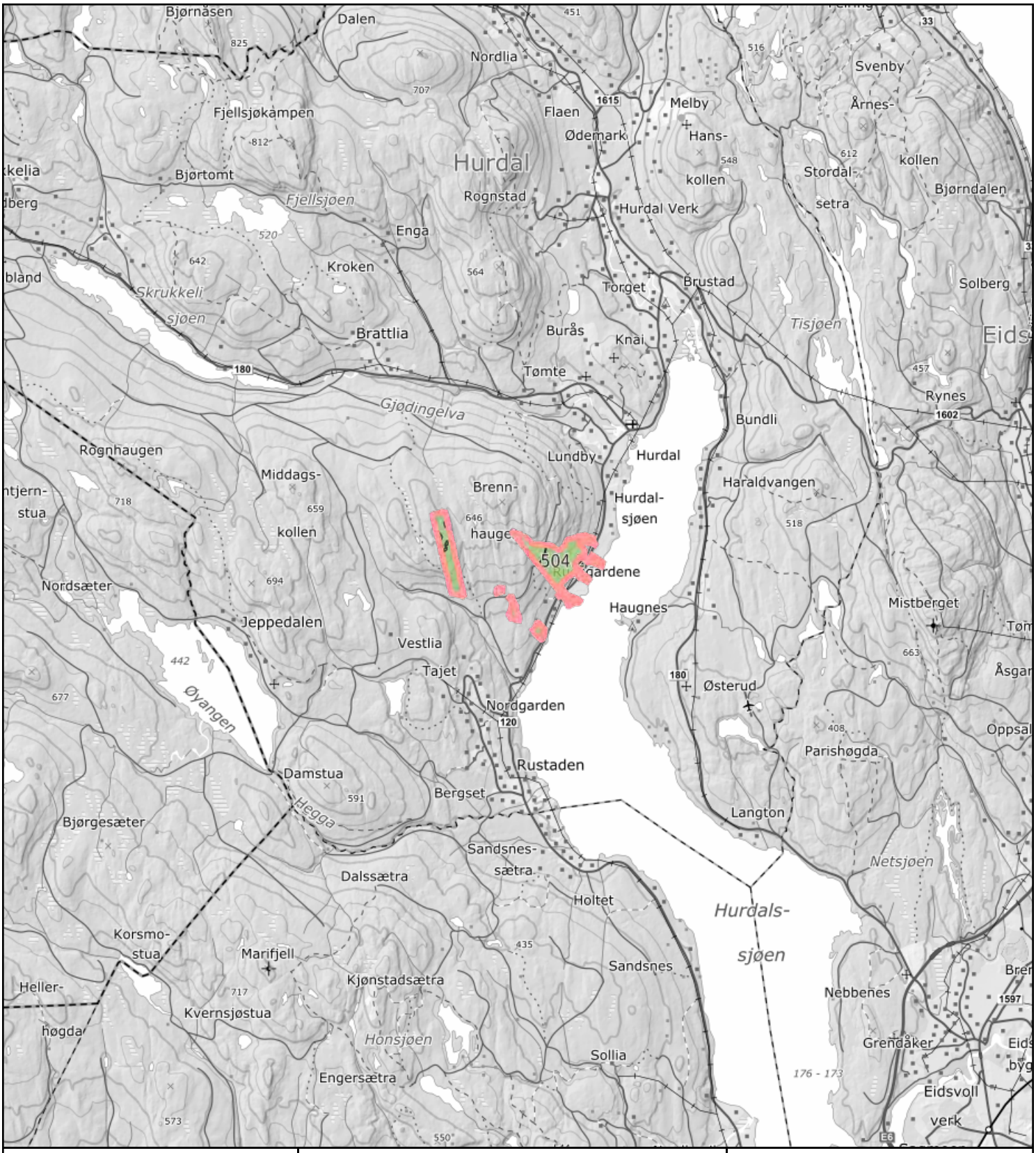
Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.5 km
Skogen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	5 min 5.9 km
Hurdal treningsklubb	5 min
Puls Letohallen	20 min

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





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



0 1 2 3km

Målestokk 1: 100000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:47
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

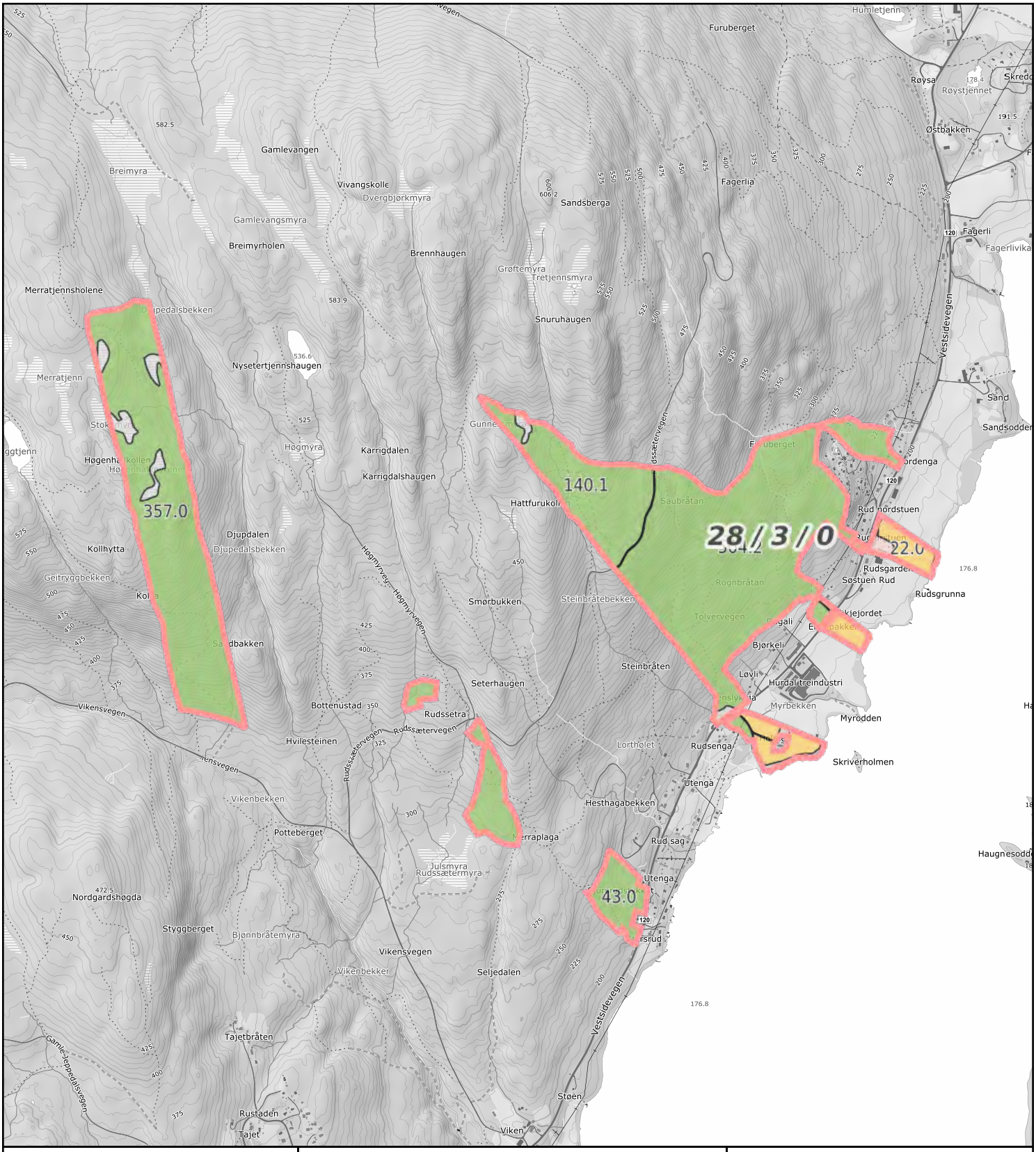
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	59.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.1	60.0
Produktiv skog *	1108.9	1108.9
Annet markslag	36.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 400 600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:48
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

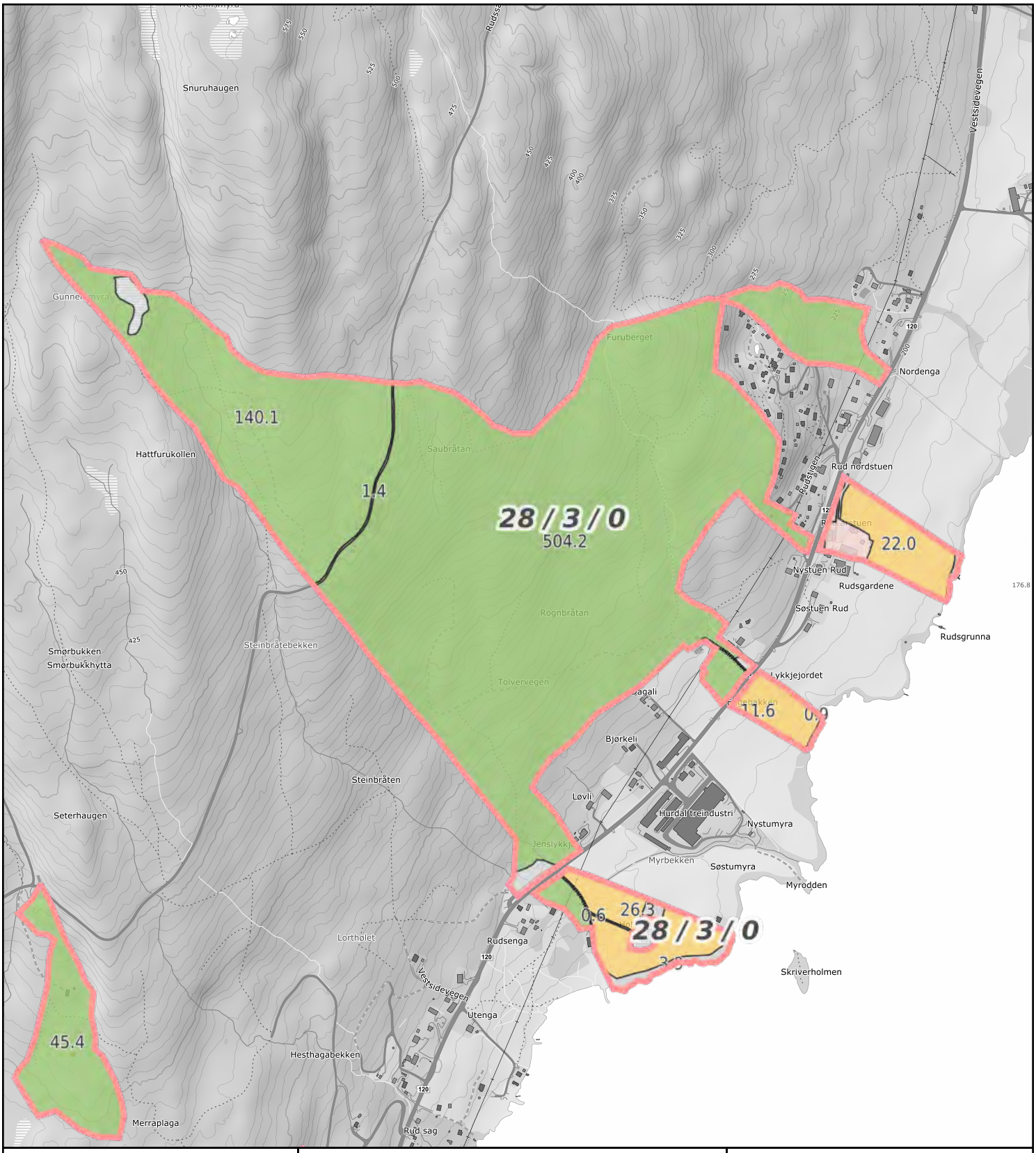
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	59.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.1	60.0
Produktiv skog *	1108.9	1108.9
Annet markslag	36.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:49
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	59.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	60.0
	Produktiv skog *	1108.9	1108.9
	Annet markslag	36.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:51
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	59.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.1	60.0
Produktiv skog *	1108.9	1108.9
Annet markslag	36.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:52
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	59.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.1	60.0
Produktiv skog *	1108.9	1108.9
Annet markslag	36.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:53
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	59.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	60.0
	Produktiv skog *	1108.9	1108.9
	Annet markslag	36.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:54
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	59.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.1	60.0
Produktiv skog *	1108.9	1108.9
Annet markslag	36.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.07.2026 12:55
Eiendomsdata verifisert: 31.07.2026 12:46

GÅRDSKART 3242-28/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	59.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	60.0
	Produktiv skog *	1108.9	1108.9
	Annet markslag	36.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	8.0	44.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1213.5	1213.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Rud

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

Gnr 28: Bnr 3
3242 HURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Hans Andreas Trætteberg
Telefon: 975 34 451
E-post: hatraetteberg@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451
Organisasjonsnr: 970 966 021

Dato befaring: 26.05.2026
Utskriftsdato: 18.06.2026
Oppdrag nr: 61

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Takstingeniørens rolle er å bergne konsesjonsverdi i forold reglerverk og rudskriv

Takstingeniør preiserer ved eventeull klage er kommune eller statsforvalter som bestemmer høyeste tillatte pris

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen ligger attraktivt til på vestsiden av Hurdalssjøen. Eiendommen grenser ned til vannet. Pent inngjerdet tun med opparbeidet uteområde med plen, drivhus og beplantning.
Våningshus, drifstbygning og stabbur omkranser tunet. Våningshuset er vesentlig oppgradert hvor det lagt vekt på å beholde sitt opprinnelig preg. Fulldyrket areal er godt arrondert og lettdrevet.
Eier har aktivt forvaltet skogen og skogen fremstår som godt skjøtet og med en sunn hogsklassefordeling.
Det følger både fiske og jakt rettigheter med til eiendommen.

Markedsverdi: **Kr. 12 300 000**

BJØRKELANGEN, 18.06.2026

Hans Andreas Trætteberg
Telefon: 975 34 451

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ola Ruud
Takstingeniør:	Hans Andreas Trætteberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.05.2026. - Ola Ruud. Tlf. 97102780 - Kristin Stakkerud. Tlf. 90750983 - Hans Andreas Trætteberg. Tlf. 975 34 451

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Rud
Eier:	Ola Ruud
Beliggenhet:	Tunet ligger ca 6,3 km syd for Hurdal sentrum på vestsiden av Hurdalsjøen. Fulldyrket areal ligger langs sjeøn fordelt på 3 skifter. Skogen ligger mot vest og utgjør 5 teiger.
Bebyggelsen:	Hovedbebyggelsen ligger rundt tunet ca 200 meter fra sjøen. Tunet utgjør våningshus, låve, stabbur og drivhus/hagestue. Området rundt bygningene er inngjerdet. Langs innkjøringen til eiendommen er det oppført et vognskjul. Eiendommen har to hytter beliggende i skogen Rudsetra har ikke dirkete bilvei adkomst men traktorvei. Utsikten ligger inntil bilvei.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll
Regulering:	Eiendommen er regulert som NLF
Adkomstvei:	Privat adkomsvei fra Vestsidevegen. Veien har to oppsittere.
Tilknytning vann:	Kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Avløp til kummer med gråvannskum.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3242 HURDAL Gnr: 28 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Ola Ruud
Adresse:	Vestsidevegen 122, 2090 Hurdal

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	16.04.2026		Innhentet	1	
Grunnbokutskrift	25.05.2026		Innhentet	5	
Matrikkel	25.05.2026		Innhentet	9	
Se Eiendom - Kartverket	07.05.2026		Innhentet	4	
Kontoutskrift skogfond	23.01.2026		Fremvist	1	

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	59,9
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	0,1
Skog av svært høy bonitet	daa	0,0
Skog av høy bonitet	daa	190,7
Skog av middels bonitet	daa	606,8
Skog av lav bonitet	daa	311,4
Uproduktiv skog	daa	9,2
Myr	daa	21,9
Åpen jorddekt fastmark	daa	2,8
Åpen grunnlendt fastmark	daa	2,7
Bebygd, vann, bre	daa	8,0

Ikke klassifisert	daa	0,0
Sum arealer:	**daa**	**1 213,5**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Skog og jordbrukseiendom beliggende på vestiden av Hurdalssjøen ca 6,3 km syd for Hurdal sentrum.. Eiendommen grenser ned til sjøen.
Produksjon	Fulldyrket areal er bortleid til grasproduskjon. Skogen forvaltes av eier i samarbeide med skogbruksleder.
Odel	Det hviler odel på eiendommen
Fellesveier	Eiendommen har andeler i felles skogsbilveier.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Eier/Norske Gårdsbruk

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Våningshuset er oppført i to omgamger. Den østre 1/3 er oppført i laftet tømmer og utgjør i dag et spisekjøkken. Bygningen ble påbygd mot vest i reisverk.
I 1998 ble det påbygd mot øst med kjøkkeninngang og toalett

Bygningskonstruksjon i 2 1/2 etasje bortsett fra kjøkkeningang.

Det er kjeller under hele bygget, av noe varierende standard og hvor ca 1/3 har målbart areal.

Bortsett fra tilbygget inngangsparti mot vest er bygningen fundamnetert på grov natursteinsmur.

Bygningen ble renovert i 1993/94 hvor det innvendig ble etterisolert og nypanelt.

Det ble skiftet vinduer i 2020. Bygningen har utvendig sin opprinnelige panel.

Saltak tekket med stein. To piper.

Mot syd har bygningen veranda/balkong i to etasjer.

Grunnplan inneholder inngang, toalett, spisekjøkken, hall, stue og spisestue.

Andre etasje inneholder soverom, walkin closet, 3 soverom/kontor og bad.

Loft er innredet med to soverom.

Kjeller har seprat inngang, vaskerrom og boder.

Oppvarming med strøm og ved.

El anlegg nytt fra 1995, sikringsskap med automatsikringer.

Innvendige gulv med heltre gulvbord, parkett eller fliser.
Vegger med trepaneler, tapet eller flis.

Romslig spisekjøkken med heltre profilert innredning, peis med innsats.
Kjøkken ble helreovert i 1998.

Svært godt vedlikeholdt og romslig bygning. Bygningen har beholdt sitt opprinnelig preg.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	5 789 664

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	125	
1. etasje	125	
2. etasje	114	
Loft	70	
Sum bygning:	434	

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Eier/Norske Gårdsbruk

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Stabburet er oppført på tunet mellom våningshus og låve.

Tradisjonelt stabbur i 1 1/2 etasje med utlegg på loft. Bygningskonstruksjon i reisverk, utvendig panelt med malt stående panel.

Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Bygget har to rom på grunnplan med separate inngangsdører. Åpent areal på loft.

Saltak tekket med stein. Taket er lagt om med nytt undertak.

Innlagt strøm.

Bygningen ble utvendig nymalt i 2024.

Stabburet fremstår som godt fundamentert og uten synlig setnings eller andre skader.

Drifstrelevansen er vurder som lav, da bruken og for det meste utgjør lagring av privat løsøre..

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	114 110

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	31	
2. etasje	24	
Sum bygning:	55	

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1943 Kilde: Eier/Norsk Gårdsruk

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Bygningen danner tunet mot syd.

Låvedelen mot vest ble oppført i 1943 og fjøs mot øst ble i ettertid oppført i 1961.

Det opprinnelige bygget er fundamentert på støpte pillarer eller støpt ringmur.

Bygningskonstruksjon i stolpebygg/enkelt reisverk. Bygningen er utvendig kledd med malt stående panel.

Arealet innholder stall, hønshus og redskapsrom. To silokummer.
Midt på bygningen er det skyveport med god innkjøringshøyde og med gittersilo for tørking av korn.

Fjøset mot øst er oppført på en støpt gjødselkjeller fordelt på to rom. Fjøset er oppført med støpte vegger og himling. Innredet for ku og gris. I tilegg inneholder arealet melkerom og lagerrom.

Innvendig tahkøyde på 2.3 m. Fjøsarealet utgjør 115 kvm.

Bygningen har innvendig kjørebane i hele byggets lengde. innkjøring i vestenden fra gårdsveien.

Bortsett fra noe lagring av redskap i kjeller har bygningen liten driftsrelevanse.

Bygget er godt vedlikeholdt, fundamentert og uten større synlige setnings eller bygningssakder.

Tilbygg (i 1961) Fjøs

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	979 367

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	116	
1. etasje	363	
Sum bygning:	479	

Rudsetra

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Opprinnelig byggeår ukjent

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Rudseter ligger langs Rudseterveien syd vest for tunet. I luftlinje ca 1, 7 km fra tunet.
Tunet ligger ca 200 m syd for veien. Det er traktorvei frem til tunet.

Tunet består av ei tømmerhytte samt et enkelt uthus.

Hytta er oppført i laftet tømmer i en etasje og bygd i to omganger. Alder på opprinnelig bygg er ukjent men tilbygget ble oppført i 1956/57.

Fundamentert på naturstein. Innvendig tregulv på trebjelkelag.

Saltak tekker med profilerte plater.

Peis med teglsteinspipe. Enkelt innvendig innredet.

Deler av bunnstokk ligger lavt og tegn på råtesakder.

Tuent bærer preg av lite bruk med vegetasjon som vokser inntil bygget.

Tilbygg (i 1957)

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	191 600

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	50	
Sum bygning:	50	

Uthus Rudsetra

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Uthus utgjør en utedo og skåle. Enkelt reisverk kledd med stående panel og fundamentert på natursteins punkter. Pulttak tekket profilerte plater.

Det er grodd mye vegetasjon inntil bygningen.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	24 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	8	
Sum bygning:	8	

Utsikten

Bygningsdata



Byggeår: 2005 Kilde: Eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Hytta ligger langs Rudsæterveien lengst nordøst i teigen rett opp for tunet ca 900 m i luftlinje fra tunet.

Hytta ligger på en kolle med vidt ytsyn mot øst og Hurdalssjøen.

Bygningen er oppført på leca elementer, isolert bindigsverk i en etasje, utvendig kledd med liggende panel.

Saltakt tekket med over/underligger bordtak.

Stålpipe.

Innvendig kledd med panel.

Vedkomfyr.

Hytta ligger flott til og enkelt men praktisk innredet.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	320 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	16	
Sum bygning:	16	

Vognskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1961 Kilde: Eier/Norske Gårdsbruk

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Vogsnkjulet er oppført utenfor inntunet og langs med adkomsvei til eiendommen.

Bygningen er oppført i en etasje, fundamentert på støpt ringmur.
Bygningskonstruksjon i enkelt reiseverk, utvendig kledd med malt stående panel.

Saltak med selvbærende takstoler tekket med profilerte plater.

Bygningen har to dobble slagdører i nordende og to skyveporter i sydende.
Innvendig kjøring på opparbeidet grunn med drenerende masser.

Innlagt strøm og el. bil lader.

Vestvegg har en mindre forskyvning som er stabilisert ved fjerning av utvendig masser og drenering.

Et funksjonlet bygg men med noe begrenset innkjøringshøyde.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	724 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	193	
Sum bygning:	193	

Badehus med brygge

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bygningen og brygge ligger ca 200 meter øst for tunet.

Bygningen er delvis et overbygd uteareal med vegg på tre kanter og åpent mot vannet samt et innkledd areal.

Platting langs vannet samt brygge ut i vannet.

Det er opparbeidet sandstrand.

Det er nedgravd el tilførsel til bygningen med opplegg til lys og stikk.

Både bygning og platting har et behov for utskifting av gulv.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	175 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	17	
Platting/brygge	70	
Sum bygning:	87	

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Fulldyrket areal utgjør tre skifter alle beliggende separat fra hverandre. Et skifte ligger inntil tunet, et skifte skifte ca 300 m sydvest for tunet og inntil Vestsidevegen. Et skifte enda lenger mot sydvest ca 800 fra tunet. Skifte grenser i nordvest mot Vestsidevegen. Alle skiftene grenser ned til Hurdalssjøen. Skiften er godt arrondert relativt flate og lettdrevet. Arealet er drenert. Arealet har liten til middels erosjonsrisiko. Arealet er definert som jord av svært god og god jordressurs. Et mindre areal med middels god jordressurs. Overlfate tekstur med siltig sand og siltig lettleire. Arealet er utleid til grasproduksjon. Leien løper fra år til år.	487 500
Skog	Skogarealet er fordelt på 5 til 6 teiger hvor to teiger henger mer eller mindre sammen. Teig størrelsene varierer fra 4,7 daa til 335 daa. En liten teig rett ved tunet på 4,7 daa til 335 daa fra Vestsidevegen og nordover. Terrenget stiger fra Vestsidevegen og nordover men ikke brattere enn at maskinell drift er normalt. Taksingeniør har fått tilgang til sumtallsrapport som er grunnlaget for verdiberegning av skogen. Arealer i sumtallsrapport og gårdskart er noe forskjellig. Differansen er 10% hvor gårdskart har ca 100 daa større areal. Differansen utgjør delvis MIS figurer. Differansen er innenfor normalt avvik. Skogen har en svært god HKL fordeling. Tilveksten er pr. dags dato høyere enn prduksjonsevnen. Skogen har svært lite tømmer i HKL 5. Hovedtyngen ligger i hkl 3 mens hkl 2 og 4 er nokså likt fordelt. Stående volum utgjør 12.136 kbm. Ved besitigelse var det drift i teig mot Djupedalsbekken. Har det estimert et drifstkvantum på ca 650 kbm som ikke er hensyntatt i sumtallsrapport. Skogen har relativt god skogbilveidekning hvor eiendommens andel er 9 andler i Rudsætervegen. Eiendommen har en gjennomsnittlig drifstavstand på ca 350 m. Rundt 1 km på det lengst opp mot Geitryggen. Forutsetninger ved beregning av skogverdi: - 80% av stående kubikkmasse er omsettbart virke - 60/40 fordeling mellom skurtømmer og massevirke - Tømmerpris er snitt over tid - Hogst/kjøring avhengig av driftsavstand, treantall og volum - Kostnader til fremtidige kulturtiltak - Kostnader til veivedlikehold - Kostnader til omsetning av virke . Kostander til administrasjon Rotnetto er beregnet til kr. 267,-.	3 435 000
Jakt og fiske	For jakt inngår arealet i et felles vald. Eiendommen har fiske og garnrett i Hurdalsjøen. Hurdalsjøen har kreps. For jakt er verdien regnet ut ifra en utleieverdi på kr. 5,- pr daa. Fiske er skjønnsmessig vurdert.	130 000

Sum andre verdikomponenter:	**4 052 500**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	5 789 664
	Stabbur	Kr.	114 110
	Driftsbygning	Kr.	979 367
	Rudsetra	Kr.	191 600
	Uthus Rudsetra	Kr.	24 000
	Utsikten	Kr.	320 000
	Vognskjul	Kr.	724 000
	Badehus med brygge	Kr.	175 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	487 500
	Skog	Kr.	3 435 000
	Jakt og fiske	Kr.	130 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**12 370 241**



Tilstandsrapport

Landbruk

Vestsidevegen 122
2090 HURDAL
Gnr./Bnr.: 28/3
Hurdal kommune

Rapportdato: 07.07.2026
Befaringsdato: 01.07.2026
Referansenummer: 15083833

Areal

Våningshus
Bruksareal: 317 m² (BRA-i: 317 m²)

Totalt bruksareal: 317 m² (BRA-i: 317 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Ståle Gran Skøien
91886203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.07.2026
Referansenummer	15083833
Meglerforetakets oppdragsnummer	329-26-0026
Hjemmelshaver/selger	Ola Ruud
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Ola Ruud/Kristin Stakkerud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	07.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Vestsidevegen 122
Postnummer/sted	2090 HURDAL
Kommune	3242 - Hurdal
Gnr./Bnr.:	28/3
Tomt	Eiet tomt: 1213495 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Våningshus	Ca 1910	1995	

Tomtebeskrivelse
Våningshus beliggende i Hurdal kommune. Tomt opparbeidet med skiferbelagte gangstier, plenareal, singlet og skiferbelagt uteplass, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Byggemåte
Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner, naturstein og lettklinkerblokker. Fasader utført i stående trepanel. Yttertak av saltaksform og pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Ytterdører med karmer av tre. Balkongdører og vinduer med karmer av tre i 2-lags glass samt koblet glass fra 2020, tilbyggsår og byggeår.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og ildsteder samt varmepumpe.

Boligen inneholder
Bolig over fire plan bestående av:
Loftsetasje med gang, kneloft og to soverom.
2.etasje med gang, bad, omkledningsrom, stue og tre soverom. Utgang fra gang til veranda.
1.etasje med vindfang, toalettrom, kjøkken, hall, stue og spisestue. Utgang fra hall til veranda.
Kjeller med vaskekjeller og fire boder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskekjeller		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Kjøkken		Ventilasjon	11	
Toalettrom		Overflate vegg	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
		Ventilasjon	13	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	13	
Loft - innredet		Overflate gulv	14	
		Ventilasjon	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	14	
		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Tilstand	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Lofstetasje	15	
		2. Etasje	15	
		1. Etasje	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	15	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	Kr 0 - 10 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger		Helhetsvurdering	18	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	Kr over 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	19	

Stikkledninger og tanker		Utvendige avløpsledninger	20	
		Septiktank og tett avløpstank	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Våningshus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje	37			37	
	Gang og to soverom				
2. Etasje	105			105	6
	Gang, bad, omkledningsrom, stue, to soverom				Veranda
1. Etasje	112			112	6
	Vindfang, toalettrom, kjøkken, hall, stue, spisestue				Veranda
Kjelleretasje	63			63	
	Vaskekjeller, fire boder				
SUM	317			317	12
	Total bruksareal: 317 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Loftsetasje er målt til 0,39 - 2,51 meter. 2.etasje er målt til 2,33 - 2,56 meter. 1.etasje er målt til 2,28 - 2,62 meter Kjeller er målt til 1,84 - 2,02 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 37 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 82 m², men grunnet lav takhøyde er kun 63 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 25.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Eier informerer om at det ikke foreligger ferdigattest for boligen. Se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold».
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge selger er det ikke utført arbeider i våtrom de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 1995. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt/gulvstående servantskap med dører og skuffer. Benkeplate av laminat. Nedfelte servanter med to-greps armaturer. Innmurt speil, overbelysning og stikkontakter over servanter. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Innmurt boblebad med badekararmatur tilkoblet hånddusj (boblebad er ikke funksjonstestet). Frittstående toalett og bide. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Siden boblebadet er innfliset er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Konsekvens er at utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent.

Sluk under boblebad er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Det er registrert stedvis riss i porselenet på toalettet. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 39,8 prosent, ved 26,0 celsius med duggpunkt på 11,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskekjeller

Vaskekjeller fra byggeår. Støpt gulv mot grunn. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt naturstein. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Stråleovn. Innmurt badekar. Naturlig ventilasjon via tilluftsventil i vindu. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 1995. Hovedstoppekran og vannmåler. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør og sluk av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 1995 med profilerte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyrer/mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater av panel. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom

Toalettrom fra 1995. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av panel. Vegghengt servant med to-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Frittstående toalett. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Overflate vegg	Det observeres riss/sprekk i veggflate. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i trappehull i 2. etasje. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 1995 plassert i vaskekjeller. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert i vaskekjeller. Stakeluker lokalisert i kjeller. Varmepumpe plassert i hall. Sentralstøvsuger plassert i kjeller.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmepumper	
TG 1	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe. Ingen fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Opplysningen over omfatter de deler av rørsystemet som ikke er nevnt og vurdert under andre punkter i rapporten.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Ingen tilkomst til fordelerskap. Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Opplysningen over omfatter de deler av rørsystemet som ikke er nevnt og vurdert under andre punkter i rapporten.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflate i vindfang belagt med fliser og gulvvarme. Øvrige gulvflater belagt med tregulv og parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Innerdører

TG 2

Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i brannmur. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Overflate gulv	Synlige deler av gulvenes overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. TG2 gjelder tregulv. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng

Uinnredet råkjeller. Delvis støpt gulv mot grunn. Delvis jordbunn. Veggflater av malte flater samt naturstein og teglstein. Himlingsflater av malt flate samt panel og himlingsplater. Plassbygde dører samt profilert innerdør. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og vegg.

TG 3

Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det observeres tydelige riss/sprekker i veggflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen, eller manglende drenering. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Det observeres tydelige tegn til sprekker i gulvflater. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Søyler i bod 1 bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Enkelte dører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong og naturstein er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke fuktighet i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Sjablongmessig prisanslag, se punkt "Drenering".

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet med knevegger mot kaldt loft. Gulvflater belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater samt panel. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft

Uinnredet kneloft.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er lagret en del gjenstander på kneloft ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorsteiner fra byggeår. Ildsteder plassert i samtlige etasjer.

TG 2	Ildsteder	TG2 gjelder ildsted i kjøkken. Avstanden fra ildsted til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Det kan imidlertid være at ildstedet har spesifikke egenskaper eller godkjenninger som gjør at det likevel oppfyller kravene. Konsekvens dersom ildstedet ikke er beregnet for nærmere avstand er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt. Foreslått tiltak er at brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for ildstedet innhentes, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares.
TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Skorsteiner har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.

TG 2	Tilstand	Trappen ned til kjeller bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappene vurderes som bratte, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg. Følgende rom er målt: Soverom 1 og soverom 2 i loftsetasje. Gang og stue i 2. etasje. Stue og spisestue i 1. etasje.

TG 2	Lofstetasje	I soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. I soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2. Etasje	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	1. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 32 mm. I spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange.Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Selger opplyser om mus i kjeller.

TG 2	Gnagere	Selger opplyser om observasjoner av mus i kjeller. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger er hovedsakelig inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i stående trepanel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, med tegn til avflassing. Konsekvensen er at slitasje reduserer kledningens beskyttelse mot fukt, eller flassing kan tyde på oppfukting av selve treverket. Opplysningen bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om kledningen. Det bør påregnes forebyggende vedlikehold og eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov.
	Lufting av ytterkledning	Det er begrenset/ingen spalte for lufting og drenering bak trekledningen. Konsekvens er at forholdet kan redusere veggkonstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet. Løsningen er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden, men erfaring viser likevel at den gir økt risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	TG3 gjelder ytterkledning på nord-vendt side av bygningen. Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Vinduer og ytterdører

Ytterdører med karmer av tre. Balkongdører og vinduer med karmer av tre i 2-lags glass samt koblet glass fra 2020, tilbyggsår og byggeår.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder/tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
TG 3	Ytterdører og omramming	TG2 gjelder: Ytterdør i 1.etasje samt balkongdører viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder/tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. TG3 gjelder ytterdør i kjeller. Døren har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av dør. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking vurdert til å være fra ca 1975 og tilbyggsår. Yttertak av saltaksform og pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag og takstige av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Takets tilhørende bygningsdeler som vannbord, vindskier og takutstikk (gesims) viser tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra gang i 2. etasje til veranda på 6 m². Verandaen er belagt med membran og terrassebord. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,85 meter. Utebelysning.

Utgang fra hall i 1. etasje til veranda på 6 m². Verandaen er av betong og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,85 meter.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere verandaene (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på verandaene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. TG2 gjelder veranda i 1.etasje,. Det observeres tydelige tegn til sprekker i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. TG2 gjelder veranda i 2.etasje. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaene dagens krav til sikkerhet. Om verandaene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendige trapper i betong- og trekonstruksjoner.

TG 2	Utvendig trapp	TG2 gjelder trapp i trekonstruksjoner. Trappen viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. TG2 gjelder trapp i betongkonstruksjoner. Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen ved inngangsparti har kun rekkverk på en side, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i naturstein og betongkonstruksjoner. Byggegrunn er skjult og ikke nærmere undersøkt, men ifølge eier er boligen bygget på en byggegrunn bestående av fjellgrunn.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tydelige sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 gjelder tilbygg. De deler av utførelsen på gjeldende bygningsdeler som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og tilbyggsår.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt bygget har områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastningen på området rundt grunnmuren. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av naturstein.

TG 2	Tilstand	Begynnende tegn til skjevheter/deformasjoner observeres på forstøtningsmur. Konsekvens er at dette skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, men kan tyde på feil med utførelsen. Det kan ikke utelukkes at forholdet fortsatt er under utvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert til å være fra ca 1960 og tilbyggsår. Våningshuset er tilkoblet en septiktank og kum for gråvann (ifølge selgers opplysninger).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger

TG 2

Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør fra ca 1960 har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Septiktank og tett avløpstank	Boligen har en septiktank/avløpstank og tank for gråvann, men det foreligger ingen dokumentasjon på rensefunksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens tilbyggsår, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapene.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring/dokumentasjon skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i våningshus. Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i driftsbygning.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det registreres feil ved jordfeilbryter. Uviss årsak. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndig person.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som godkjente rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier opplyser at radonmåling er utført i boligen, men det foreligger ingen dokumentasjon. Det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

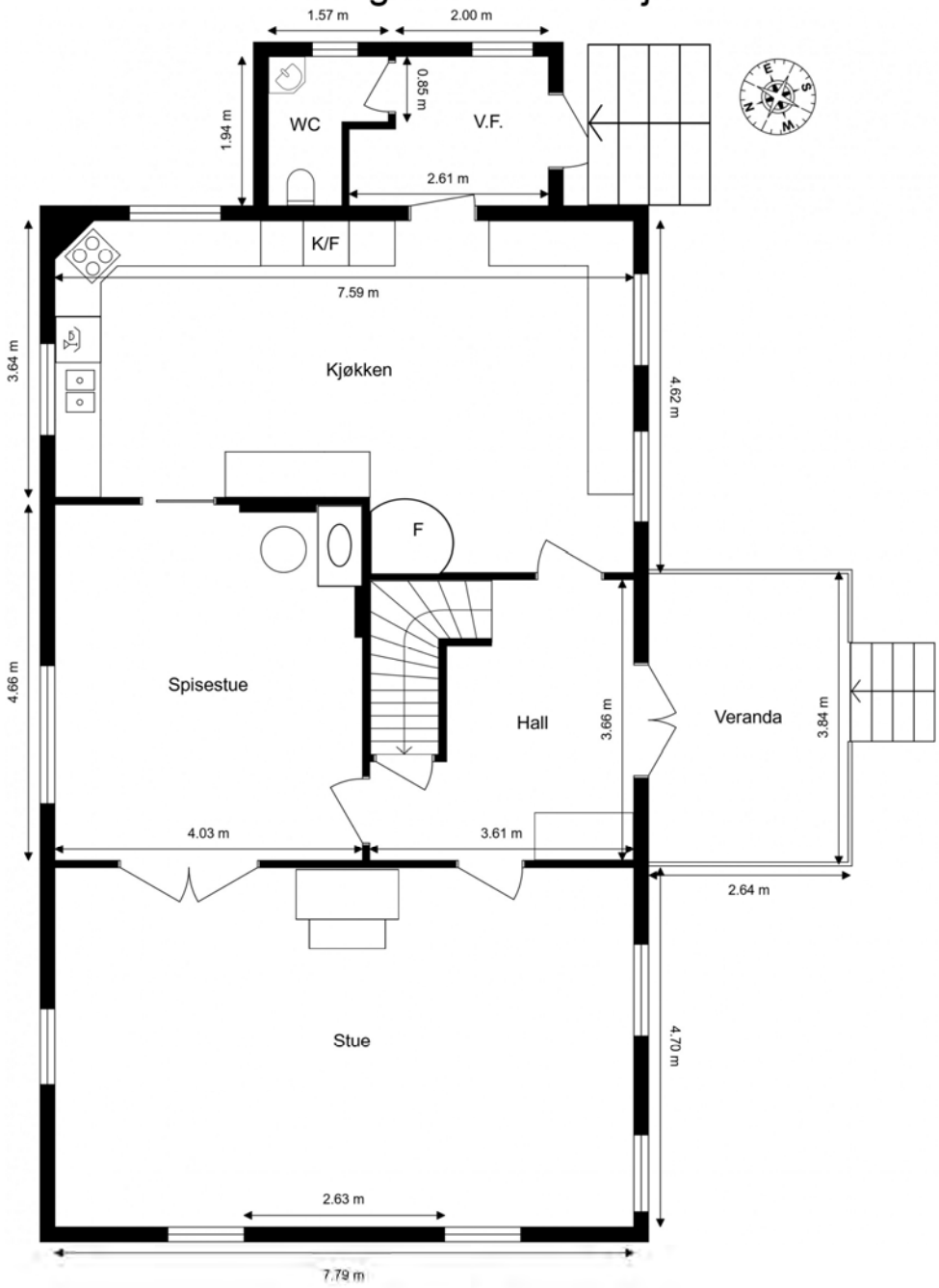


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

Våningshus - 1. Etasje



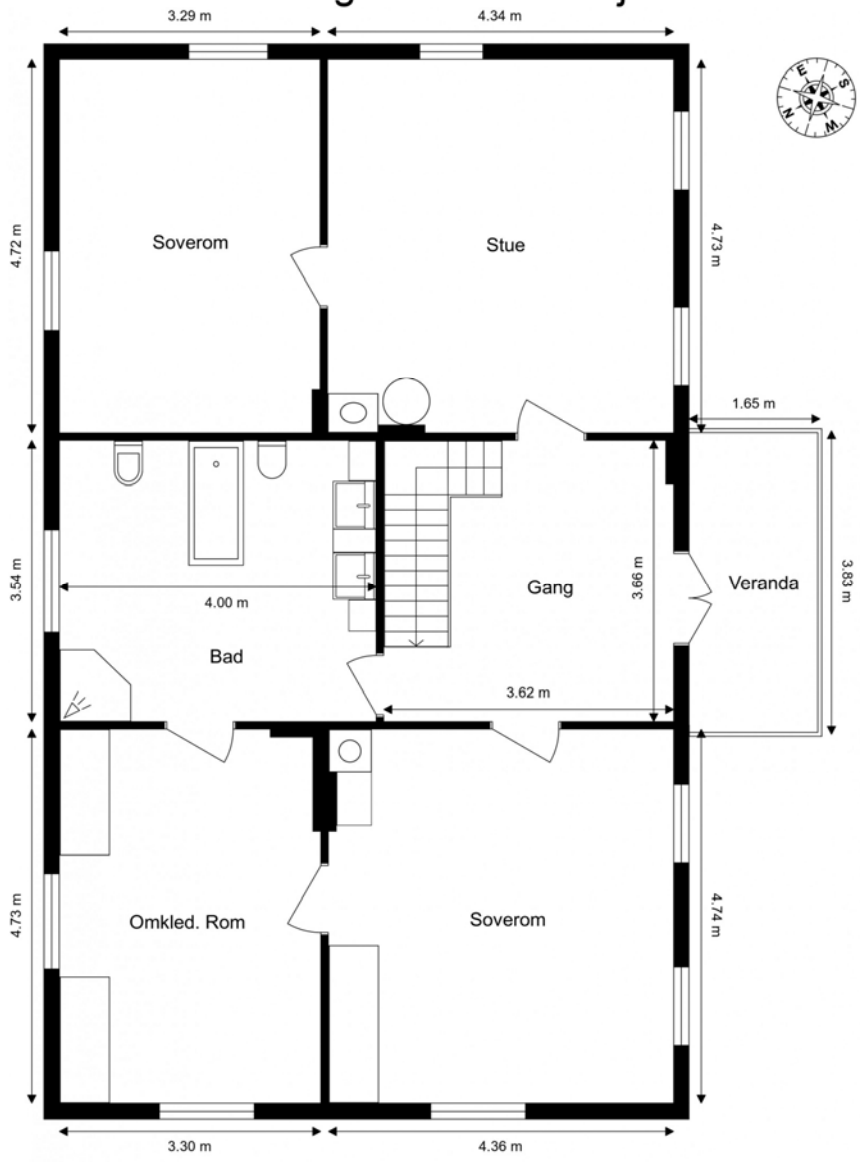
Ordernr. 15083833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

Våningshus - 2. Etasje



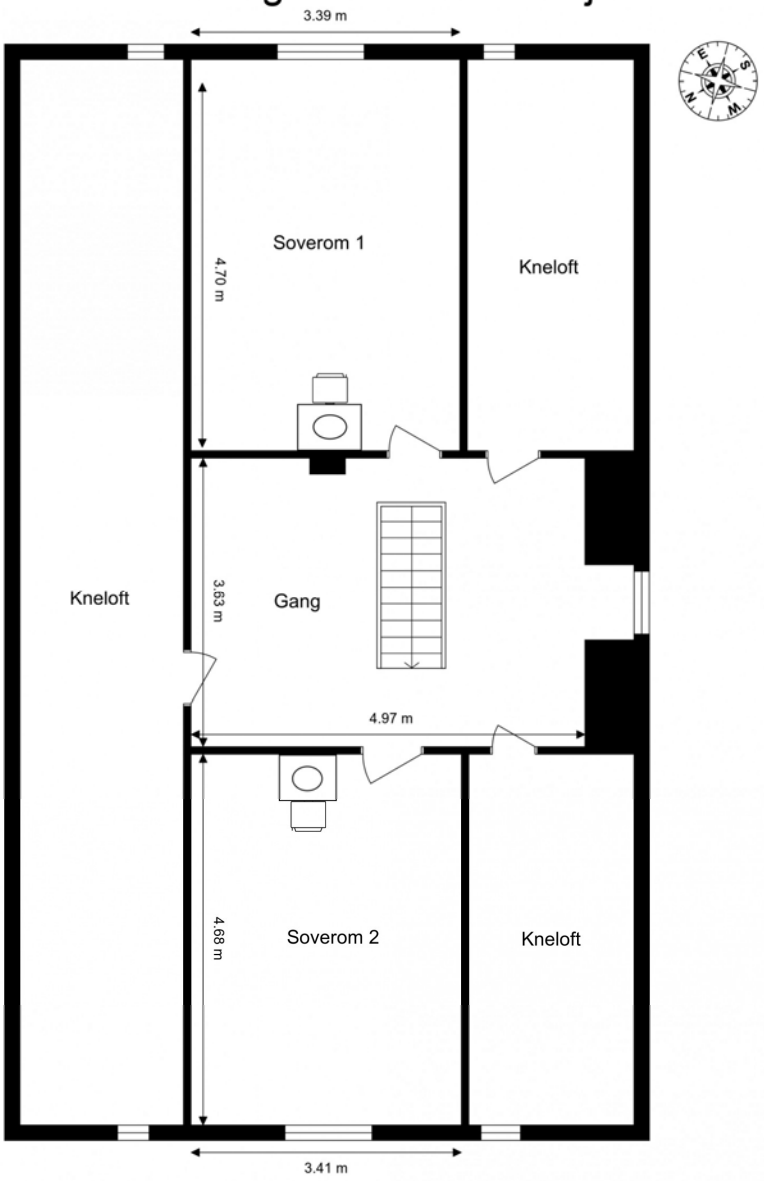
Ordernr. 15083833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

Våningshus - Lofstetasje



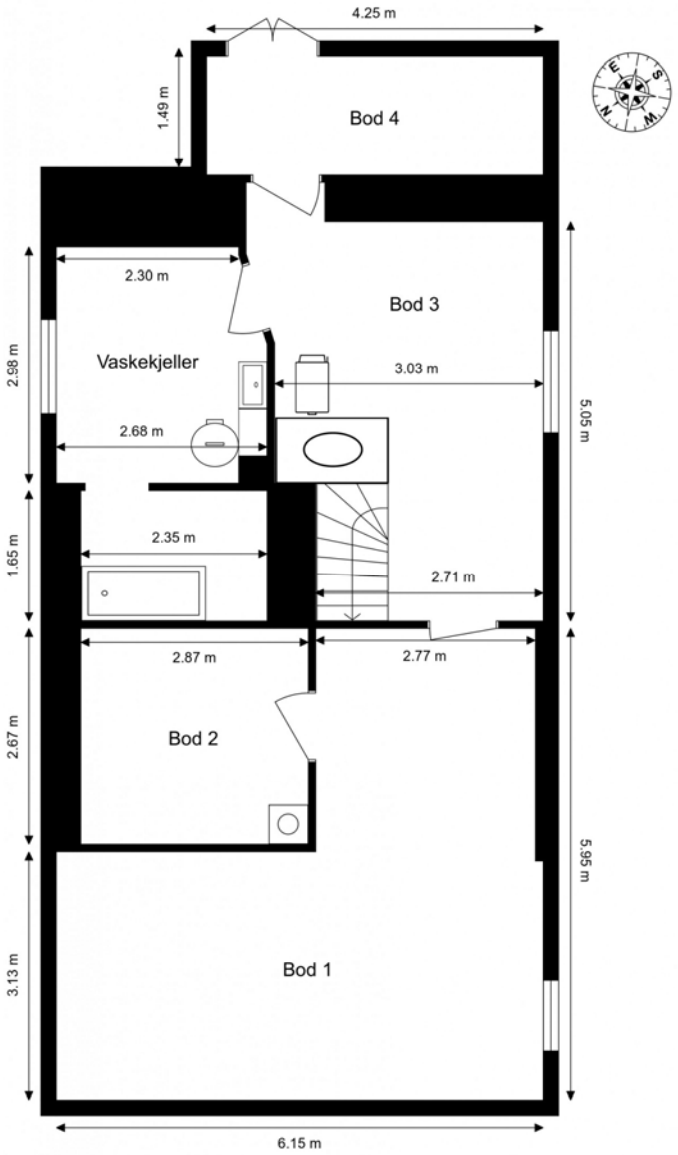
Ordernr. 15083833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

Våningshus - Kjelleretasje



Ordernr. 15083833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Gjensidige

Egenerklæring

Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL

25 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestsidevegen 122	Vestsidevegen 122	

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?

1993

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 1993

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ruud, Ola

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

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet ut og satte inn 4 stk nye 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

Deler av kjeller har jordgulv

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn nye ovner/peisinsatser

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89621021

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ola Ruud	2026-06-25

Identification

Ola Ruud

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 940 03 213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
11421525	1030	12.06.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	78	12.06.2026
27406123	0	12.06.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	78	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

HURDAL KOMMUNE

Tilleggsopplysninger

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann og Redning - tlf 47 88 43 00.

Vedlagt gardskart over eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HURDAL KOMMUNE

Utskriftsdato: 24.06.2026

Seksjonering

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

	Ja	**Nei**
Foreligger det seksjoneringbegjæring/søknad	☐	☒
Kommentarer:	Eiendommen er ikke seksjonert	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen tar ikke ikke ansvar for feil og mangler i informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Utskriftsdato: 25.06.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver. Bygningene på gbnr. 28/3 antas å være av eldre dato.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 940 03 213

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 077,00 kr
Feiing	1 087,80 kr
Renovasjon	6 660,72 kr
Slam	3 482,02 kr
Vann	6 551,22 kr
Sum	**19 858,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag-abonnementsgebyr vann	25%	-36.5 m3	43.00	1/1	0 %	-1 657,55 kr	-1 657,55 kr
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	2104.00	1/1	0 %	2 104,64 kr	1 052,16 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 140 l	25%	1 stk	4228.00	1/1	0 %	4 228,60 kr	2 114,15 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	771.00	1/1	0 %	771,53 kr	385,63 kr
Plastrenovasjon PL	25%	1 stk	362.00	1/1	0 %	362,00 kr	180,99 kr
Pipeavgift, Feiing	0%	2 stk	358.00	1/1	0 %	716,00 kr	358,00 kr
Pipeavgift, tilsyn	0%	2 stk	213.00	1/1	0 %	426,00 kr	213,04 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	25%	39 m3	45.00	1/1	0 %	1 771,09 kr	1 771,09 kr
Eiendomsskatt - landbruk	0%	830900 prom	2.50	1/1	0 %	2 077,00 kr	1 038,50 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3320.99	1/1	0 %	3 320,99 kr	1 660,43 kr
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	78 m3	44.00	1/1	0 %	3 431,92 kr	1 739,50 kr
Vannmåler leie 15%	15%	1 stk	171.99	1/1	0 %	171,99 kr	86,10 kr
Fradrag abn gebyr vann 15%	15%	-36.5 m3	41.78	1/1	0 %	-1 524,95 kr	-1 524,95 kr
Vann etter måler 15%	15%	39 m3	41.00	1/1	0 %	1 629,40 kr	1 629,40 kr
Grunngebyr per oppmøte hos abn 15%	15%	1 stk	1626.00	1/1	0 %	1 626,00 kr	780,48 kr
Tømming behandling pr tømmenhet 15%	15%	1 stk	2196.99	1/1	0 %	2 196,99 kr	1 054,55 kr
					Sum	**21 651,65 kr**	**10 881,52 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.

Utskriftsdato: 23.06.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 940 03 213

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 187 000,00 kr
Skatt	2 077,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	05.12.2017
Eiendomsstype	Landbruk - bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

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.

24.06.2026

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 28/3
Adresse: Vestsidevegen 122, 2090 Hurdal

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017 befarte kommunen eiendommen den 19. august 2016.

Våningshuset har innlagt vann fra kommunal vannforsyning. I henhold til grunneier er stikkledning etablert i 1995 og materialet er plast.

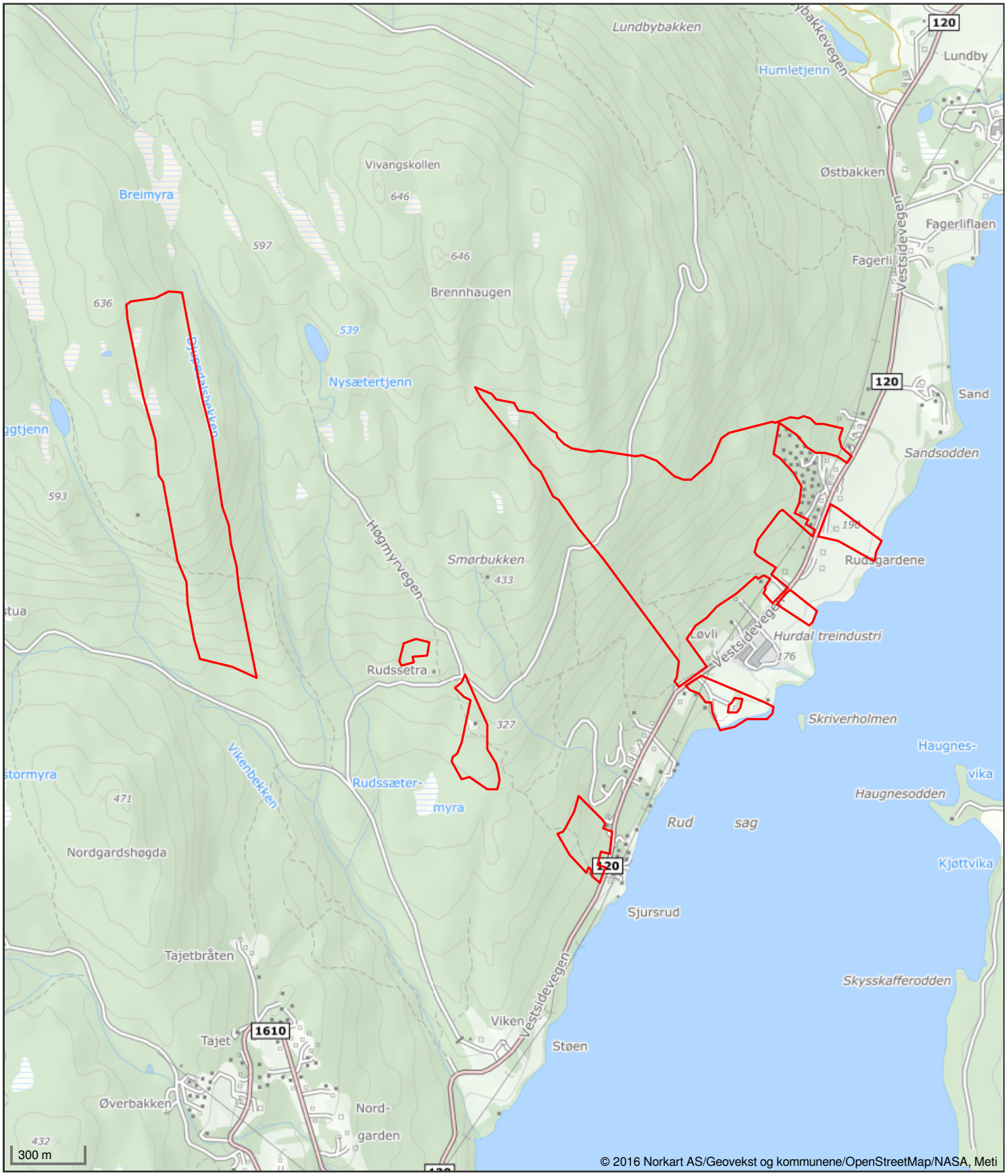
Avløpsløsningen er privat. Avløpsanlegget består av to betongkummer som slamavskiller og en kum for gråvann. Samlet volum for slamavskiller er ved befaringen vurdert til ca. 3 kbm. Slamavskilt avløpsvann går videre til infiltrasjon i stedlige masser. Utforming og størrelse på infiltrasjonsdelen er ikke kjent. Anlegget er etablert tidlig på 1960-tallet og teknisk levetid er utløpt. Avløpsanlegget inngår i kommunens slamtømmeordning og tømmes hvert år. Det foreligger ikke avvik fra slamtømmer de siste fem årene.

Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og forventes ikke å rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann.

Det vil bli gitt pålegg om oppgradering av private avløpsanlegg i Hurdal kommune i nærmeste framtid, men foreløpig har vi ingen vedtatt framdriftsplan. Ved pålegg om oppgradering må det søkes om ny utslippstillatelse fra et godkjent foretak. Nytt avløpsanlegg må prosjekteres og utformes i tråd med forventet bruk og stedlige forhold. Etablering av et privat avløpsanlegg er et søknadspliktig tiltak og godkjent foretak må stå ansvarlig for utførelsen.

Utskriftsdato: 23.06.2026

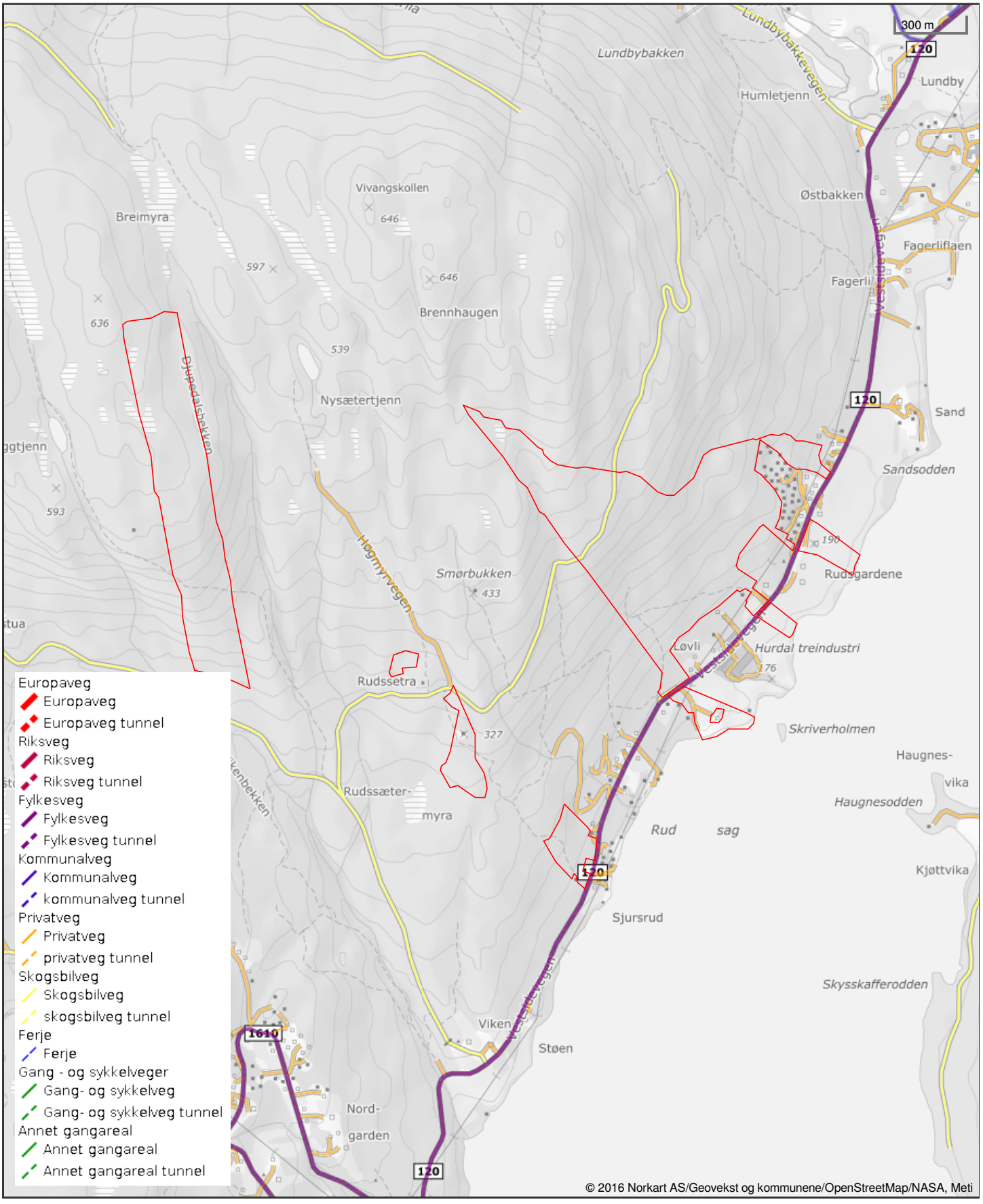
Oversiktskart for eiendom 3242 - 28/3//



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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3242 - 28/3//



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.

Hurdal kommune

Ledningskart

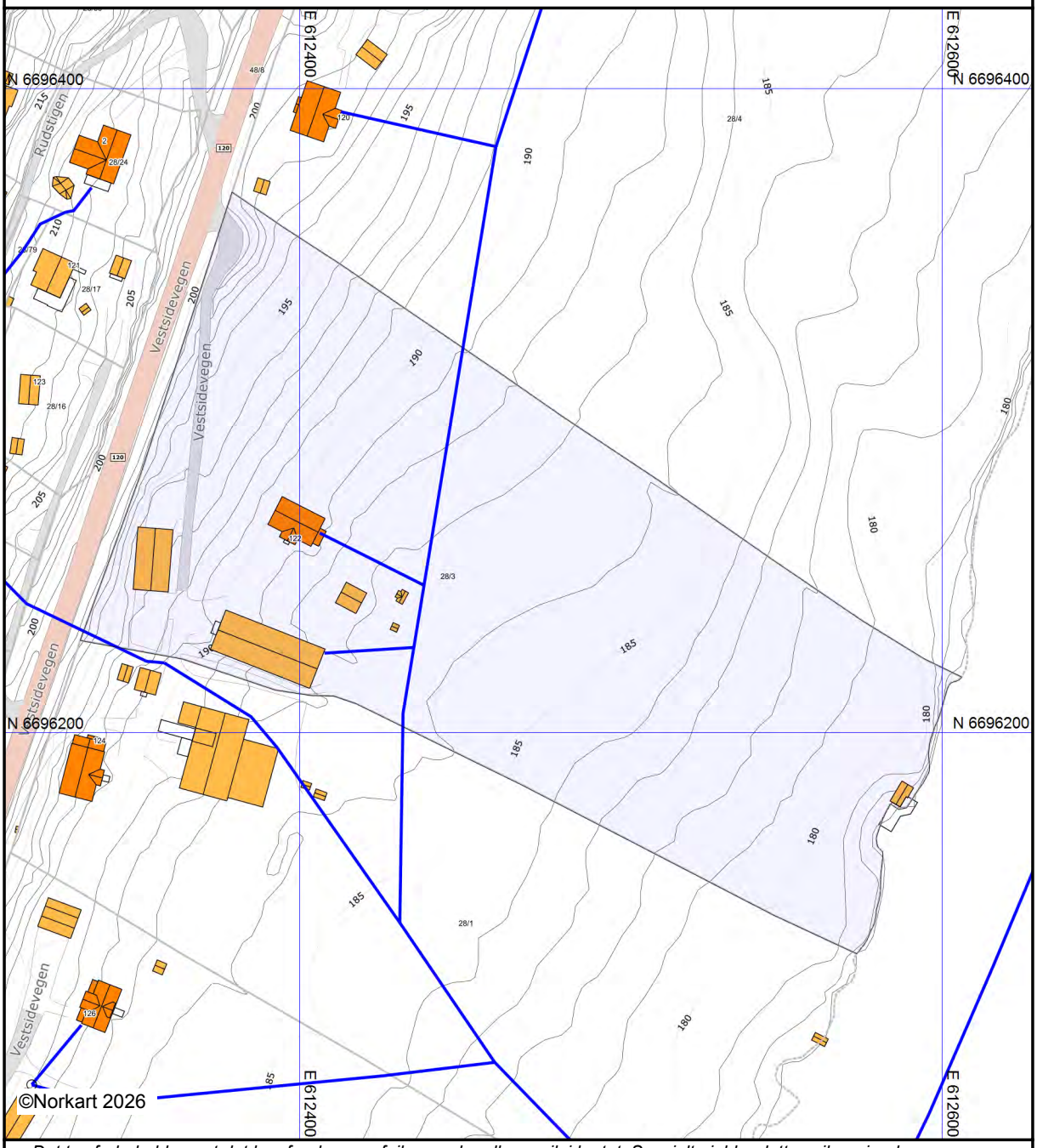
Eiendom: 28/3
Adresse: Vestsidevegen 122
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Hurdal kommune

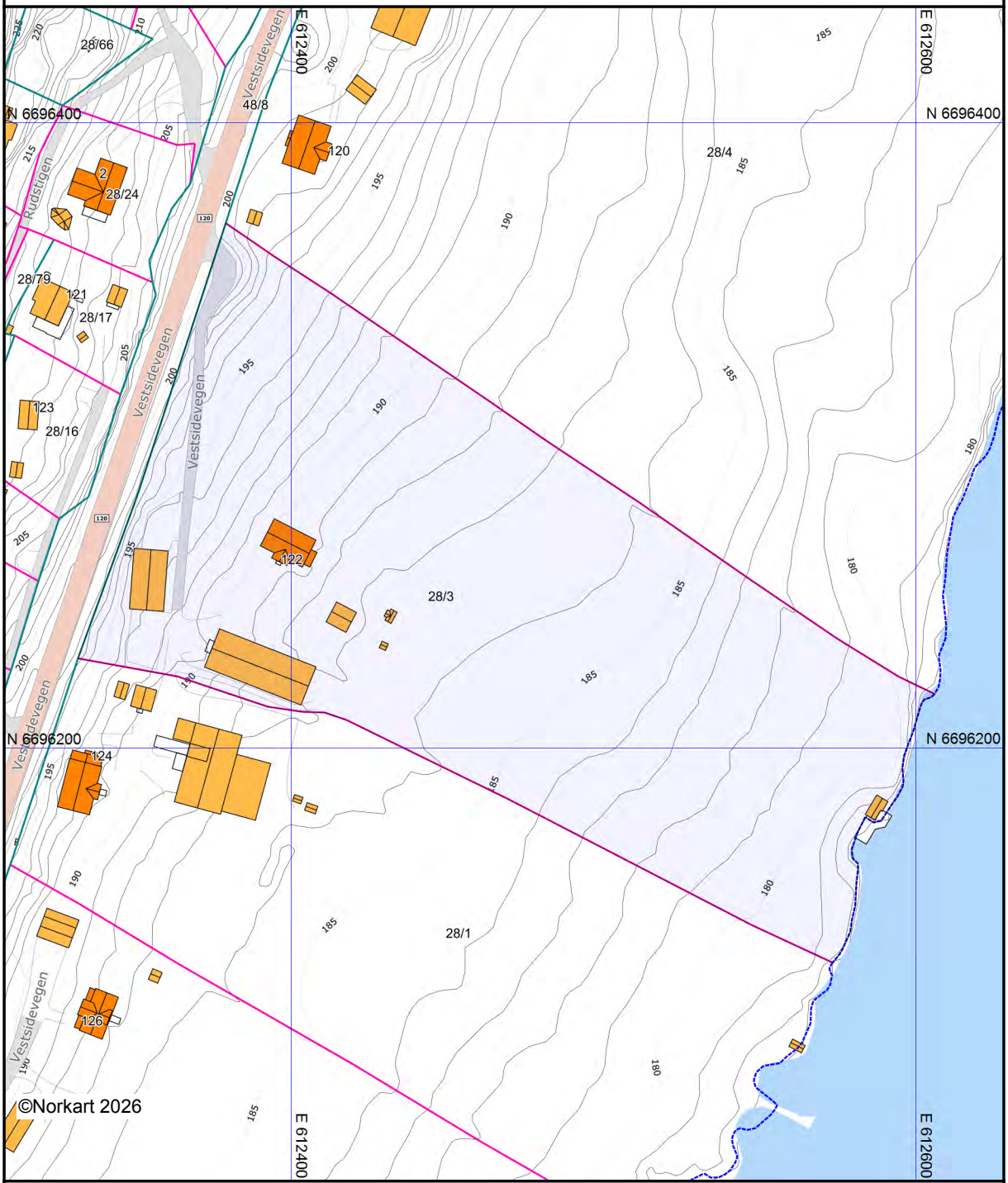
Grunnkart

Eiendom: 28/3
Adresse: Vestsidevegen 122
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

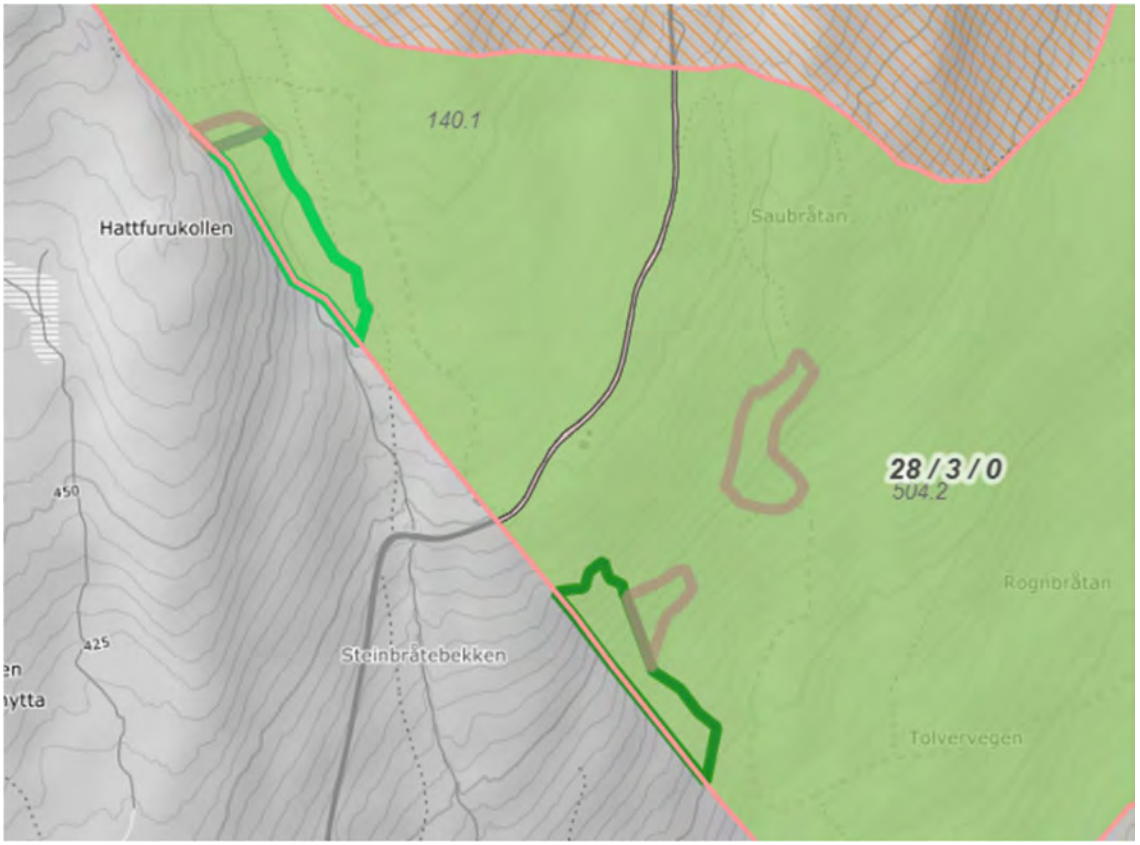
UTM-32

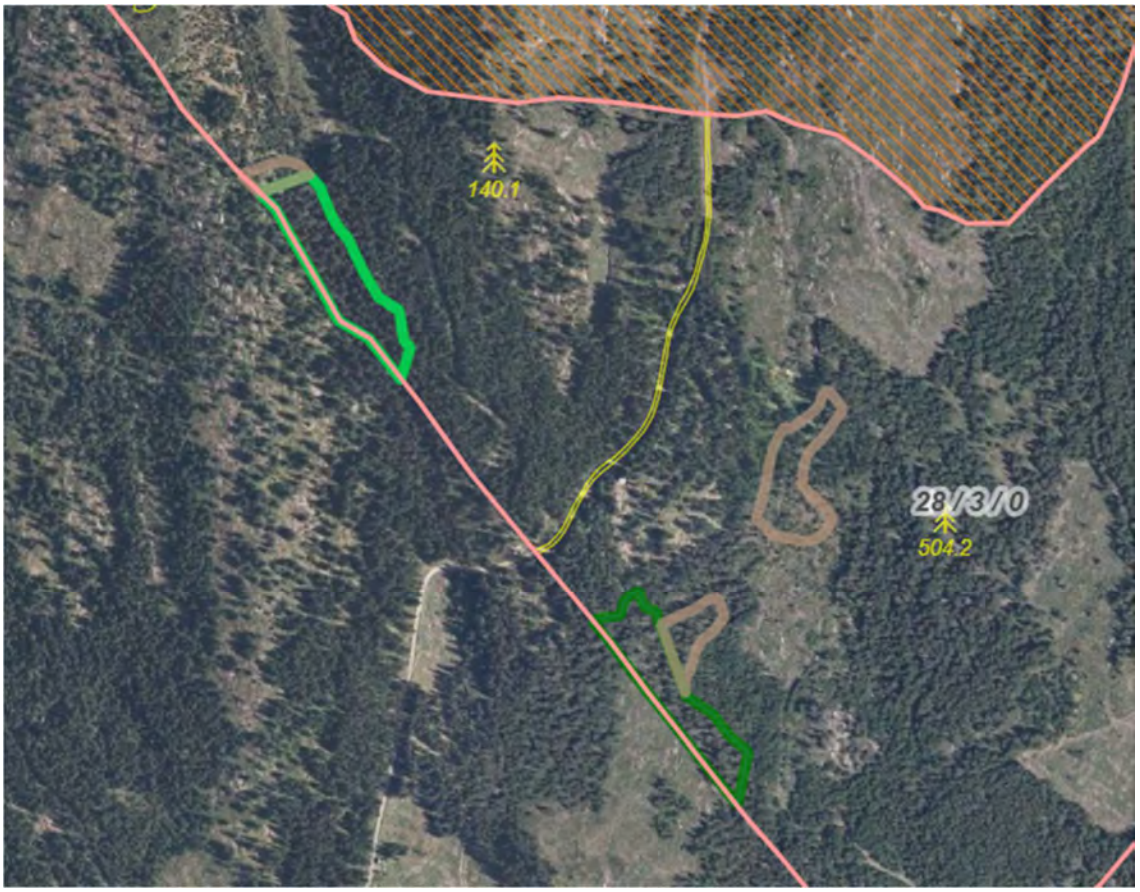
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Miljøregistreringer i skog (MiS)





Hurdal kommune
Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 940 03 213

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 122, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 675 m^2 **KPHensynsonenavn** H290 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 1 213 442 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende **Områdenavn** LNFR_
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** VA_

Delareal	6 271 m^2
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	49 m^2
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	AFB_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

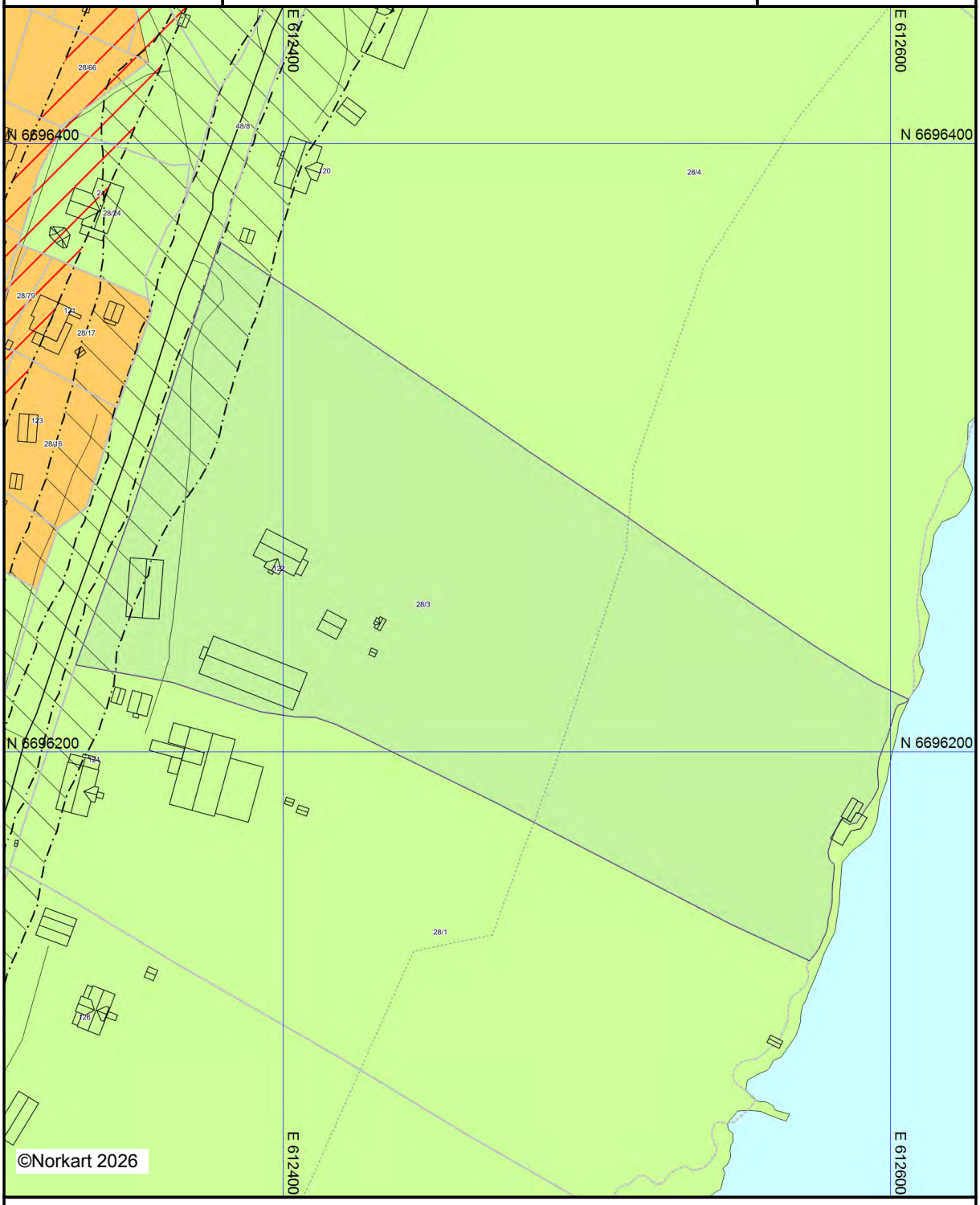
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/3
Adresse: Vestsidevegen 122
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RUD	Beregnet areal	1213494.5
Etablert dato	23.07.1849	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	4.48	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	22.10.2025 25.11.2025	2024/1295	Tinglyst 31.12.2025	28/3 (-719,7), 28/32 (719,7)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	28/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.09.2023 13.09.2023	2023/569		28/1, 28/3, 28/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.09.2023 12.10.2023	2023/569		28/1, 28/3, 28/28
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	12.09.2023 12.10.2023	2023/569	Tinglyst 17.11.2023	28/3 (-927,7), 28/28 (927,7) 28/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.10.2022 03.10.2022	2022178		3037-Mnrvannmangler, 28/3, 28/31, 48/6
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.10.2022 03.10.2022	2022178	Tinglyst 03.10.2022	28/3 (-622,7), 28/112 (622,7) 3037-Mnrvannmangler, 28/31
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.09.2022 09.09.2022	2022177	Tinglyst 12.09.2022	28/3 (-1364,5), 28/111 (1364,6) 28/108, 28/109, 48/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	01.07.2022 01.07.2022	2022178		28/2, 28/3, 28/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	01.07.2022 01.07.2022	2022178		3037-Mnrvannmangler, 3037-26/103, 19/66, 21/1, 21/8, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/20, 26/66, 27/2, 27/3, 27/4, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/11, 28/21, 28/22, 28/29, 28/31, 28/38, 28/55, 28/56, 28/57, 28/73, 28/107
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.06.2022 01.07.2022	2022179		3037-28/3/1, 3037-28/3/2, 3037-28/3/4, 28/3, 28/96, 48/6
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	24.06.2022 01.07.2022	2022179	Tinglyst 01.07.2022	28/3 (-1061,5), 28/108 (1061,5), 3037-28/3/1 (Tidligere festegrunn) 3037-28/3/2, 3037-28/3/4, 28/96, 48/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.06.2022 01.07.2022	2022179		3037-28/3/2, 3037-28/3/4, 28/3, 28/108
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	24.06.2022 01.07.2022	2022179		3037-28/3/4 (6,6), 28/3 (-6,7) 3037-28/3/2
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	24.06.2022 01.07.2022	2022179	Tinglyst 01.07.2022	28/3 (-1020,9), 28/109 (1020,9), 3037-28/3/4 (Tidligere festegrunn)

Oppmålingsforr.				3037-28/3/2, 28/96, 28/108
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	24.06.2022 01.07.2022	2022179	Tinglyst 01.07.2022	28/3 (-1046,7), 28/110 (1046,7), 3037-28/3/2 (Tidligere festegrunn) 28/29, 28/69, 28/96, 28/108, 28/109
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.06.2022 01.07.2022	2022178		3037-Mnrvannmangler, 28/3, 28/29, 28/31, 48/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.06.2022 03.10.2022	2022178		3037-Mnrvannmangler, 28/3
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.06.2022 03.10.2022	2022177	Tinglyst 03.10.2022	28/3 (-2005), 28/113 (2005) 3037-Mnrvannmangler, 28/29, 28/31, 28/109, 28/110, 28/111, 28/112, 48/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.05.2022 27.05.2022	20211120		3037-Mnrvannmangler, 28/1, 28/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.05.2022 27.05.2022	20211120		3037-Mnrvannmangler, 28/3
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.05.2022 27.05.2022	20211120	Tinglyst 11.06.2022	28/3 (-1761,6), 28/107 (1761,7) 3037-Mnrvannmangler, 28/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	21.06.2021 15.07.2021	2021177		28/3, 28/40, 48/5, 48/6
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	21.06.2021 15.07.2021	2021177		28/3 (-102,9), 28/40 (102,9) 48/5, 48/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.06.2020 23.06.2020	2019962		28/3, 28/4/8, 28/49, 28/49/3, 28/80, 28/81, 28/100
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.06.2020 23.06.2020	2019962		28/3, 28/76, 28/80, 28/81, 28/86, 28/100
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3037-28/3/1, 3037-28/3/2, 3037-28/3/3, 3037-28/3/4, 3037-28/3/5, 28/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.10.2019 01.11.2019	2019843		0239-Mnrvannmangler, 3037-28/3/1, 3037-28/3/2, 3037-28/3/4, 28/3, 28/29, 28/69, 28/96
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	03.11.2008 25.11.2008			28/3, 28/4/5, 28/4/8, 28/49, 28/71, 28/72, 28/74, 28/75, 28/76, 28/80, 28/81, 28/86
Skylddeling Skylddeling	19.06.1979			28/3, 28/96
Skylddeling Skylddeling	10.06.1971			28/3, 28/69
Skylddeling Skylddeling	10.06.1971			3037-28/70, 28/3
Skylddeling Skylddeling	20.09.1969			3037-28/61, 28/3
Skylddeling Skylddeling	20.09.1969			3037-28/62, 28/3
Skylddeling Skylddeling	20.09.1969			0239-28/64, 28/3
Etablering av feste Etablering av feste	09.09.1965			3037-28/3/5, 28/3
Etablering av feste Etablering av feste	07.01.1965			3037-28/3/1, 28/3
Etablering av feste Etablering av feste	07.01.1965			3037-28/3/2, 28/3
Etablering av feste Etablering av feste	07.01.1965			3037-28/3/3, 28/3
Etablering av feste Etablering av feste	07.01.1965			3037-28/3/4, 28/3
Skylddeling Skylddeling	25.07.1960			28/3, 28/40

Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/27
Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/28
Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/29
Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/30
Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/31
Skylddeling Skylddeling	31.07.1954	28/3, 28/32
Skylddeling Skylddeling	23.11.1867	26/4, 28/3
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	23.07.1849	28/3
Skylddeling Skylddeling		28/3, 28/63

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6695683.18	610611.74	0	Nei	9266.5	
Eiendomsteig	6695537.78	611945.01		Nei	37180.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6696412.26	609610.2	0	Nei	378972.9	
Eiendomsteig	6696256.34	612440.77	0	Ja	29000.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6695252.37	610876.84	0	Nei	45483.9	
Eiendomsteig	6696275.86	611566.68		Nei	658071.5	
Eiendomsteig	6695936.72	612227.3	0	Nei	12492.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6694921.48	611363.26		Nei	43026.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUUD OLA F170455*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VESTSIDEVEGEN 122 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	41963	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Funnsted	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	03.10.2022	Tilkn. eiendommer	28/1, 28/2, 28/3, 48/7

Adresse

Vegadresse: Vestsidevegen 122

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	111 Lundby	Tettsted	
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	151942423		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	151941990		Seterhus sel rorbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
3	151942008		Seterhus sel rorbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
4	151967752		Seterhus sel rorbu o.l. (171)	Bygning revet/brent (BR)	
5	151942091		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	13.11.2024
6	151942385		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
7	151942393		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
8	151942407		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
9	151942415		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151942423: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	236
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	236
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestsidevegen 122	H0101	28/3	236	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	33	0	33	0	0	0
H02	0	98	0	98	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0

2: Bygning 151941990: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

3: Bygning 151942008: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

4: Bygning 151967752: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Ruin v/reg.tidspunkt i SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

5: Bygning 151942091: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 13.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	
Bygning revet/brent	13.11.2024	13.11.2024	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

6: Bygning 151942385: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

7: Bygning 151942393: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

8: Bygning 151942407: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

9: Bygning 151942415: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/3	-	-	-	-	-

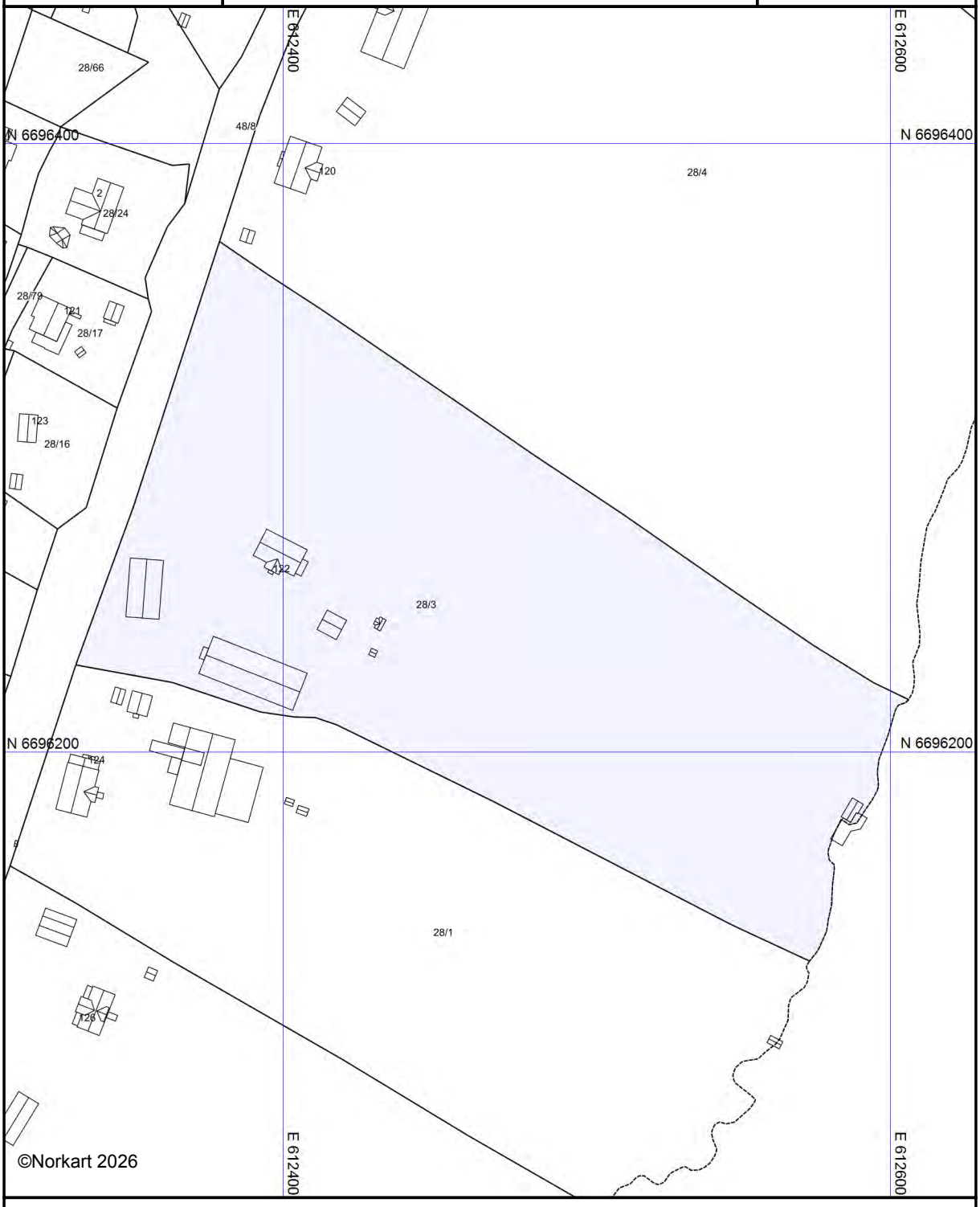
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/3
Adresse: Vestsidevegen 122
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

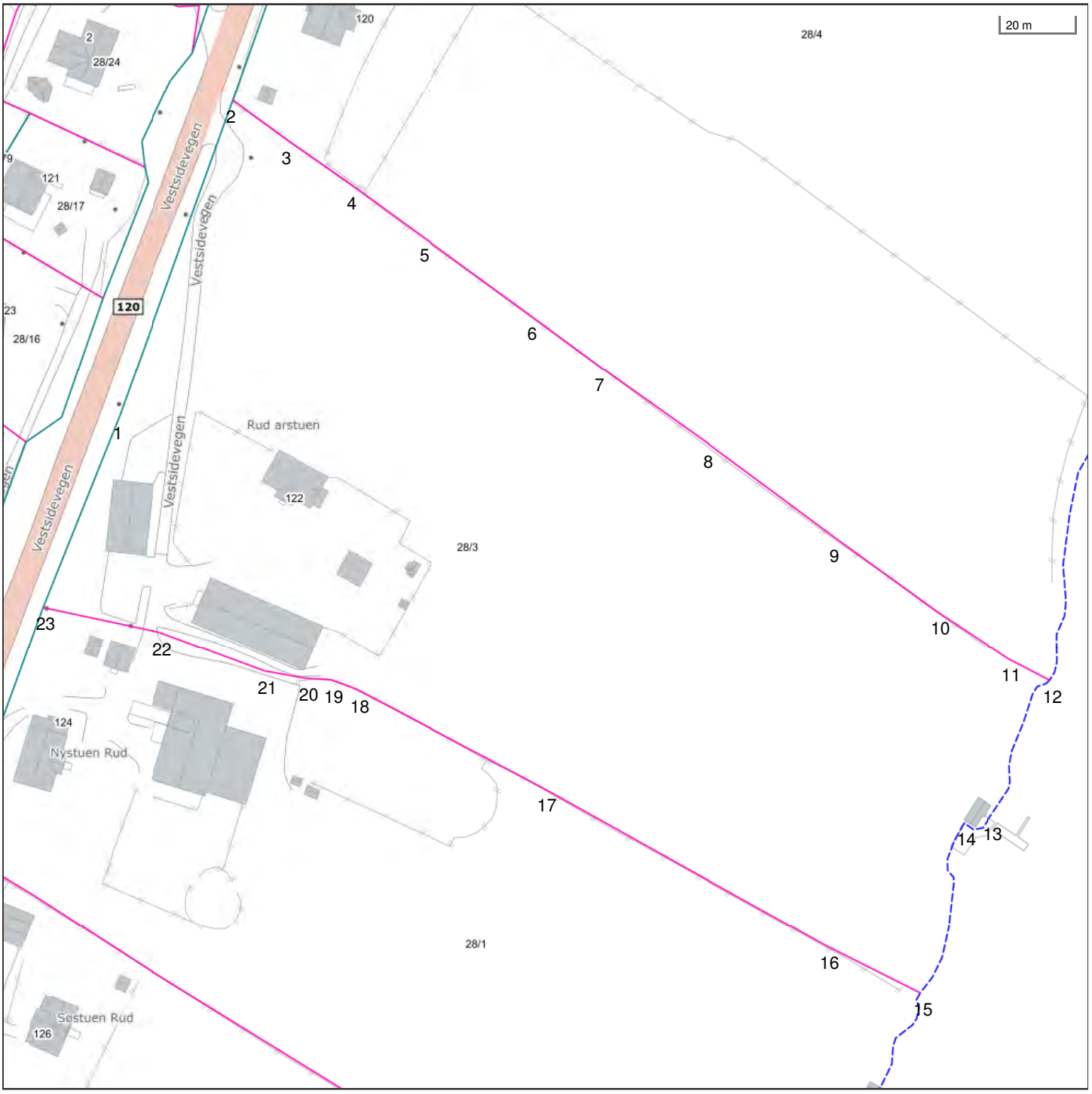


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3242 - 28/3//

Teig 1 av 8 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

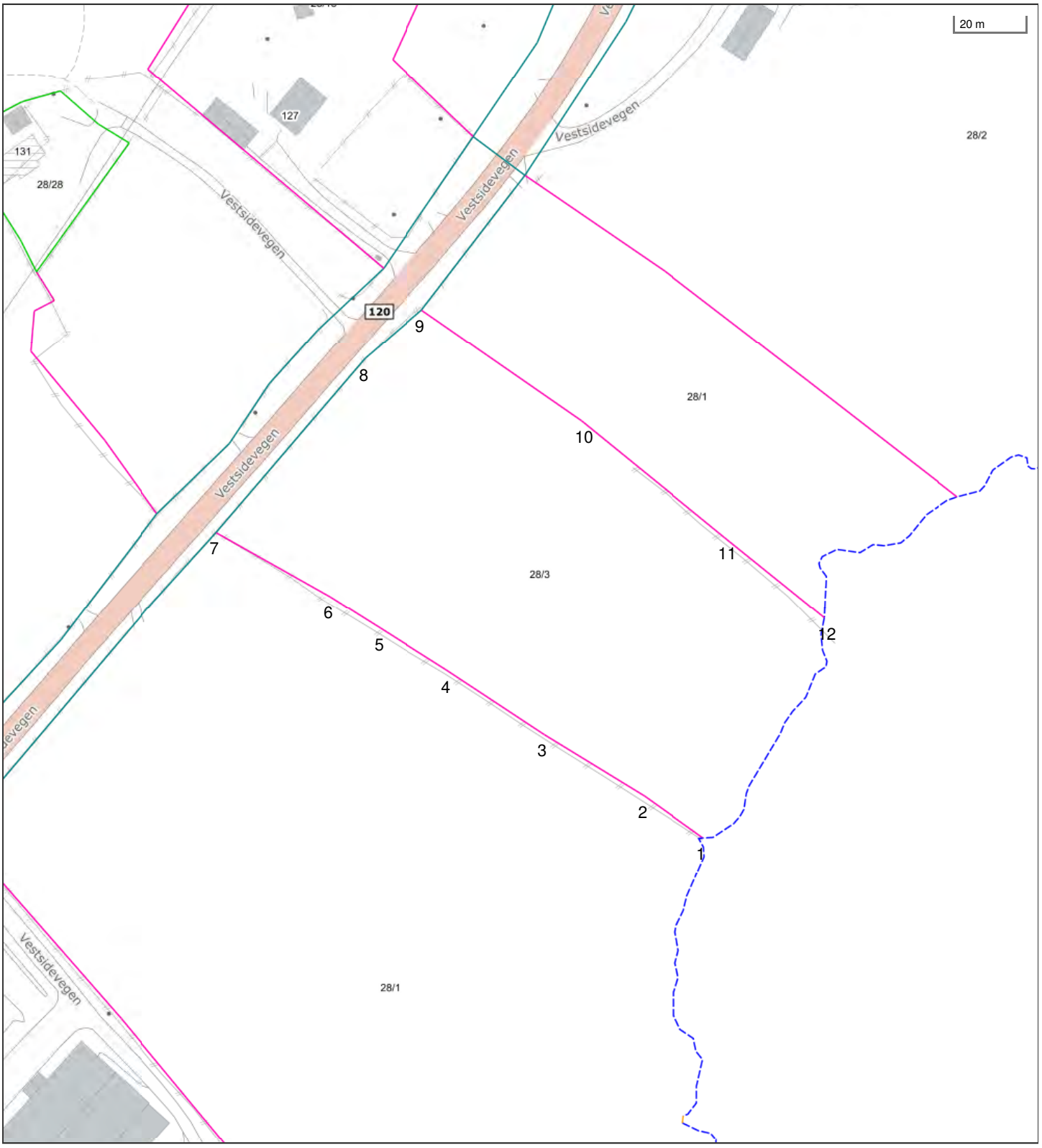
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 8 (hovedteig)

Areal	29 000,70 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6696256,34	**Øst**	612440,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6696281,15	612350,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,94	
2	6696367,94	612379,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	91,25	
3	6696357,27	612394,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,88	
4	6696345,51	612412,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,55	
5	6696331,85	612432,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,25	
6	6696311,44	612462,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,26	
7	6696298,31	612481,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,07	
8	6696278,28	612511,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,18	
9	6696253,92	612546,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,69	
10	6696234,87	612574,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,93	
11	6696222,73	612594,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,04	
12	6696217,18	612606,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,81	
13	6696179,45	612590,78	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	42,56	
14	6696177,75	612583,82	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,09	
15	6696131,14	612573,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	49,99	
16	6696143,15	612547,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,50	
17	6696183,57	612469,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	87,95	
18	6696208,88	612417,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	57,63	
19	6696211,26	612410,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,40	
20	6696211,46	612403,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,94	
21	6696213,09	612392,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,28	
22	6696222,82	612363,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,64	
23	6696228,59	612331,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,31	

Teig 2 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

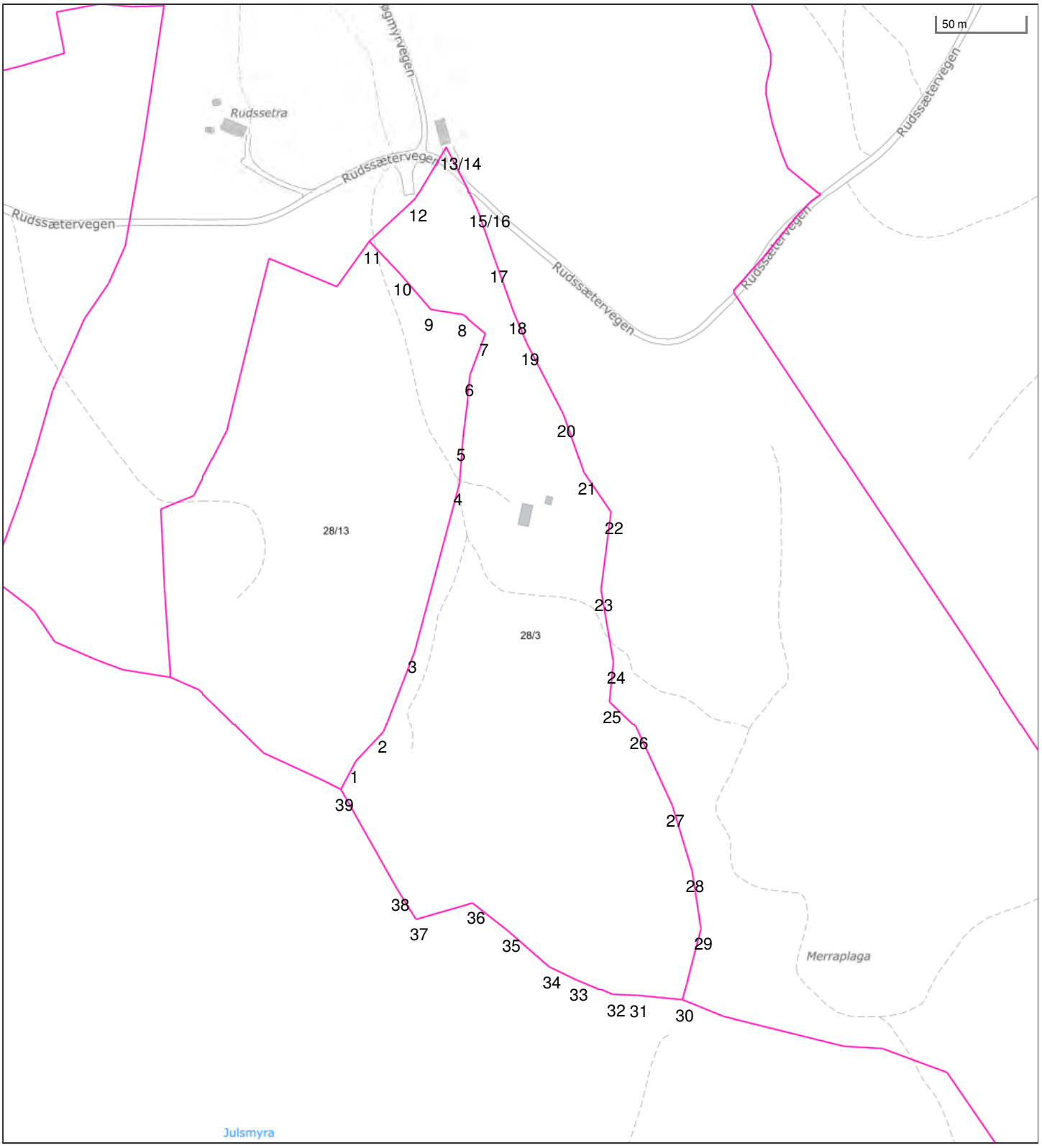
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 8

Areal	12 492,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6695936,72	**Øst**	612227,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695848,76	612306,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	77,32	
2	6695860,12	612289,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,45	
3	6695876,76	612259,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,55	
4	6695894,13	612231,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,09	
5	6695905,53	612212,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,42	
6	6695914,14	612197,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,06	
7	6695931,43	612164,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,29	
8	6695982,27	612205,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	65,27	
9	6695996,63	612221,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,28	
10	6695966,38	612267,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,49	
11	6695934,47	612309,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,55	
12	6695912,47	612338,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,48	

Teig 3 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

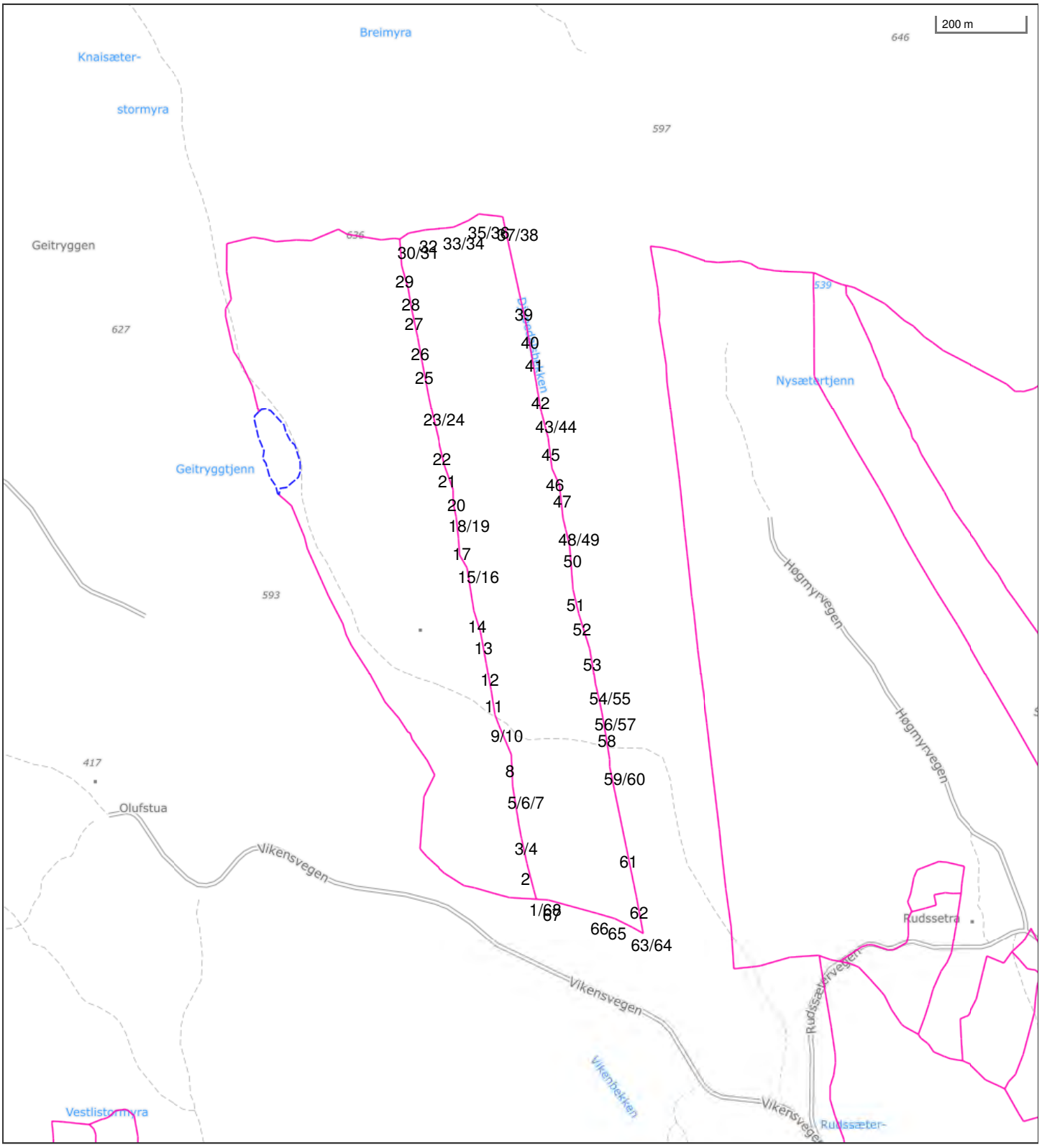
Teig 3 av 8

Areal	45 483,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6695252,37	**Øst**	610876,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695242,09	610812,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,11	
2	6695259,39	610827,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,06	
3	6695305,52	610844,14	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	48,93	
4	6695401,93	610866,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	99,04	
5	6695427,76	610867,95	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,85	
6	6695464,46	610871,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,86	
7	6695487,67	610879,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,51	
8	6695498,12	610866,11	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	16,81	
9	6695500,53	610847,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,82	
10	6695520,26	610829,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	26,79	
11	6695538,19	610811,25	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,46	
12	6695563,06	610836,51	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	35,45	
13	6695593,1	610853,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,37	
14	6695593,56	610853,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,46	
15	6695564,52	610869,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,21	
16	6695556,81	610873,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,60	
17	6695529,38	610883,59	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,34	
18	6695500,18	610895,06	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	31,37	
19	6695483,08	610902,91	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	18,82	
20	6695443,06	610925,06	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	45,74	
21	6695410,09	610937,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,32	
22	6695388,2	610953,7	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	27,10	
23	6695344,08	610949,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,33	
24	6695303,3	610957,62	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	41,61	
25	6695280,55	610956,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,80	
26	6695266,66	610971,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,79	
27	6695222,53	610993,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,29	
28	6695185,75	611005,9	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	38,80	
29	6695152,9	611011,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,40	
30	6695111,85	611002,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,07	

31	6695113,57	610976,58	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	26,21	
32	6695113,62	610963,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	13,40	
33	6695121,76	610941,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	22,82	
34	6695128,66	610926,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,95	
35	6695148,33	610902,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	30,97	
36	6695163,59	610881,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	25,72	
37	6695153,25	610849,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,76	
38	6695170,06	610838,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	20,22	
39	6695225,83	610804,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,19	

Teig 4 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 8

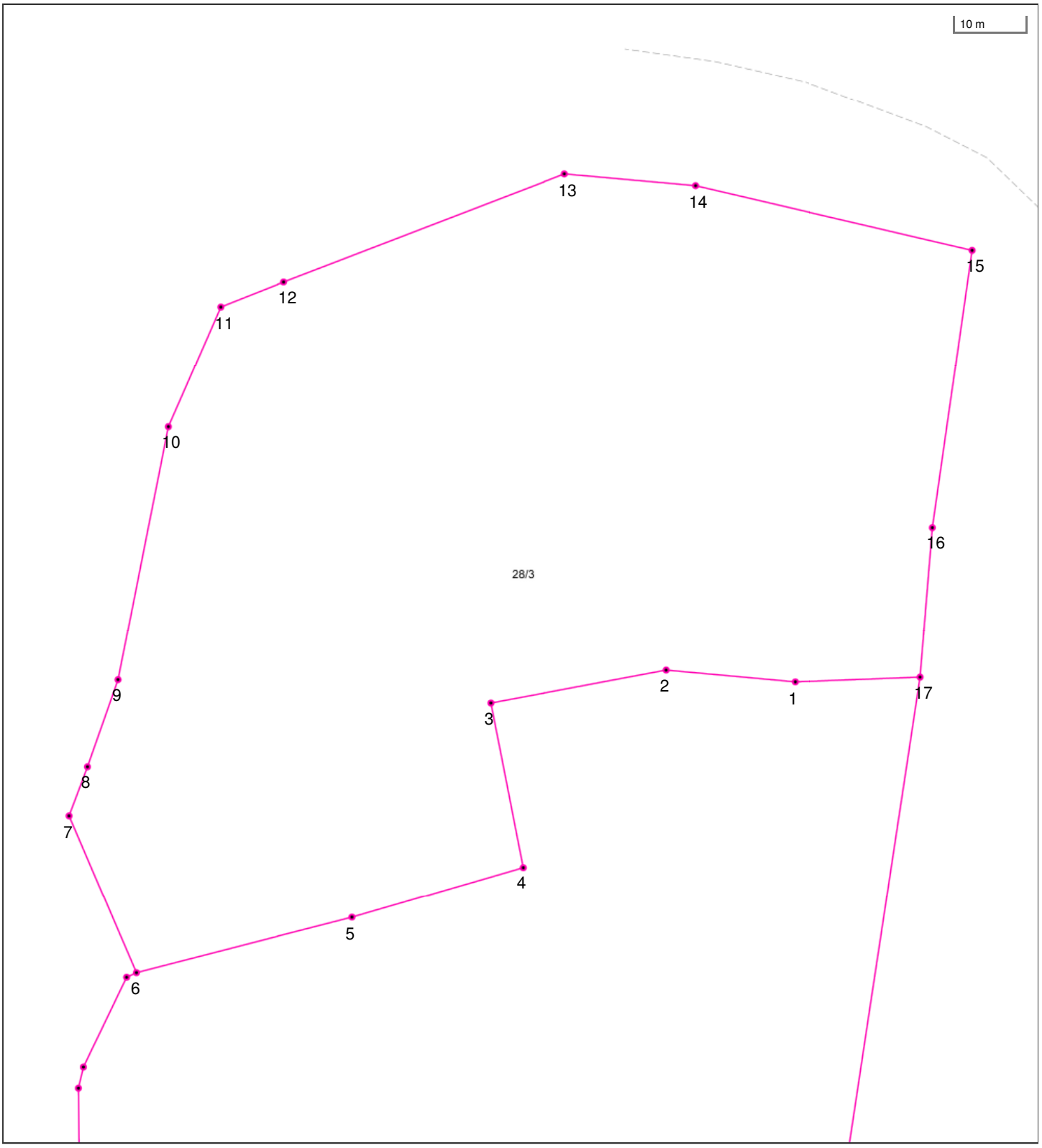
Areal	378 972,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6696412,26	**Øst**	609610,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695646,97	609717,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	21,95	
2	6695706,03	609699,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,56	
3	6695762,56	609685,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,28	
4	6695789,01	609679,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,12	
5	6695855,38	609666,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	67,60	
6	6695880,36	609662,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	25,43	
7	6695896,92	609660,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,62	
8	6695951,83	609656,94	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	55,04	
9	6696018,43	609626,2	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	73,35	
10	6696041,09	609616,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	24,49	
11	6696097,32	609606,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	57,20	
12	6696158,39	609593,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	62,44	
13	6696228,91	609578,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	72,09	
14	6696277,87	609561,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	51,79	
15	6696374,3	609543,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	98,15	
16	6696403,43	609525,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	34,27	
17	6696440,85	609521,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	37,58	
18	6696489,48	609514,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	49,10	
19	6696519,29	609507,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,69	
20	6696551,45	609506,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,20	
21	6696606,19	609484,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,90	
22	6696657,23	609470,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,88	
23	6696733,6	609449,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	79,12	
24	6696758,04	609443,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,20	
25	6696840,57	609425,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	84,55	
26	6696895,17	609413,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	55,82	
27	6696962,95	609397,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	69,75	
28	6697006,62	609388,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	44,54	
29	6697058,4	609372,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	54,33	
30	6697118,34	609366,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	60,25	

31	6697132,45	609385,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	23,93	
32	6697141,26	609424,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,76	
33	6697146,66	609470	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,18	
34	6697149,26	609488,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	19,11	
35	6697165,76	609523,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	38,04	
36	6697181,05	609545,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	27,20	
37	6697176,48	609600,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,81	
38	6697165,05	609603,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	11,74	
39	6696991,86	609646,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	178,50	
40	6696928,67	609662,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,17	
41	6696876,55	609672,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,22	
42	6696791,98	609689,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	86,22	
43	6696740,14	609699,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,82	
44	6696733,79	609701,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	6,63	
45	6696675,23	609718,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	61,01	
46	6696605,91	609729,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,16	
47	6696569,47	609747,71	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	40,63	
48	6696493,64	609758,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	76,56	
49	6696468,52	609765,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	26,04	
50	6696431,87	609775,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	37,98	
51	6696332,75	609785,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	99,71	
52	6696278,42	609800,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	56,24	
53	6696198,43	609828,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	84,61	
54	6696127,29	609842,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	72,52	
55	6696119,92	609843,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,44	
56	6696077,61	609854,37	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	43,80	
57	6696052,16	609860,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,14	
58	6696026	609865,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,75	
59	6695948,09	609880,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	79,35	
60	6695931	609881,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,10	
61	6695752	609924,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	184,02	
62	6695637,3	609951,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	117,88	
63	6695555,75	609969,31	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	83,48	
64	6695569,18	609943,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	29,04	
65	6695587,44	609903,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	43,95	
66	6695598,06	609862,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,54	

67	6695624,95	609751,08	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	114,51	
68	6695625,99	609723,75	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	27,35	

Teig 5 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

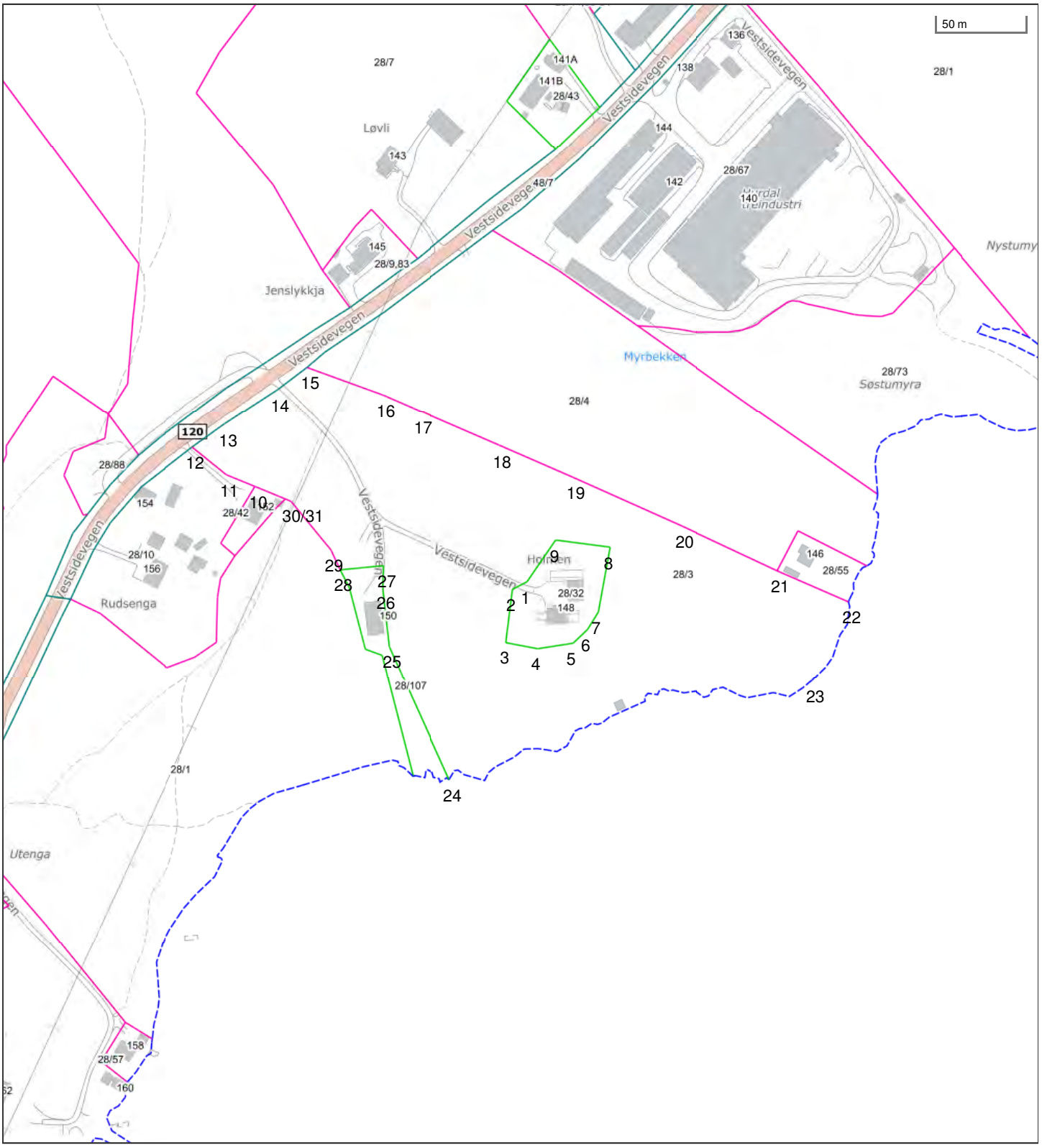
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 8

Areal	9 266,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6695683,18	**Øst**	610611,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695667,76	610672,15	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	17,86	
2	6695668,88	610653,72	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	18,46	
3	6695663,43	610628,86	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,45	
4	6695640,17	610634,16	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	23,86	
5	6695632,33	610610,07	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,33	
6	6695623,49	610579,59	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	31,74	
7	6695645,57	610569,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,35	
8	6695652,63	610571,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46	
9	6695665,14	610575,7	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	13,12	
10	6695701,4	610581,76	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	36,76	
11	6695718,69	610588,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,63	
12	6695722,52	610597,61	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,69	
13	6695739,05	610637,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,79	
14	6695737,95	610655,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,76	
15	6695729,98	610695,52	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	40,50	
16	6695690,36	610691,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,87	
17	6695668,98	610689,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,41	

Teig 6 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

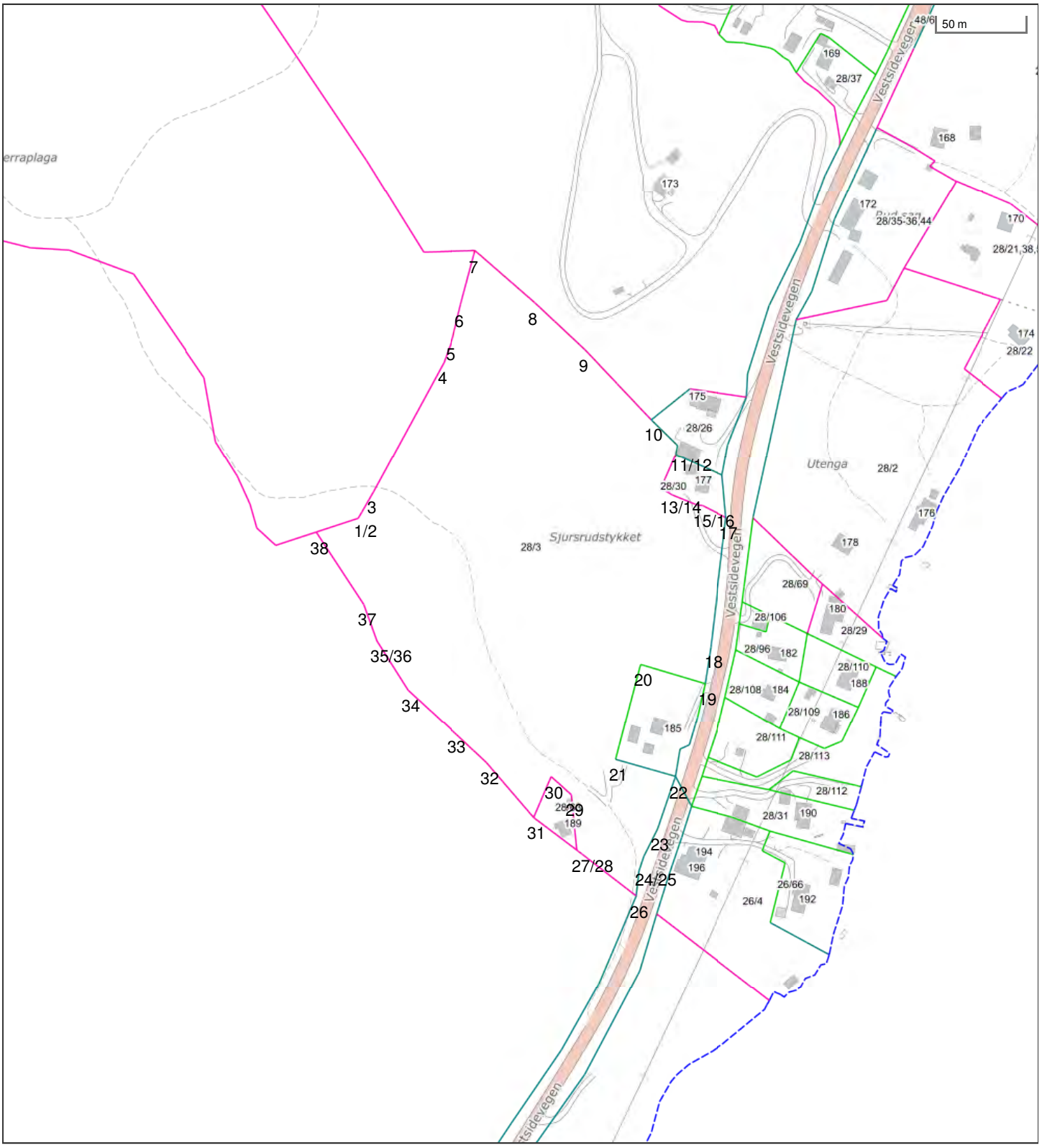
Teig 6 av 8

Areal	37 180,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6695537,78	**Øst**	611945,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695505,098966	611984,357438	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,67	
2	6695500,568567	611976,223603	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,31	
3	6695470,183217	611973,345296	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,52	
4	6695467,316802	611991,596278	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,47	
5	6695471,045635	612011,539874	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,29	
6	6695479,10309	612019,559837	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,37	
7	6695489,13407	612025,348926	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,58	
8	6695526,136914	612030,950451	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,42	
9	6695529,222699	611999,857947	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,25	
10	6695554,32	611827,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,74	
11	6695560,47	611811,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,59	
12	6695575,56	611791,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,05	
13	6695589,38	611809,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,76	
14	6695609,79	611838,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,83	
15	6695623,13	611855,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,20	
16	6695608,68	611899,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,24	
17	6695600,14	611920,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,06	
18	6695582,04	611966,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,14	
19	6695565,14	612008,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,59	
20	6695539,29	612071,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	68,16	
21	6695515,67	612126,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	59,89	
22	6695499,34	612167,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	44,24	
23	6695454,07	612148,46	90 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	51,50	
24	6695390,966	611943,524	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	245,64	
25	6695465,771206	611906,916668	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	83,28	
26	6695499,235596	611902,050759	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,82	
27	6695511,675823	611902,207221	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,44	
28	6695508,548	611877,603	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,80	
29	6695519,66	611871,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,45	
30	6695546,55	611848,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,78	

31	6695547,76	611845,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,46

Teig 7 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

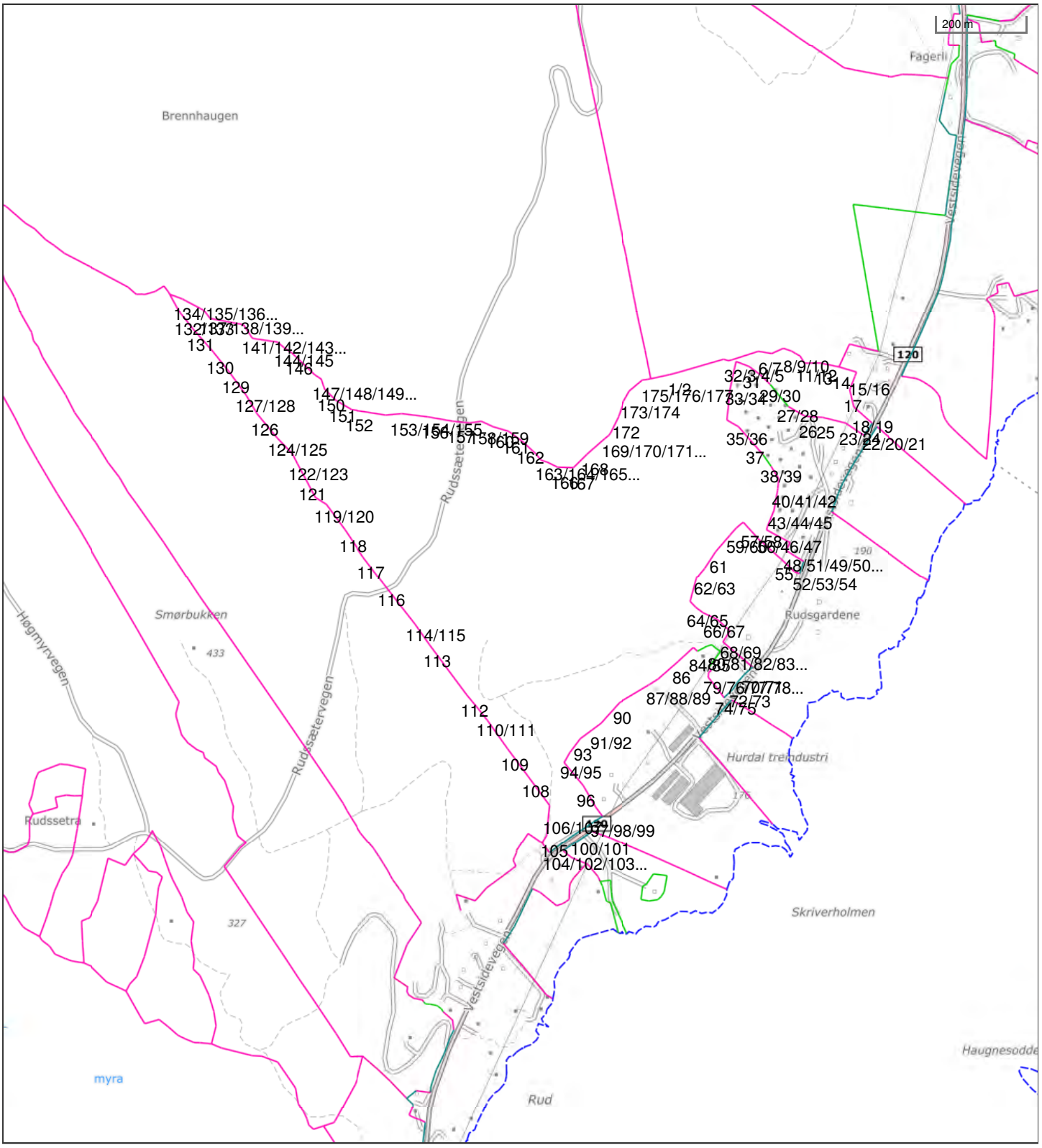
Teig 7 av 8

Areal	43 026,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6694921,48	**Øst**	611363,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6694940,09	611287,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,15	
2	6694943,54	611289,17	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	3,94	
3	6694955,51	611295,56	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	13,57	
4	6695030,46	611333,51	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	84,01	
5	6695044,13	611338,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,40	
6	6695063,44	611342,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,72	
7	6695094,43	611349,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,84	
8	6695065,94	611384,19	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	45,01	
9	6695039,91	611413,77	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	39,40	
10	6695001,48	611452,4	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	54,49	
11	6694987,31	611467,81	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	20,93	
12	6694982,07	611466,89	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,32	
13	6694962,59	611459,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,98	
14	6694958,86	611465,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,49	
15	6694953,44	611480,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,61	
16	6694953,41	611482,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,70	
17	6694946,9	611496,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,28	
18	6694873,13	611490,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,05	
19	6694852,108	611487,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,18	
20	6694861,945	611450,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,36	
21	6694807,194298	611438,071986	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,17	
22	6694798,55	611472,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,41	
23	6694768,43	611463,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,51	
24	6694752,43	611455,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,62	
25	6694744,02	611453,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,77	
26	6694729,88	611452,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,18	
27	6694754,31	611418,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	41,60	
28	6694754,93	611417,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,08	
29	6694786,28	611413,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,61	
30	6694796,27	611401,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,43	

31	6694772,68	611392,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,34	
32	6694803,1	611364,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,18	
33	6694820,2	611345,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,89	
34	6694843,2	611318,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	35,25	
35	6694871,01	611299,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,59	
36	6694871,21	611299,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,20	
37	6694891,2	611291,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	21,51	
38	6694931,53	611263,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,29	

Teig 8 av 8



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 8 av 8

Areal	658 071,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6696275,86	**Øst**	611566,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6696668,39	612001,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	44,16	
2	6696674,1	612021,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	20,17	
3	6696706,96	612122,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	106,82	
4	6696704,05	612133,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,25	
5	6696706,05	612141,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,00	
6	6696727,51	612201,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,38	
7	6696723,42	612231,92	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	31,07	
8	6696736,09	612257,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,72	
9	6696730,47	612276,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,19	
10	6696725,13	612285,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,20	
11	6696719,6	612296,42	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	11,90	
12	6696703,77	612306,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,84	
13	6696705,04	612343,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,09	
14	6696697,67	612385,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,09	
15	6696687,21	612425,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,54	
16	6696677,84	612422,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,89	
17	6696645,81	612411,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,81	
18	6696607,68	612421,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,55	
19	6696590,03	612443	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,55	
20	6696571,96	612464,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,19	
21	6696563,09	612459,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,31	
22	6696544,05	612446,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,07	
23	6696569,75	612405,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,17	
24	6696570,52	612404,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,51	
25	6696581,66	612352,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	53,27	
26	6696583,3	612311,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	40,67	
27	6696604,16	612273,01	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,85	
28	6696629,31	612250,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,52	
29	6696652,74	612230,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,82	
30	6696674,22	612207,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,73	

31	6696692,27	612181,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,68	
32	6696702,8	612151,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	31,95	
33	6696668,54	612144,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,85	
34	6696638,39	612139,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,63	
35	6696568,97	612134,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	69,58	
36	6696554,86	612161,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,08	
37	6696520	612193,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	47,63	
38	6696492,98	612219,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annet grensemerke (66)	36,99	
39	6696467,4	612237,89	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	31,77	
40	6696439,45	612256,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	33,61	
41	6696416,91	612255,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	22,58	
42	6696412,89	612254,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,06	
43	6696386,26	612250,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,91	
44	6696368,32	612248,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,13	
45	6696366,74	612247,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,62	
46	6696330,06	612234,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,11	
47	6696322,32	612232,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,98	
48	6696295,11	612286,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	60,97	
49	6696277,37	612277,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,08	
50	6696270,99	612288	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,36	
51	6696265,3	612297,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,01	
52	6696253,31	612319,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,71	
53	6696224,84	612310,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,78	
54	6696229,22	612298,48	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	12,61	
55	6696257,06	612267,3	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	41,80	
56	6696301,81	612213,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	69,85	
57	6696317,91	612198,55	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	22,09	
58	6696338,1	612178,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,23	
59	6696323,98	612162,99	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,21	
60	6696307,53	612149,53	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,25	
61	6696269,11	612118,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	49,49	
62	6696230,49	612094,86	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	45,20	
63	6696206,5	612076,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	30,22	
64	6696152,77	612063,81	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	55,21	
65	6696139,81	612077,05	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	18,53	
66	6696127,95	612094,06	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	20,74	

67	6696114,1	612126,32	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	35,11	
68	6696088,53	612156,4	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	39,48	
69	6696062,78	612141,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,86	
70	6696008,18	612210,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	87,93	
71	6695990,04	612191,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,72	
72	6695974,22	612178,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,72	
73	6695956,92	612167,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,37	
74	6695936,24	612147,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,84	
75	6695956,73	612132,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,79	
76	6695981,36	612110,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,86	
77	6695992,98	612110,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,64	
78	6695996,13	612116,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,43	
79	6696004,123	612111,201	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,61	
80	6696041,553321	612136,474166	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,16	
81	6696046,678475	612127,468262	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,36	
82	6696055,731451	612116,456725	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,26	
83	6696052,319853	612105,501241	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,47	
84	6696039,934	612083,995	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,82	
85	6696048,33	612074,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,70	
86	6696015,14	612040,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,31	
87	6695973,88	611996,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	60,47	
88	6695961,6	611978,25	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	22,02	
89	6695960,01	611975,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,99	
90	6695917,9	611909,8	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	78,22	
91	6695869,32	611868,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,78	
92	6695853,08	611848,01	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	26,13	
93	6695833,11	611822,54	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,37	
94	6695801,11	611799,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,27	
95	6695777,48	611787,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,72	
96	6695726,46	611832,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	68,26	
97	6695678,51	611862,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,37	
98	6695657,88	611878,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,26	
99	6695644,48	611858,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,03	
100	6695625,78	611832,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,17	
101	6695609,91	611809,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,77	
102	6695580,87	611772,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,89	

103	6695570,03	611760,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,31	
104	6695592,88	611742,55	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,13	
105	6695610,66	611752,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,62	
106	6695647,31	611754,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,70	
107	6695679,08	611757,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,87	
108	6695744,63	611705,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	83,50	
109	6695805,09	611657,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	77,13	
110	6695868,34	611609,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	79,44	
111	6695893,68	611588,33	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	33,08	
112	6695924,77	611560,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	41,52	
113	6696036,27	611472,47	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	142,25	
114	6696081,68	611438,38	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	56,78	
115	6696102,72	611420,83	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	27,40	
116	6696170,75	611364,44	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	88,36	
117	6696231,18	611315,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	77,79	
118	6696291,84	611271,86	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	74,70	
119	6696349,17	611226,95	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	72,83	
120	6696364,39	611200,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	30,21	
121	6696405,88	611177,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	47,58	
122	6696439,58	611158,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	38,92	
123	6696462,54	611145,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,29	
124	6696497,22	611109,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	49,56	
125	6696513,92	611094,74	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	22,54	
126	6696549,99	611062,99	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	48,05	
127	6696591,81	611036,6	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	49,45	
128	6696615,53	611018,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,03	
129	6696644,83	610995,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	37,11	
130	6696687,97	610958,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	56,79	
131	6696738,24	610911,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	68,83	
132	6696771,12	610883,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,03	
133	6696775,03	610880,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	5,19	
134	6696817,35	610855,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,02	
135	6696807,65	610884,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,56	
136	6696803,85	610892,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	8,59	
137	6696786,95	610926,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	38,54	
138	6696784,2	610932,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,30	

139	6696772,65	610941,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,89	
140	6696763,74	610949,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,55	
141	6696751,93	611025,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	77,02	
142	6696730,52	611040,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	26,23	
143	6696721,38	611046,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,01	
144	6696714,69	611104,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	57,86	
145	6696702,97	611118,79	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	18,73	
146	6696691,26	611137,4	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,99	
147	6696643,06	611191,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	72,13	
148	6696633,94	611205,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	17,33	
149	6696633,75	611206,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,36	
150	6696611,07	611214,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,22	
151	6696586,46	611241,04	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	36,12	
152	6696566,42	611277,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	41,75	
153	6696556,39	611356,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	79,59	
154	6696560,49	611391,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,83	
155	6696560,76	611394,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,81	
156	6696555,3	611452,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	58,89	
157	6696547,02	611510,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	58,61	
158	6696544,42	611548,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	38,15	
159	6696549,01	611575,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	26,87	
160	6696537,6	611601,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	28,94	
161	6696528,24	611637,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,14	
162	6696505,12	611671,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	40,71	
163	6696479	611701,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	39,76	
164	6696464,44	611714,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	19,37	
165	6696461,18	611727,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	13,49	
166	6696450,02	611751,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,10	
167	6696450,06	611787,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,90	
168	6696481,96	611818,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	44,04	
169	6696517,47	611856,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	52,13	
170	6696525,93	611866,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,00	
171	6696531,22	611869,87	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	6,49	
172	6696568,78	611887,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,32	
173	6696604,58	611898,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	37,56	
174	6696628,21	611910,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	26,72	

175	6696654,06	611939,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,71	
176	6696655,86	611951	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	11,39	
177	6696657,57	611959,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,24	

Utskriftsdato: 23.06.2026

Ortofotorapport for eiendom 3242 - 28/3//

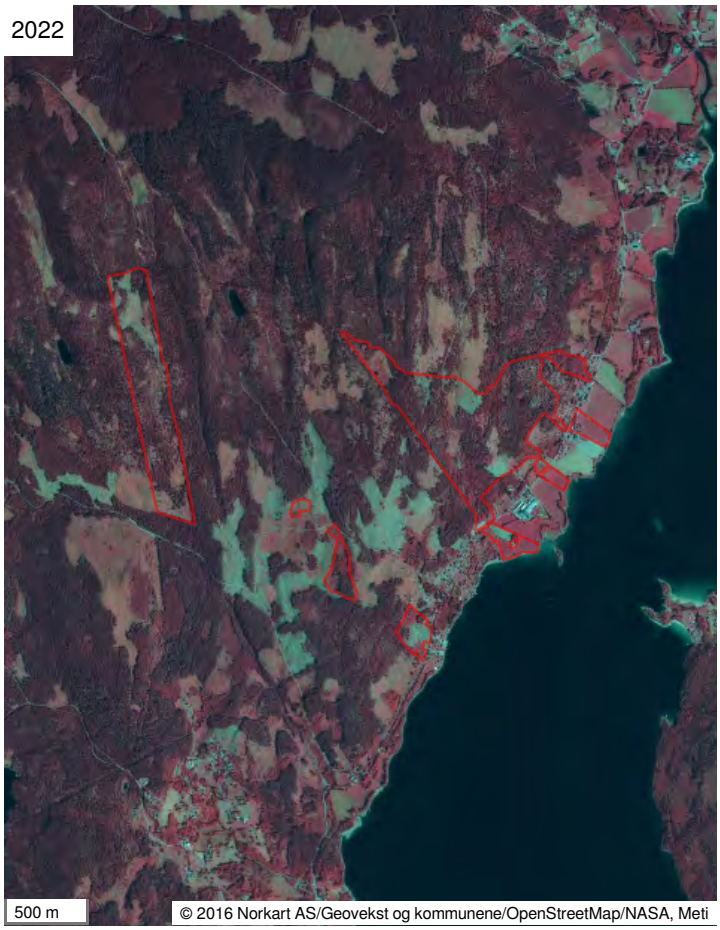


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2022



2022



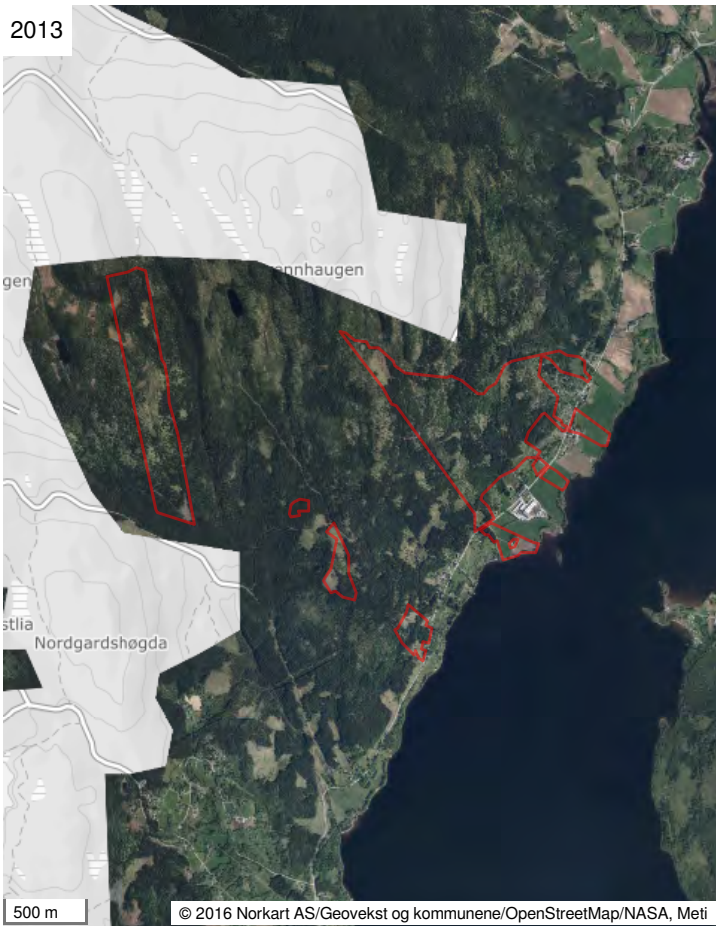
2020



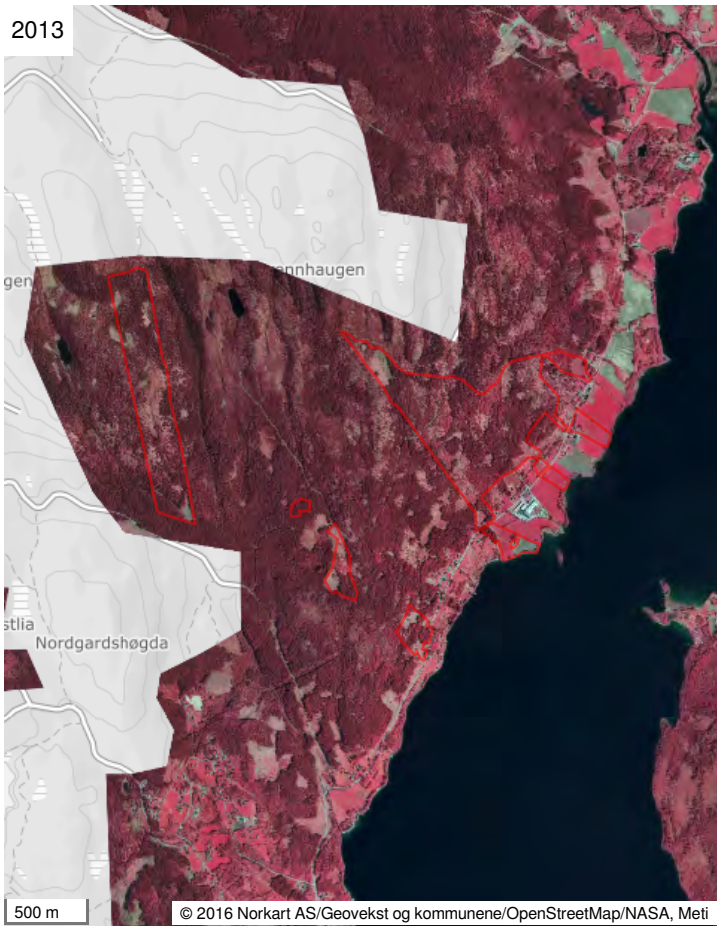
2016



2013



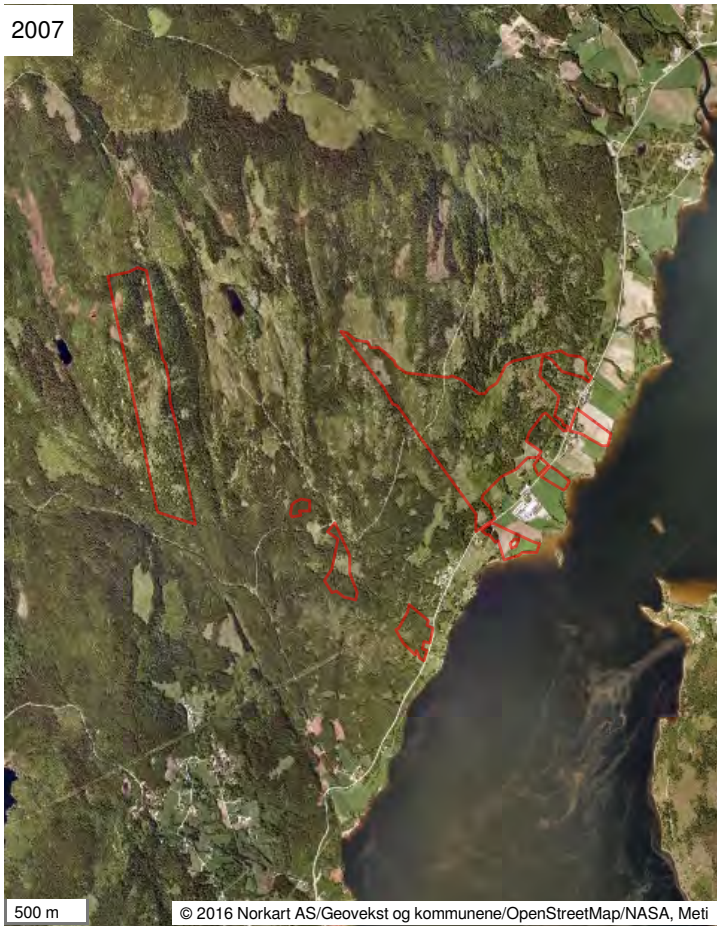
2013



2011



2007



1985


500 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1971


500 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Kontoutskrift skogfond

RUUD OLA
VESTSIDEVEGEN 122

2090 HURDAL

Regnskapsår 2025
Kommune 3242 HURDAL
Kontonummer 0167
Hovednummer 28 / 3 / 0
Kontoeier
Utskriftsdato 23.01.2026

Spørsmål om kontoutskriften rettes til kommunen der skogen er.

Dato	Spesifikasjon	Innbetalt	Utbetalt	Jf.
	Saldo pr. 01.01.2025	**109 126**		
	Ingen posteringer i dette regnskapsåret			
	Saldo i Deres favør pr. 31.12.2025	**109 126**		

INFORMASJON OM SKOGFONDSORDNINGEN: Skogfond er en lovfestet fondsavsetning ved tømmersalg fra skogen din. Skogeiere har tilgang til egen skogfondskonto via Landbruksdirektoratets nettsider. Der finner du også mer informasjon om skogfondsordningen (www.landbruksdirektoratet.no)

Henvisning til skattemelding

Henvisning til kortet «Næringsspesifikasjon» i skattemeldingen		
Felt i «Næringsspesifikasjon»	**Beløp**	**Jf. kontoutskrift**
Offentlig tilskudd/refusjon (1)	0	b - h
Annen driftsrelatert inntekt (2)	0	
Annen kostnad (3)	0	a - b

1. Her føres alle skattepliktige tilskudd – også tilskudd som innbetales på skogfondskonto. De sistnevnte skal også kostnadsføres "Annen kostnad".
2. For eksempel skattepliktig del av uttak fra skogfond
3. Her føres driftskostnader som ikke tas med i de øvrige postene, bl.a. årsavgift på traktor, avvirkningsavgift, måleavgift, innbetalinger på skogfondskonto inkludert tilskudd, og kostnader til tiltak og skogsveier

Henvisning til kortet «Skog og tømmerkonto» i skattemeldingen		
Felt i «Skog og tømmerkonto»	**Beløp**	**Jf. kontoutskrift**
Utbetalinger fra skogfond til formål med skattefordel (1)	0	e
Utbetalinger fra skogfond til formål uten skattefordel (2)	0	f
Offentlig tilskudd til investeringer i inntektsåret (3)	0	d
Offentlig tilskudd til investeringer i tidligere år (4)		
Tilbakeføring av skattefordel for offentlige tilskudd til investeringer i tidligere år (5)		
Skattefri del av brukte skogfondsmidler (6)	0	

1. Her legger du inn alle utbetalinger fra skogfondkonto til investeringer med skattefordel.
2. Her legger du inn beløp utbetalt fra skogfondkonto til formål uten skattefordel
3. Bare tilskudd til årets investeringer i "Utbetalinger fra skogfond til formål med skattefordel", legges inn her. Dersom tilskudd til investeringer dekket med skogfond tidligere år inngår i "d", skal summen reduseres for dette (jf. "Offentlig tilskudd til investeringer i tidligere år").
4. Dersom feltet "Offentlig tilskudd til investeringer i tidligere år" er redusert for tilskudd til investeringer dekket av skogfond tidligere år, skal dette føres her.
5. Beregnes automatisk i skattemeldingen.
6. Beregnes automatisk i skattemeldingen.

Obs!

- For føring og innberetning av beløp fra "Kontoutskrift skogfond" til ligning og beskatning, henvises det til www.skatteetaten.no og til Skogkurs sine fagsider: www.skogkurs.no/skogligning.
- Forhåndsutfyllingen må kontrolleres av skogeier regnskapsfører ut fra kodehenvisningene og skattedirektoratets veiledning. Merk at IKKE alle feltene blir forhåndsutfylt.
- For skogeier som ikke er mva. registrert, skal mva. utgifter dekt med skogfond legges inn på «Utbetalinger fra skogfond til formål med skattefordel».

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

Vedtatt av Hurdal kommunestyre 13.6.2018
Mindre endring vedtatt av plan- og næringsutvalget 27.8.2019

Innhold

Innledning 5

Hensikten med arealdelen 5

Bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 6

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8) 6

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 8

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 9

4. Forholdet til gjeldende planer 9

5. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 10

6. Grønnstruktur 10

7. Vassdragssoner og naturmiljø 10

8. Strandsonen 11

Transport og parkering 12

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 12

Handel og næringsområder 12

10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8) 12

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 13

11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 14

11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6) 14

11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1 14

11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5) 14

11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3) 15

11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4) 15

11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6) 15

11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)) 16

11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)) 16

11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f)) 16

11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8) 16

12. Støy og luftforurensning 16
12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6) 16
12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder 16
12.3. Krav til støyfaglig utredning 17
12.4. Rød støysone 17
12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6) 17
12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6) 17
Estetikk og utforming 18
13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6) 18
14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6) 18
15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5) 18
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10) Boligområder – generelt 19
16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 19
17. Nåværende boligområder 19
17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5) 19
17.2. Sekundær boenhet 20
17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5) 20
17.4. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5) 21
17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5) 21
17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6) 21
LNF-områder 22
18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2) 22
Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8) 24
Retningslinjer til bestemmelsene 26
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 26
Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 26
Kulturminner og kulturmiljø 26
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 27
Grønnstruktur 27
Vassdragssoner og naturmiljø 27
Transport og parkering 28

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 28
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 28
Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a) 28
Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 28
Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3) 29
Krav til trafikksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4) 30
Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6) 31
Estetikk og utforming 31
Boligområder – generelt 31
Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 32
Nåværende boligområder 32
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11) 33
Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6) 33
LNF-områder 33
Fritidsbebyggelse i LNF-områder 34
Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2 35
Utdypende forklaringer og definisjoner 37

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer. Kommunedelplan Østgreina blir opphevet ved vedtak av ny kommuneplan. Relevante bestemmelser og retningslinjer fra kommunedelplanen legges inn som del av kommuneplanen.

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Hurdal i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Hurdal (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

-Utviklingen av Hurdal skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
-Utviklingen av Hurdal skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Hurdal sentrum, kommunens lokalsenter; Rustad.
-Utviklingen av Hurdal skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
-Utviklingen av Hurdal skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8)

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke gjøres før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11- 7 nr. 1 og 2.

Hurdal kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:
Sentrumsutvikling(kommunesenter, grendesenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

Krav om ny reguleringsplan i nåværende områder for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og LNF-område der spredt boligbygging er tillatt.

Ved boligfortetting med mer enn to boenheter innenfor planperioden, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse kan det tillates oppført 1 hytte/fritidsbolig uten at denne inngår i en reguleringsplan. Dette forutsettes at de rammer som er gitt for ny fritidsbebyggelse i de generelle bestemmelsene følges, at eventuelle teknisk infrastruktur er eller vil bli godkjent av kommunen, og at eiendommen har en godkjent avkjøring til parkeringsplass fra offentlig veg.

I nåværende og fremtidig område for bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg tillates opparbeidelse av terrengpark uten at denne inngår i en reguleringsplan. Vilkåret for dette er at tiltaket forelegges kommunen for godkjenning før tiltaket iverksettes. Tiltaket er underlagt undersøkelsesplikt jf. kulturminnelovens § 9.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om en samlet plan for områdene Rustad og Hurdal sentrum

For områdene Rustad og Hurdal sentrum som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

For området Rustad skal det utarbeides en overordnet plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Før utbyggingsområdene tas i bruk skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak langs Fv. 120 utredes og gjennomføres. Trafikksikkerhetstiltakene må særlig prioritere tiltak for å redusere tilfeldig kryssing av Fv. 120.

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

For videre utbygging sørover fra Brustad B1 skal gang- og sykkelveg mot sentrum være opparbeidet før området tas i bruk.

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

Ved utbygging/fortetting i Rustad og Torget og ved utbygging i LNF-områder med spredt boligbygging skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger, annet kulturmiljø og landskap. Gjeldende kulturminneplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

Fradeling av eiendom på LNF skal ikke belaste gårdsbrukets driftsgrunnlag. Ny spredt boligbebyggelse i LNF-områder skal ikke skje på jordbruksareal, herunder fulldyrket, overflatedyrket areal, innmarksbeite og dyrkbart areal.

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

Ved utbygging i områder som er eksponert fra Hurdalssjøen skal det tas særlig hensyn til landskapsverdiene, fjernvirkning fra sjøen.

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

Innenfor nåværende område for bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan tillates oppført ny fritidsbebyggelse med bruksareal inntil 200m^2/max. 25 % BYA inkludert uthus. Innenfor områder som ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, er det disse som er styrende for utnyttelsen.

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

For fremtidige områder for bebyggelse og anlegg skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan avklares og belyses:

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, opparbeidelse av uteoppholdsarealer, krav til skilt og reklame, parkering.
- For områdene BA-6S og BA/I-7S skal tiltak som forhindrer kritiske konsekvenser knyttet til overflomming av Hurdalssjøen, vassdraget dokumenteres.
- Miljøkvalitet, estetikk, hensyn til natur, landskap og grønnstruktur skal belyses.
- Hvorledes bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø vil bli ivaretatt skal dokumenteres.

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

1. Det er ikke tillatt å ha innlagt vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.
2. Vann og avløpsløsninger skal planlegges gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområder før det gis utslippstillatelser, jf. Forurensningsloven § 11, 4. ledd.
3. Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig vann- og avløpsnett, jf. Pbl § 27-1 og § 27-2.
4. Avløpsfrie toalettløsninger er tillatt for fritidsboliger.
5. Utslipp er søknadspliktig og blir behandlet etter gjeldene lokal forskrift for VA.

1.12 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNFR – område samt i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:
Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:
a) Barneskolekapasitet:
Bygging av nye boliger kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

b) VA, overvann
Utbygging kan ikke finne sted før løsninger for vann, avløp og overvann er godkjent av kommunen.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

1. Krav om trafikksikkerhetstiltak langs Steinsjøvegen
Før oppstart av utbygging i områder som har adkomst fra fv.1615, Steinsjøvegen og som passerer Nedre og Øvre Melby skal det fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli gjøres tiltak som gir lav fart (maks 30 km/t) og god trafikksikkerhet.
I reguleringsplan skal det knyttes rekkefølgebestemmelse om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli, skal være utført før det gis tillatelse til igangsetting av fysiske tiltak i utbyggingsområdet.

2. Det skal være etablert sikker kryssing av veger før skiløyper eller skitrekk/nedfartstraseer tas i bruk.

3. Det opprettholdes deleforbud i Ekralia inntil det foreligger en ny reguleringsplan for området.

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. (vedlegg 2)

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Følgende utbyggingsområder kan ikke realiseres før evt. etter neste rullering av kommuneplanens arealdel:

1. Rekkefølge utbyggingsområder

Utbyggingsområde	*Periode for evt. realisering*
Parkmoen	2024 - 40
Hestehagen	2024 - 40
Bundli	2024 - 40

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Gjeldende kulturminnevernplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap,

landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. Hurdal kommunes kulturminnevernplan.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1.Grønne korridorer, grønnstruktur

Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6) i regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.
Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og d og 11-9, nr. 6)

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

I disse sonene videreføres gjeldende vernebestemmelser for elveos/våtmarksområde ved Åsand, (vernet som naturreservat etter naturvernloven) og Meieriodden (vernet gjennom PBL/reguleringsplan). Det samme gjelder for Fjellsjøkampen, Vindflomyra, Skandøla og Syslemyr (vernet som naturreservat etter naturvernloven inngått i naturmangfoldloven).

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende:

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen mot Hurdalssjøen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonegrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i innsjøer, vann og tjern, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I strandsonen er tiltak som nevnt i plan -og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Begrensinger i bruk i sone inntil 100 m. fra vassdrag.
I område for bebyggelse og anlegg (nr 1.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr 2.) og LNF-område, a og b (nr. 5) gjelder:

Inntil 100 meter langs innsjø og vann, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.
I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 50 meter fra øvrige deler av vassdraget, jfr. første setning, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.
I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget kan det etter søknad tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 dersom dette er knyttet til eksisterende bygningsmasse og ikke medfører utvidelse mot vassdraget.

I LNF-område, a og b (nr. 5) tillates tiltak for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse også innenfor sonen på 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget. I denne sonen tillates derimot ikke nye bygningstiltak eller utvidelser av eksisterende bygningsmasse eller noen form for terrenginngrep eller andre konstruksjoner og anlegg, unntatt fra dette er tiltak i sone C2, friluftsliv langs vassdrag, jfr. retningslinje for hensynssone C2.

8.2. Rammer for brygge (p12.5bl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)1
Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

8.3. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)
Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)
Parkering utredes som del av reguleringsplan.

Handel og næringsområder

10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Næringsområder i Hurdal sentrum avgrenses av langsiktig grønn grense.
Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Hurdal sentrum og grendesenteret Rustad.

Næringsområder:
Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal:

Solberg, Solsrud, Ruud, Rustad bruk, Røysa og Flaen

Fremtidige næringsområder med krav om detaljregulering:
Bergslåtten, Holmenberget, Kongelivegen.

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

Ikke lov med støyende aktivitet grunnet nærhet til boligområde.
Begrenset transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr	Område
19/072	Hurdal sentrum, Bergslåttvegen
25/001	Rustad, Kongelivegen/Jeppedalsvegen

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
30/025	Røysa
25/088 og 25/001	Holmenberget

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

Gnr/bnr	Område
13/004	Steinsjøvegen
25/001	Rustad Bruk
06/096	Øverbyvegen
14/077	Sørflavegen

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
14/059	Flaen Sag og høvleri
28/067	Ruud, Gml. Hurdal Treindustri

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

11.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare.

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøringstillatelse, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra fylkesveger.

For kommunale veger henvises til veglovas § 29. I områder der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

4. Rammeplan for avkjørsler; *Strenghetsklasser for avkjørsler til veg*

Streng holdningsklasse:
FV 180, FV120 og Fv 553 (til Haugbrua i nord) for disse vegene gjelder:
a. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
b. Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
c. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
d. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
e. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.

Mindre streng holdning:
Fv 553 (nord for Haugbrua og mot øst til Melby) og FV 554 Minneåsvegen, for disse vegene gjelder:
a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
b. Ny(e) boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Lite streng holdning:
Fv 552 (Rustadvegen og Knaimoen), for disse vegene gjelder:
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg, underformålene: -boligbebyggelse, og
- fritidsbebyggelse gjelder:
Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBl § 20 -1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige, dvs. kommunale veger, skal bygges i henhold til kommunens gjeldende vegnorm.

11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan angir annet. Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig veg eller fra felles boligvei. Der slik felles boligveg betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene vegarealet skal betjene.

11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder tiltak som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)

Før fremtidige søknader om ny bebyggelse i områder med faresone for jord og flomskred kan behandles må det foreligge dokumentasjon om grunnlaget for opprettelse og avgrensning av faresonen. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere tiltakets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)

Reguleringsplanen for Ekralia oppheves. Ekralia hyttefelt med omkringliggende eiendommer må reguleres på nytt. For øvrige bestemmelser for tiltak i Ekralia henvises det til gjeldende kommuneplan og de bestemmelser som gjelder for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f)

Sone hvor arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket er gjeldende til de blir opphevet eller endret av kommunen.

11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates terrengregulering eller etablering av mellomlager eller behandlingsanlegg for rene, naturlige masser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone (støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under

forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

12.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommuneplanens hensynssone for støy for vei og skytebane, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

12.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon 1, tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk1) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder Hurdal kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk. Alle nye boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal:

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

13.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan gjelder følgende:

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,2 m.
Gjerde må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.
Nye byggeområder skal gjerdes inn mot husdyr før tiltak iverksettes. Ved nye byggetiltak som berører eksisterende gjerde mot utmark og innmark må evt. nytt gjerde kobles til eksisterende gjerde.
Ved oppsetting av utmarksgjerde er det krav om følgende gjerdekvalitet: minimum utmarksnetting med overtråd.

15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av veglov og plan og bygningslov.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10)
Boligområder – generelt

16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m2 uteoppholdsareal per boenhet innenfor grønn grense og grendesenteret Rustad. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for enebolig
- Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.
Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

17. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer, samt like rammer for de forskjellige områdene.

17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,

-Småhus,
- Boenhet,
-Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
-Frittliggende bebyggelse,
-Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
-Kjedehus,
-Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

17.2. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt. Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.

Retningslinje:
1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger etter søknad kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens gjeldende veinorm overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

Det er reglene for utforming av bygninger, utnytting og arealbegrensning i den gjeldende plan som skal være styrende.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

17.4. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse gjelder følgende:
A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig. Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:
Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
Mønehøyde skal være maksimum 9,0 meter i henhold til TEK.

D. Garasje
For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak. Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

F.
Parkering:
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinorm.
Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:
1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

LNF-områder

18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

18.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom).

18.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som bygninger, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

a1) Sikringssone for Drikkevann
Innenfor sone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som medfører fare for forurensing av drikkevannet.

a2) Støysone skytebanestøy, Rød og gul sone, over 60 dB (jfr. T-1277, pkt 4.1)
Områder for bebyggelse og anlegg:
Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende/regulerte områder skal nødvendige støytiltak ved skytebanen iverksettes samtidig med opparbeidelse av bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå ute og inne.

a3) Støysone vegtrafikkstøy, Rød og gul sone, over 55 Lden (jfr. T-1442)
Områder for LNF-formål:
Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med støyfølsomme bruksformål, skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne og ute.

a4) Fare-/ miljøsone - kraftlinje, elektromagnetisk stråling.
I område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (område B-8S) tillates det ikke oppført noen bebyggelse med oppholdsrom eller tilrettelagte uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.
C5) Sone med særskilt hensyn til kulturmiljø
Prestvegen (Kjerkevegen), gammel ferdselsveg mellom Hurdal og Feiring
Kjerkevegens trase innenfor kommunens grenser skal opprettholdes. Eventuelle tiltak som fører til at vegtraseen må legges om skal godkjennes av kommunen før tiltaket settes i verk. Langs stien er det lov å opparbeide plasser for opphold og annen tilrettelegging som er i henhold til formålet friluftsliv, formidling av kulturhistorie etc..

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
For områdene avsatt til:

- sentrumsformål (S) og til generelle områder for bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidige rundt Torget
- eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Rustad

skal det utarbeides en felles reguleringsplan, områderegulering før utbygging kan skje.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er illustrert på plankartet med de arealbruksformål som gjelder for disse, sammen med vertikal skravur (denne hensynssonen). Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger reguleringsplanvedtaket gjeldende, til de blir opphevet eller endret av kommunen.

Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8)

Sone C1 – C5: det ikke er tillatt med tiltak som har negative konsekvenser for naturverdiene på arealet eller som ødelegger funksjonen til disse registrerte naturtyper og viltlokaliteter. Eventuelle retningslinjer for tiltak/skjøtsel etc. i sonen gis for det enkelte område.

Sone C1: Harstad, naturtypen slåttemark (naturbase ID BN00036633) (feltkode H570-1)
Følg skjøtselsråd gitt for naturtypen.

Sone C2: Hanskollmyra, spill/parringsområde for orrfugl (naturbase ID BA00040056) (feltkode H560 - 1)

Sone C3: Puttmyra, naturlig fisketom innsjø/tjern (naturbase ID BN00036580) (feltkode H560-2)
Det er ikke tillatt med tiltak i dammen og i en sone rundt. Sonen er angitt ved figuren i naturbase.

Sone C4: Jerpebiotop, (naturbase ID BA00039976) (feltkode H560-3)
Det er tillatt med byggetiltak innenfor sonen, men en skal søke å bevare tresjiktet på så store arealer som mulig. Arten er knyttet til yngre blandingsskog, med et vesentlig innslag av or. En bør tilstrebe 10 - 40 % innslag av or og andre lauvtrær. Biotopen må forynges for at det skal ha god funksjon for arten. Skjøtsel bør foregå gjennom forsiktig plukkhogst.

Sone C5: Trekkveg for elg (naturbase ID BA00040099) (feltkode H560-4)
Ved sonen trekkveg for elg skal en opprettholde et tresjikt i ulike aldersklasser så langt det er mulig slik at det aktuelle arealets funksjon som trekkveg opprettholdes. Eventuelle veger skal søkes lagt på tvers av trekkvegen slik at minimalt med areal inne i trekkvegen påvirkes av tiltaket. Hvis areal i trekkvegen blir bebygd må en avsette skogarealer i nær tilknytning til det bebygde arealet.

Bestemmelsene for og avgrensning/plassering gitt for sonene C1 – C5 kan fravikes hvis naturforhold og/eller kunnskap om arten og det aktuelle funksjonsområdet tilsier at bestemmelsen ikke ivaretar arten. Forutsetningen for dette er en ny vurdering av forholdet av fagpersoner med biologisk kompetanse. Ny vurdering må forelegges og godkjennes av kommunen før bestemmelsen og sonens avgrensning/plassering kan fravikes.

18.4 LNF – spredt boligbygging

Det tillates etablert inntil 33 boenheter i områder med arealformål LNF – spredt boligbygging i planperioden 2018 – 2040.

I LNF-område, b (nr. 5), tillates etablert inntil 2 boenheter etter søknad om tillatelse. For mer enn to boenheter må det utarbeides reguleringsplan.

Ved ny boligbebyggelse i disse områdene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=25 %, maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBK § 20 -1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

I friluftsområde i sjø (nr 6.), tillates oppført etter søknad mindre badeanlegg som badebrygge, vannsklier, varselsbøyer eller tilrettelagte fiskeplasser.

- Boligbygging på dyrket eller dyrkbar jord på arealformål LNF – spredt boligbygging tillates ikke og skal heller ikke medføre driftsulemper for landbruket. Dyrkbar jord defineres i kartlag fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad er det ønskelig med høy arealutnyttelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.

I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl.§11-9,nr.8)
Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Hurdal kommunes planveiledning. Veiledning er tilgjengelig på www.hurdal.kommune.no.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr.7)

Kulturminnevernplan for Hurdal, skal være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger og kulturmiljøer bør det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør-

og vindusutforming skal bevares. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone– viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter.
Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8,bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter.

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø/vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/ videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs vann og vassdrag gjelder statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det redegjøres for alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak.
Overvann fra forurensede områder som ikke tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses.
kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket.
Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader LCC).
Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

Antall boliger	Krav oppsamlingsenhet
< 20 boliger	Småbeholder på hjul
>20 boliger	Nedgravd konteiner

Bygge/tiltaksgrense mot fylkesveier (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser. Byggegrense måles fra senterlinje vei.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vegnorm skal legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Krav til trafikksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4)

1. Tiltakshaver må legge frem fremdriftsplan for omlegging av FV 553
seinest innen 50 boenheter tas i bruk. Boenheter telles ut av det samlede antall enheter som tas i bruk på områdene BFR-1, BFR-3 og Melbybråtan.

2. Standardheving av Steinsjøvegen (ny standardklasse) fra skisenteret opp til ny innkjøring til felt for fritidsbebyggelse (650 meter nord for nordre Melby).

Fra Haugbrua og opp til nedre Melbye er det fast dekke og en standard tilsvarende standardklasse SA3, samleveg i spredt bebyggelse. Denne standardklassen er også benyttet i felles kommunal vegnorm og tilsvarende i SVV sin Håndbok 017. Ved en omlegging bør minimum ny strekning forbi Melbygårdene ha samme standard.

3. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg langs Høversjøvegen og evt. Steinsjøvegen med belysing.

4. Vegtraseen ca. 200 meter sør for avkjøringen fra Høversjøvegen til Steinsjøvegen bør utbedres da det på denne strekningen er et potensielt ulykkespunkt grunnet skarpe svinger og uoversiktlig veg.

5. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg på østsiden av Høversjøvegen, mellom Ødemarksvegen opp til det etablerte gangfeltet over Høversjøvegen, ca. 50 meter nord for avkjøring til Ødemarksvegen.

6. Mer trafikksikker p-løsning ved misjonshuset Betseda (Betesda) bør etableres, slik at en unngår at biler til tider rygger ut på Høversjøvegen på en strekning med dårlig sikt.

7. Det bør settes opp gatelys på Steinsjøvegen, fra Haugbrua minimum opp til skisenteret (velkomstsenteret) evt. videre opp til Melbylia (hovedatkomsten)

8. Siktrydding for å bedre sikt og oppdage evt. personer langs vegen og evt. andre farer tidligere.

9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.

10. Redusere avkjørsler på eksisterende og nye veger til et minimum.

11. Trafikksikre krysningspunkt for skiløyper og turveger/-stier.

12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.

Tidspunkt for gjennomføring vurderes ikke slik at alle tiltakene må på plass før utvidelse av skisenteret eller opparbeidelse av fritidsbebyggelsen i Melbylia kan igangsettes. Tiltakene vurderes i sammenheng med de private tiltakshavernes framdriftsplaner og gjennomføring av opparbeidelse, f.eks. bør vegoppgradering evt. vurderes gjennomført sammen/samtidig med legging av VA-ledninger.

13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

Følgene for beboere langs Sæteråsvegen av nye byggetiltak i forbindelse med etablering av ny infrastruktur/bygg knyttet til skisenteret skal avdekkes som del av konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Området gjelder eiendommene fra Sæteråsvegens avkjøringen fra Steinsjøvegen frem til gnr/bnr 10/012. Følgene av nye byggetiltak ved BFR-1 for beboere langs Steinsjøvegen fra Øvre Melby til avkjøring fra Steinsjøvegen til Vestli, ved gnr/bnr 10/080, skal avdekkes gjennom konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)
Det er fare for radon i hele Hurdal kommune.
Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.Det skal ha plassering, form, volum, skala og material og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner. Man skal fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
Alle plan - og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye skal gang-/sykkelatkomst være universelt utformet i samsvar med gjeldende TEK. Det er et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Boligområder – generelt

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer uteoppholdsarealer

Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter. Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

I områder regulert til frittliggende bebyggelse og nåværende uregulerte områder hvor boligbygging kan tillates, kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.

- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes opprettholdt.

- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings/ bebyggelsesplan.

- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

  Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
  -ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
  -i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
  -i områder belastet med forurensning,
  -i områder som stenger for kaldluftdrenering,
  -i fareområder,
  -i områder som er del av viktig grønnstruktur,
  -i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
  -i områder med viktig biologisk mangfold, eller -der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert

Rammer:

Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m², maksimalt 1500 m^2.

Boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter. Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1000 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.
- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse
Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Hurdal. Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap).
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.

4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes. Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fradeling av tomt til slikt formål er ikke tillatt. Det kan vurderes dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på eksisterende tomt eller fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig som er lovlig oppført. I vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:
1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av fritidsbebyggelse.
2. Det må være etablert tilfredsstillende atkomst til tomt.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.
4. Fritidseiendommer kan ha BRA inntill 200 m2 inkl. uthus.

Vedlegg 2:

Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

Kommunestyrets vedtak 13.6.2018 (PS 64/18, saksnr. 2018/4)

Rådmannen gis mandat til å fremforhandle avtaler basert på anleggsbidragsmodellen o justeringsmodellen. Avtalene kan også omfatte andre virkemidler i grensesnittet mellom kommunen og utbygger som sikrer ønsket om utvikling og etablering i kommunen. Forslag til konkrete avtaler legges frem for politisk behandling.

Nedenfor følger saksutredningen.
……
Hensikten med saken
Hurdal kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen har i praksis bruk for utbyggingsavtaler, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.
Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalene vedtas av Kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen.
Det er i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen. Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke kommuner benytter begge eller en av modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreduserende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere.

Vurdering:
Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen eller ved bruk av justeringsretten for merverdiavgift. Begge modellene er juridisk godkjente modeller.
Dersom modellene benyttes vil utbygger kunne redusere prosjektkostnaden ved at merverdiavgift (heretter mva.) fjernes, eller reduseres, som kostnad. Det må inngås egne avtaler om bruk av modellene. Avtalen kan inngås parallelt med en utbyggingsavtale eller den kan inngås i forbindelse med en byggesak hvor utbygger er pålagt å opparbeide offentlig infrastruktur med hjemmel i en reguleringsplan. Ordningene fremstår som lojale tilpasninger til gjeldende regelverk. Kommunens administrasjonskostnader skal dekkes av utbygger og avtalene kan utformes slik at utbygger påtar seg risikoen for eventuelle endringer i regelverket. Ordningene skal ikke medføre noen økonomiske belastning for Hurdal kommune, men momsreduserende avtaler vil kreve kommunal administrativ oppfølging. Avtalene skal utformes, tolkes og følges opp. Kommunen er avhengig av å ha gode

rutiner for oppfølging av slike avtaler og garantier, og er avhengig av en god regnskapsmessig praksis for å håndtere ordningen og følge opp prosjektene.

Anleggsbidragsmodellen

Anleggsbidragsmodellen har vært benyttet i flere år. Modellen er stadfestet av Skattedirektoratet en rekke ganger, blant annet i en bindende forhåndsuttalelse av 05.08.2005 nr 33/05. Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen og utbygger betaler anleggsbidrag til kommunen tilsvarende utbyggingskostnadene uten mva. Anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven anses ikke som omsetning og skal ikke avgifts beregnes. Modellen bygger opp under kommunes rolle som byggherreorganisasjon og kan bidra til å kvalitetssikre gjennomføringen av infrastrukturtiltakene. Administrasjonen er imidlertid kritisk til bruk av en såkalt "stråmannsmodell" hvor kommunen kun er byggherre "på papiret". I klagenemnd for MVA sak 6919 måtte en kommune tilbakebetale mva (14 mill kr) fordi kommunen ikke var reell byggherre i en avtale om anleggsbidragsmodellen. I tillegg er dette stadfestet gjennom rettspraksis, Jæren tingretts dom av 30. mars 2012 (Sandnes kommune og Sola kommune.)

Det er ulike tolkninger om reglene om offentlige anskaffelser må følges ved bruk av anleggsbidragsmodellen. Uenigheten, om reglene om offentlige anskaffelser skal benyttes, går på at utbygger bærer den økonomiske risikoen i prosjektet og ikke kommunen (kommunen «fakturerer« anleggsbidraget fortløpende til utbygger). Problematikken er ikke prøvd i retten ennå i Norge. Av den grunn anbefaler Rådmannen at reglene for offentlige anskaffelser følges siden hensikten til offentlig anskaffelser er økt konkurranse, likebehandling, unngå svart arbeid, sikre lønnsvilkår osv.

Hurdal kommune vurderer å styrke organisasjonen med hensyn til prosjektlederkompetanse for egne utbyggingsprosjekter. Dette vil ivareta byggherrefunksjonen for prosjekter etter bidragsmodellen. Hurdal Kommune som byggherre vil delta aktivt i alle prosjekter etter bidragsmodellen som vil medføre økt påvirkning knyttet til prosjekt resultat og intern kompetansebygging.

Rådmannen ser for seg en anleggsbidragsmodell med følgende hovedmomenter, slik disse fremkommer i vedlegget «*Anleggsmodellen – prosedyrebeskrivelse».*

Justeringsmodellen

I 2008 ble det innført nye regler om justering av merverdiavgift i merverdiavgiftsloven. Reglene åpner for at betalt inngående merverdiavgift kan kreves tilbakebetalt dersom infrastrukturen gjennom eierskifte endres fra merverdiavgiftspliktig (privat) til merverdiavgiftsfri (offentlig) virksomhet. Ordningen innebærer at kommunens avgiftsposisjon kan komme utbygger til gode ved at det inngås avtale om at innbetalt merverdiavgift for privat opparbeidet infrastruktur, som overføres vederlagsfritt til kommunen, kan kreves tilbakebetalt år for år over en tiårs periode fratrukket kommunens administrasjonskostnader.

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

- Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturanleggene.
- Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.
- Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.
- Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva utbygger har betalt for anleggene.
- Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrukket administrasjonskostnader.

Det er kommunen som erverver av anleggene som kan kreve merverdiavgiften tilbakeført fra avgiftsmyndighetene. Tilbakebetalingen skjer over en tiårsperiode etter at kommunen har overtatt infrastrukturanleggene hvor 1/10 av betalt mva tilbakebetales hvert år. Det er et krav om at inngående mva for infrastrukturen må overstige kr 100.000 og det er en forutsetning at kommunen i hele tiårsperioden benytter anlegget i sin avgiftspliktige / kompensasjonsberettigede virksomhet. Det må inngås en særskilt avtale mellom kommunen og utbygger for hvert enkelt prosjekt. Oppgjøret kan skje som engangsbetaling eller år for år. Kommunen må ha dokumentasjon fra utbyggeren som oppgir fullføringstidspunkt, kostnad, påløpt mva og beløp som kan kreves tilbakebetalt. Ut fra hensynet til økonomisk risiko, blant annet muligheten for regelendring, mener rådmannen at kommunen bør opptre som ren formidler og videre overføre år for år det beløp som vil bli justert,

ikke forskuttere beløpet som et engangsbeløp. Det kan avtalefestes at utbygger har risikoen for eventuelle endringer av regelverket.
Det kan også avtales at utbygger hvert år skal sende inn nødvendig dokumentasjon til kommunen og be om justering/tilbakeføring av mva.

Konklusjon
Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer mva-kostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.
Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurdal kommune til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningssvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever. Utbyggingsavtalene kan av den årsak også inneholde andre virkemidler for å støtte ønsket utvikling og etablering.
Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Samtidig er det knyttet usikkerhet knyttet til rettspraksis når det gjelder justeringsmodellen. Rådmannen ber om mandat til å fremforhandle momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen i aktuelle prosjekter fremover. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger i den grad det er aktuelt. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag,

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner. Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.
Reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bebyggelse:
Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Våningshus:
Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

Tomannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:
Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.
Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Sumtallsrapport

INNHOLDSFORTEGNELSE

3 Innledning 3
3.1 Planer i aktuelt område 3

4 Sammendrag med kommentarer 4
4.1 Hovedtall 4
4.2 Skogareal 5
4.2.1 Markslagsfordeling 5
4.2.2 Hogstklassefordeling 6
4.3 Stående kubikkmasse 7
4.4 Tilvekst 9

3 Innledning

3.1 Planer i aktuelt område

Plannummer	Eier
0239028003	Ola Ruud

4 Sammendrag med kommentarer

4.1 Hovedtall

Totalt skogareal:	1 222	daa
Produktivt skogareal:	1 009	daa
Total kubikkmasse:	12 669	m^3
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	12.6	m^3/daa
Tilvekst hogstklasse 2:	0	m^3
Tilvekst hogstklasse 3-5:	709	m^3
Tilvekst totalt:	709	m^3
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.70	m^3/daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	5.6	%
Produksjonsevne totalt:	642	m^3
Produksjonsevne pr daa:	0.64	m^3/daa
Balansekvantum:	0	m^3
Foreslått årlig hogstkvantum:	0	m^3

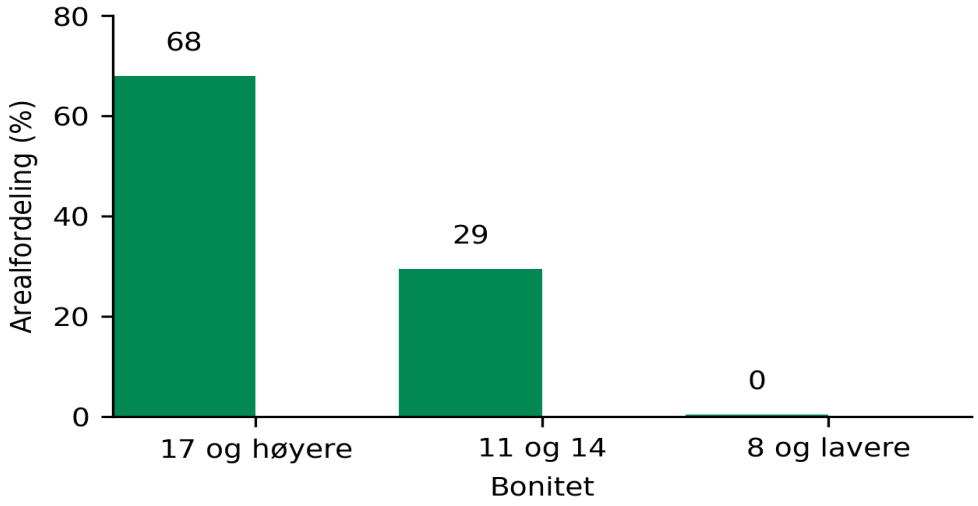
Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for topp og avfall

4.2 Skogareal

4.2.1 Markslagsfordeling

Tabell 3: Markslagsfordeling (for uproduktivt skogareal er det kun markslag med registrert areal som vises)

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal			
Høy bonitet (17 og høyere)	686	68	
Middels bonitet (11 og 14)	297	29	
Lav bonitet (8 og lavere)	4	0	988
Utenfor prognose (skogtype 3)			21
Uproduktivt skogareal			
Myr	29		
Skrapskogmark	51		
Impediment	40		
Teknisk impediment	4		
Veier, kraftgater	1		
Ikke vurdert	4		
Andre markslag	84		213
Totalt areal			**1 222**

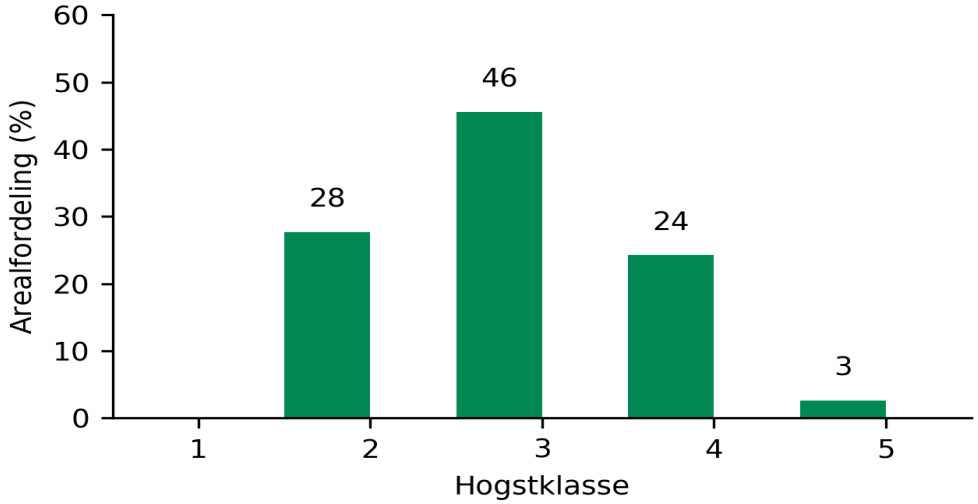


Figur 4: Prosentvis bonitetsfordeling av det produktive arealet

4.2.2 Hogstklassefordeling

Tabell 4: Hogstklassefordelingen av det produktive arealet

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse		
2	Foryngelse og ungskog	279	28
3	Yngre produksjonsskog	459	46
4	Eldre produksjonsskog	244	24
5	Gammel skog	26	3
	Sum produktiv skog	**1 009**	**100**



Figur 5: Prosentvis hogstklassefordeling av det produktive arealet

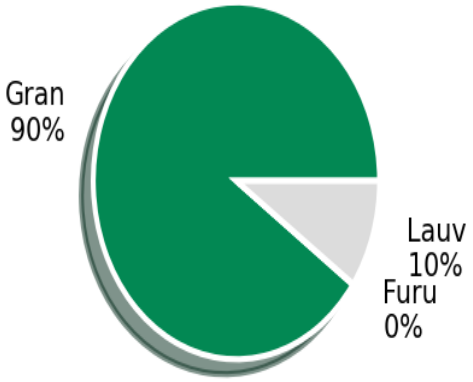
Tabell 5: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23		6	23	12		41	4
20		65	93	72		229	23
17		105	222	98	4	428	42
14		65	69	58	22	214	21
11		39	48	5		92	9
8			4			4	0
6							
Sum daa		**279**	**459**	**244**	**26**	**1 009**	
%		**28**	**46**	**24**	**3**		**100**

4.3 Stående kubikkmasse

Tabell 6: Stående kubikkmasse i m^3 fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	10 883	534		11 417	90
Furu	10			10	0
Lauv	1 243			1 243	10
Sum	**12 136**	**534**		**12 669**	
%	**96**	**4**			**100**



Figur 6: Kubikkmassens fordeling på treslag

Tabell 7: Stående volum fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse					Sum m^3
		1	2	3	4	5	
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran			68	379		447
	Furu						
	Lauv			12	11		23
	Sum			**80**	**391**		**471**
20	Gran			1 176	2 239		3 415
	Furu						
	Lauv			165	193		358
	Sum			**1 341**	**2 432**		**3 773**
17	Gran		42	2 200	2 250	112	4 604
	Furu						
	Lauv		2	299	247		548
	Sum		**43**	**2 500**	**2 497**	**112**	**5 152**
14	Gran		6	772	1 184	581	2 542
	Furu						
	Lauv		3	176	60		238
	Sum		**8**	**947**	**1 244**	**581**	**2 780**
11	Gran		42	315	49		406
	Furu		6	3			9
	Lauv		9	60	5		75
	Sum		**57**	**378**	**55**		**490**
8	Gran			2			2
	Furu			1			1
	Lauv			0			0
	Sum			**2**			**2**
6	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
Sum m^3	**Gran**		**90**	**4 532**	**6 102**	**693**	**11 417**
	Furu		**6**	**4**			**10**
	Lauv		**13**	**713**	**517**		**1 243**
	Sum		**109**	**5 249**	**6 618**	**693**	**12 669**

4.4 Tilvekst

Tabell 8: Totaltilvekst i m^3 fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23			79	14		93	13
20			108	82		190	27
17			248	72	2	322	45
14			42	35	8	85	12
11			16	1		17	2
8			2			2	0
6							
Sum daa			**495**	**204**	**10**	**709**	
%			**70**	**29**	**1**		**100**

Tilvekstprosent

Oversikten viser skogens tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5. For gammel skog vil tilvekstprosenten være nokså konstant over tid. I hogstklasse 3 vil den derimot være sterkt påvirket av aldersspredningen innen hogstklassen.

Tabell 9: Tilvekstprosenten i hogstklasse 3 til 5

Hogstklasse	Tilvekstprosent
3	9.4 %
4	3.1 %
5	1.4 %

Tabell 10: Tilveksten fordelt på treslag

Treslag	m^3	%
Gran	624	88 %
Furu	1	0 %
Lauv	84	12 %

Erklæring om rettighet i fast eiendom fra gnr 28/3 til gnr 28/32

24 August 2026

"**Rettighetshaver**") skal ha følgende rettigheter over den Tjenende Eiendommen gnr 28 bnr 3 (sammen som en heftelse på den Tjenende Eiendommen og med virkning for hjemmelshaver til den Tjenende Eiendommen til enhver tid og bruker av den Tjenende Eiendommen som utleder sin rett fra hjemmelshaver til den Tjenende Eiendommen

1. Det skal ikke etableres noen hus, garasjer og/eller annen bebyggelse innenfor den delen av den Tjenende Eiendommen som er markert med en rød strek ("**Rettighetsområdet**") på kartutsnittet i vedlegg 1 **Kartutsnittet, Holmen**

2. Rettighetshaver skal ha ferdselsrett fra Fylkesvei 120.

3. Rettighetshaver skal ha rett til å legge til og fra med båt, ha båtplass langs sjøkanten i Rettighetsområdet, eller å legge båt på land på Rettighetsområdet

4. Rettighetshaver skal ha rett til å rydde vegetasjon i Rettighetsområdet for å forbedre utsikten fra gnr 28 bnr 32, herunder ned mot sjøen.

5. Rettighetshaver skal ha bruksrett til strandsonen i Rettighetsområdet (med de begrensninger som følger av allemannsrett og offentlige reguleringer). Rettighetshaver skal ha ferdselsrett over Rettighetsområdet og ned til sjøen.

Denne Erklæringen skal tinglyses som en heftelse på den Tjenende Eiendommen med prioritet foran senere pengeheftelser, og skal ikke slettes eller endres uten skriftlig samtykke fra Rettighetshaver. Eier skal medvirke til tinglysingen, herunder signere nødvendige dokumenter, og bære eventuelle kostnader forbundet med tinglysingen.

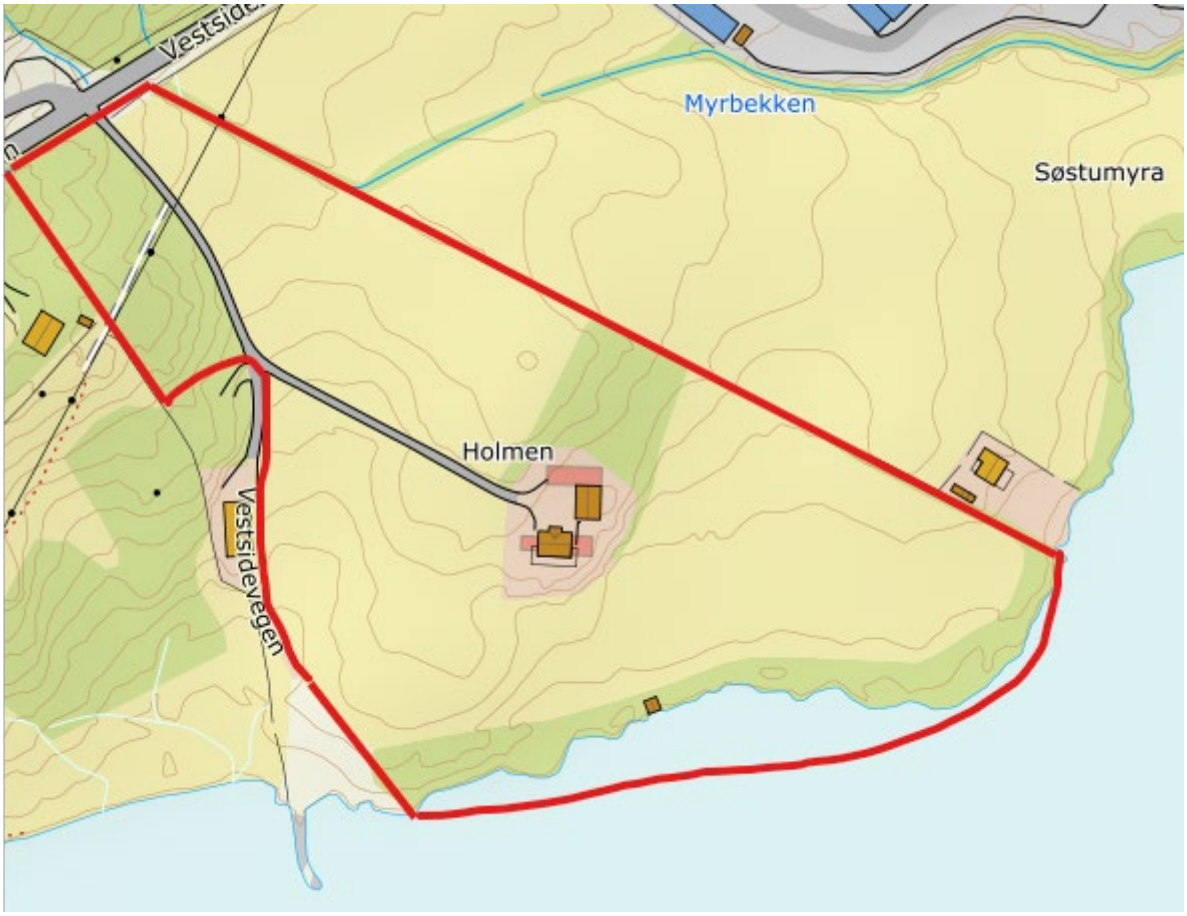
Selv om en eller flere av Rettighetene er ugyldige, vil de øvrige Rettighetene opprettholdes så lenge ugyldighetsgrunnen ikke direkte medfører at de øvrige Rettighetene også er ugyldige.

Hurdal, 24. 2026

[Ola Ruud][1]

[1] Byttes evt. ut hvis denne signeres av kjøper.

Vedlegg 1 – Kartutsnitt



e

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige