

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fjelltjednvegen 143, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 120, bnr. 333

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 16.08.2026

Oppdragsnr.: 20279-2022

Eiendomsverdi ref nr: BY1220

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom med fin beliggenhet i Etnedal. Området er spredt bebygget med hytter og området rundt består av skogsterreng. Fine turmuligheter i området sommer og vinter. Bruflat som er kommunesenter i Etnedal ligger ca 8 km fra eiendommen. Hytten inneholder bla. 2 soverom, sanitærrom/dorom og stue/kjøkken. Anneks med takoverbygget adkomst fra hytte der det er bod og utedo. Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har eldre standard, men er løpende oppgradert og vedlikeholdt på overflater. Det må påregnes omfattende utbedringer av grunn under grunnmur, grunnmur og drenering/terrengforhold grunnet dels store setningsskader i grunnmur. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 1970. Bygningen er oppført over 1 etasje. Grunnmur av betong. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekktet med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:

Hytten har ikke innlagt vann. Vann medbringes og gråvann ledes ut i terreng på eiendommen. Vann kan også hentes fra vannpost ca 80 m fra eiendommen, men dette vannet har ikke blitt benyttet som drikkevann.

TOMT:

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

Tomten er skrånet på overflater. Tomten består av naturtomt. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

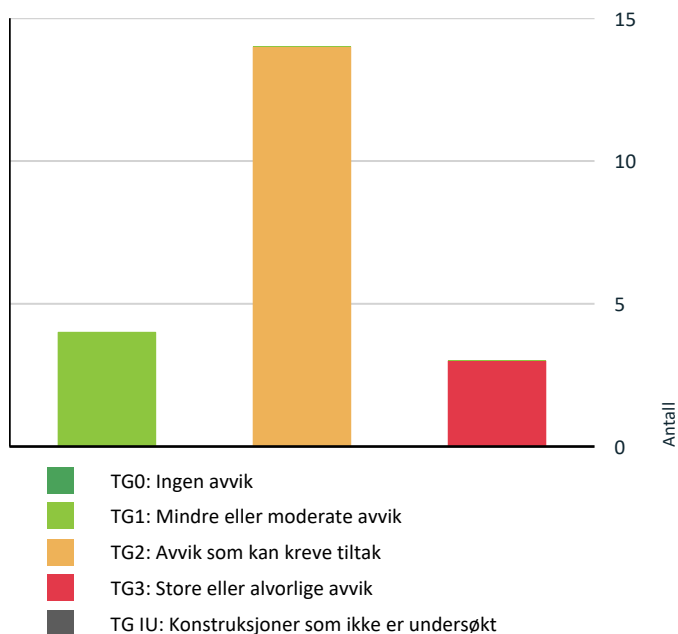
- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Anneks m/bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

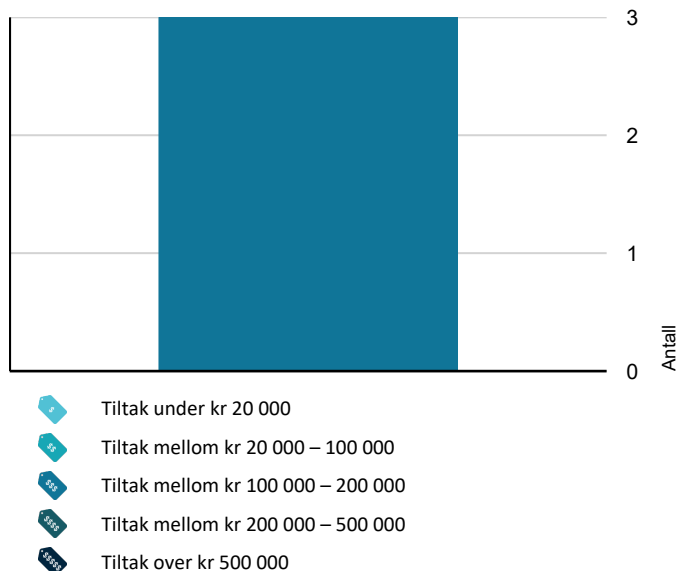
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Plan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist sprekker i overflater av pipe/brannmur.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere
tilstandsrapport

Anvendelse
Hytte

Standard
Bygningen har enkel standard.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra 2007.
Undertak av tre som dels er vurdert fra luke til kaldloft. Loft er ikke vurdert i sin helhet grunnet at det var vanskelig adkomst fra lukeområde, dette grunnet at det var mye isolasjon over luke som var vanskelig å fjerne. Dekkbord av tre montert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Heldekkende beslag montert på pipe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

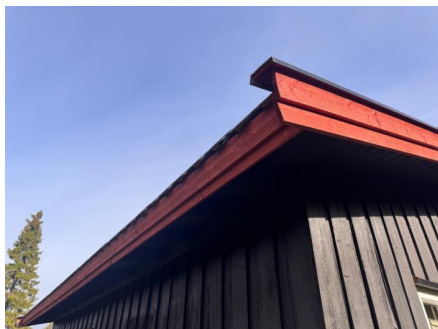
- Det er ikke montert takrenner og nedløp og det er derfor ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak.
- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Renner og nedløp anbefales montert og dette anbefales ledet ut i grunnen og bort fra konstruksjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

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



Ikke montert takrenner



Ikke montert takrenne

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes ved lukeområdet.

Opplyst i takst fra 2019 at takkonstruksjon er isolert med 20 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Observert noe skjevheter i konstruksjonen ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Skjevheter har sammenheng med setninger i grunn og det må vurderes oppretting sammen med oppretting av gulvkonstruksjon og reperasjon av grunnmur.



Ingen lufting i nedre del av takkonstruksjon

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk.

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

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Panelbord er dels sprekte og vridde samt at de har en del slitasje.
- Grunnmur ligger dels utenfor veggkonstruksjoner som medfører økt risiko for råteskader i nedre del av veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Utskifting av panel må påregnes som nært forestående.
- Ved reparasjon av grunnmur må det påregnes at denne flyttes tilbake til vegglik slik at det ikke samler seg vann under bunnsvill mot grunnmur.



Sprekker i panelbord



Sprekker i panelbord



Vridde panelbord og lokal råte i panel



Grunnmur har glidd ut og ligger utenfor vegg, dette medfører økt risiko for fuktskader i nedre del av veggkonstruksjon.

Vinduer 1

Beskrivelse

2 vinduer fra 2017 og 2 vinduer fra 2008.
Vinduer har isolerglass.

Vinduer 2

Beskrivelse

2 rams vinduer med enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Overflater av treverk er slitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående grunnet alder og slitasje.
- Beslag anbefales montert.

Tilstandsrapport



Slitasje i vinduer og ikke montert beslag under vinduer



Gamle og slitte vinduer

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dør må justeres for å sikre normal funksjon.



Ytterdør med noe malingsslitasje og justeringsbehov

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse av tre utenfor inngang. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp av tre til terrasse

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

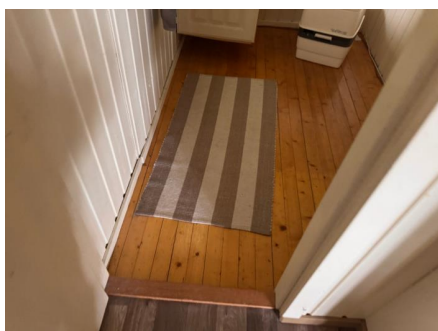
Innvendige gulv har overflater av belegg og heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.
- Oppretting av konstruksjoner må påregnes.



Heltregulv på dorum/sanitærrum

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er kledd med trepanel.

Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Observert noe fuktmerker i treverk rundt pipe, men ikke målt forhøyede verdier i dette området ved befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer av overflater anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i himling rundt pipe

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes setninger i grunn. Målt ca 8 cm skjevhet i gulv ved befarings.
- Lokalt noe svikt i gulv som kan indikere underliggende råte i konstruksjoner.
- Grunn ligger stedvis nært trekonstruksjoner som øker risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Store skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Oppretting av gulvkonstruksjon må påregnes. Dette bør utføres sammen med reparasjoner av grunnmur og stabilisering av grunn.
- Det er ikke påvist råte i gulvkonstruksjon ut fra det som synes fra luke til krypkjeller, men da hele krypkjelleren ikke er vurdert grunnet vanskelig adkomst så kan man ikke utelukke at det er fukt/råteskader i deler av gulvkonstruksjon.
- Vurdering av tiltak med avstand mellom grunn og trekonstruksjoner anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Undersiden av gulvkonstruksjon ut fra det som synes mellom terreng og trekonstruksjoner på den delen som har punktfundamenter



Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i bygningen.

Sotluke plassert på soverom.

Vedovn montert i stue.

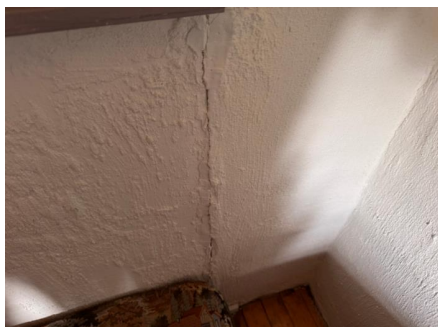
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.
- Det er påvist sprekker i overflater av pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

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



Sprekk i overflate mellom pipe og brannmur

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hytte med adkomst via luke i gulv på stue. Krypkjeller er vurdert fra lukeområde grunnet vanskelig tilkomst i hele krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart i noen områder. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

Ytterligere undersøkelser anbefales evt. ved at det etableres flere luker til krypkjeller.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Bilde tatt av krypkjeller der det er plast på grunn i områder som er synlige

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte tredører .

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører subber mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst at det ikke har vært problemer med mus inne i hytte, men eier opplyser at de har hørt mus i veggen på høsten.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert museaktivitet i vegger på høsten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Tiltak må påregnes.

KJØKKEN

PLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA som er montert i 2014 iht opplyst i tilstandsrapport fra 2019.
Gasskomfyr og nedfelt vask i benkeplate.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

PLAN > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør om mulig etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befarings. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med slokkeutstyr.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Hytten har solcelleanlegg fra 2013 iht opplyst i takst fra 2019 og dette fungerer etter opplyst av eier tilfredsstillende.

Batteripakke plassert på gulv i stue.

TG ikke satt for solcelleanlegg da dette ikke omfattes av avhendingsloven.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering rundt hytte.

Vurdering av avvik:

- Med tanke på at det er store skjevheter og setningsskader i grunnmur må det påregnes at drenering rundt hytte er sviktende.

Konsekvens/tiltak

- Etablering av drenering rundt hytte må påregnes sammen med arbeider for å stabilisere grunnmur. Dette grunnet at fuktig grunn medfører telebevegelse i grunn.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og pkt. fundamenter av leca som sannsynligvis er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling. Reperasjoner av grunnmur og stabilisering av grunn må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Setningssprekker i grunnmur



Omfattende sprekker i grunnmur grunnet setninger

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng på eiendommen er skrånet.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann. Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker i overflater av pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

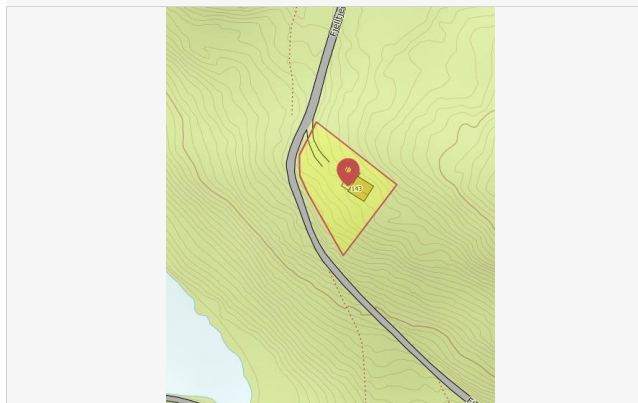
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det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

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Lokal utbedring av overflater anbefales.

Bygninger på eiendommen

Anneks m/bod



Anvendelse

Anneks og lager/skåle/utedo

Byggeår

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har noe etteslep av vedlikehold og store skjevheter som skyldes setninger i grunn.

Beskrivelse

Anneks med uthus og utedo som er oppført med pkt fundamenter mot grunn. Observert store skjevheter i bygningen som skyldes setninger i grunn/ustabil fundamentering.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med belegg inne i bygningen. Målt ca 13 cm skjevhet i gulvkonstruksjon ved befarings.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Åpne konstruksjoner innvendig i uthus og utedo ellers trepanel på vegger i innredet rom. Veggkonstruksjoner har lokale råteskader i nedre del.

Vindu fra 2018 i innredet rom ellers vinduer med enkle glass fra byggeår.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

Bygningen må påregnes vedlikehold med oppretting og stabilisering av grunn.

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m²/49 m²

*Fritidsbolig: 2 Soverom, Stue/kjøkken,
Dorom/sanitærrom*

*Andre bygg: Anneks m/bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med fin beliggenhet i Etnedal. Området er spredt bebygget med hytter og området rundt består av skogsterreng.

Fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Bruflat som er kommunesenter i Etnedal ligger ca 8 km fra eiendommen.

Hytten inneholder bla. 2 soverom, sanitærrom/dorom og stue/kjøkken. Anneks med takoverbygget adkomst fra hytte der det er bod og utedo.

Hytten har eldre standard, men er løpende oppgradert og vedlikeholdt på overflater. Det må påregnes omfattende utbedringer av grunn under grunnmur, grunnmur og drenering/terrengforhold grunnet dels store setningsskader i grunnmur.

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

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	600 000

Anneks m/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Anneks m/bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	660 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	280 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	280 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan	49			49	26
SUM	49				26
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Soverom, soverom 2, dorum/sanitærrom, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks m/bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Oppholdsrom/soverom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner. Bod og utedo er ikke medtatt som BRA grunnet lav takhøyde. Gulvflate av disse rommene er målt til 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Linda Eriksen Thorvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	120	333		0	1384.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjelltjednvegen 143

Hjemmelshaver

Thorvaldsen Linda Eriksen

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2029 er gjeldende for eiendommen ut fra det som fremkommer i kommunens webkart. Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Fjelltjednvegen 143, 2890 ETNEDAL

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fjelltjednvegen 143

Postadresse

Fjelltjednvegen 143

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Balder Forsikring AS-2N, 683502

Informasjon om selger

Selger

Thorvaldsen, Linda Eriksen

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

Beskriv feilen og omfanget

Høsten 2025 oppdaget vi fuktighet på pipeveggen i det innerste soverommet. Vi kontaktet blikkenslager som ikke fanti noen feil med taket. Han gjentok besøket med en snekker for å være på den sikre siden. De fant ingen feil og de konkluderte med at det mest sannsynlig var regn og vind (høststormene) som gjorde at det ble blåst inn vann.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27935668

Egenerklæringsskjema

Name

Linda Eriksen Bjerregård

Date

2026-08-03

Identification



Linda Eriksen Bjerregård



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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

Kommune: 3450 Etnedal

Eiendom: 3450/120/333/0/0

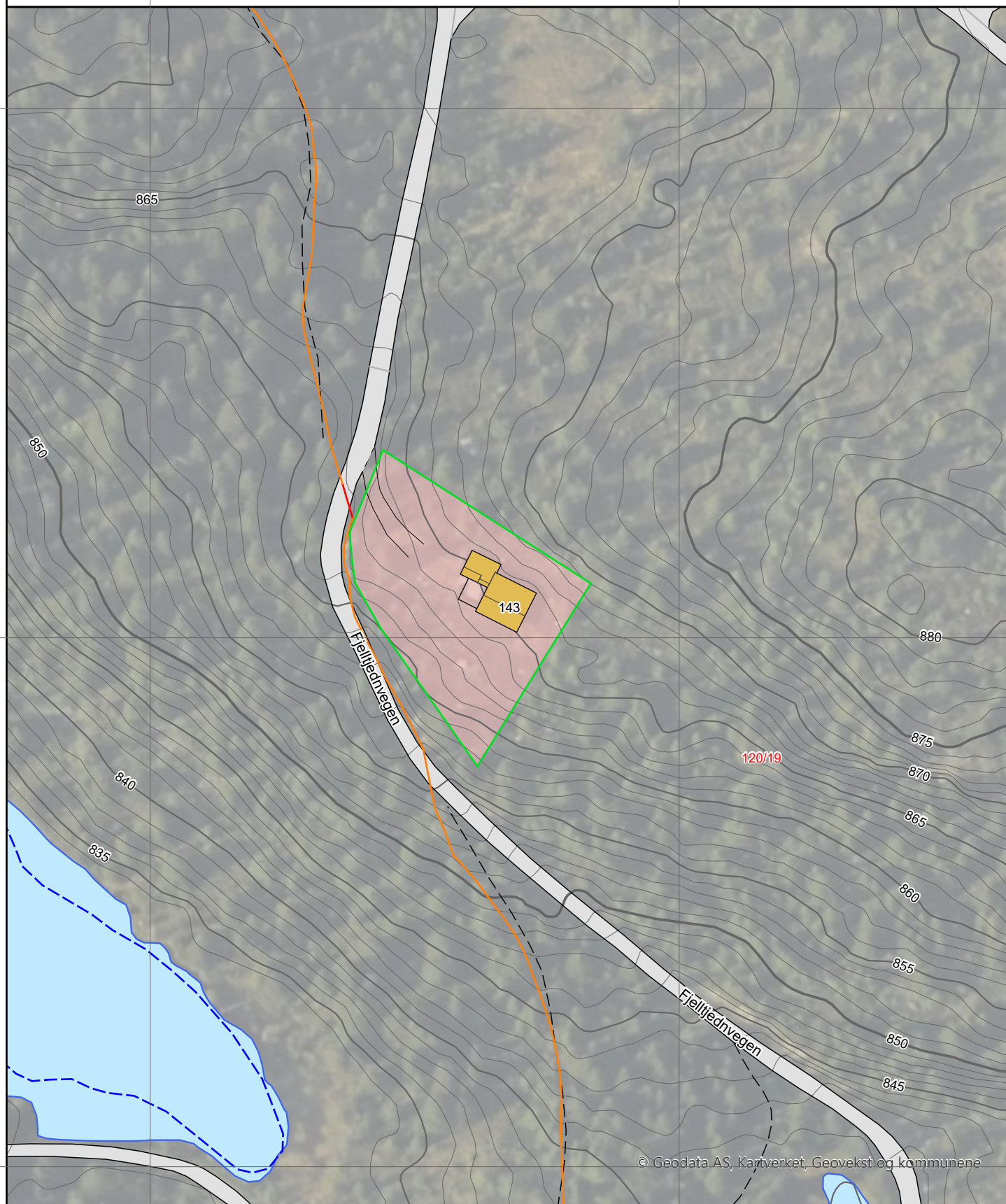
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 2.8.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3450 Etnedal

Eiendom: 3450/120/333/0/0

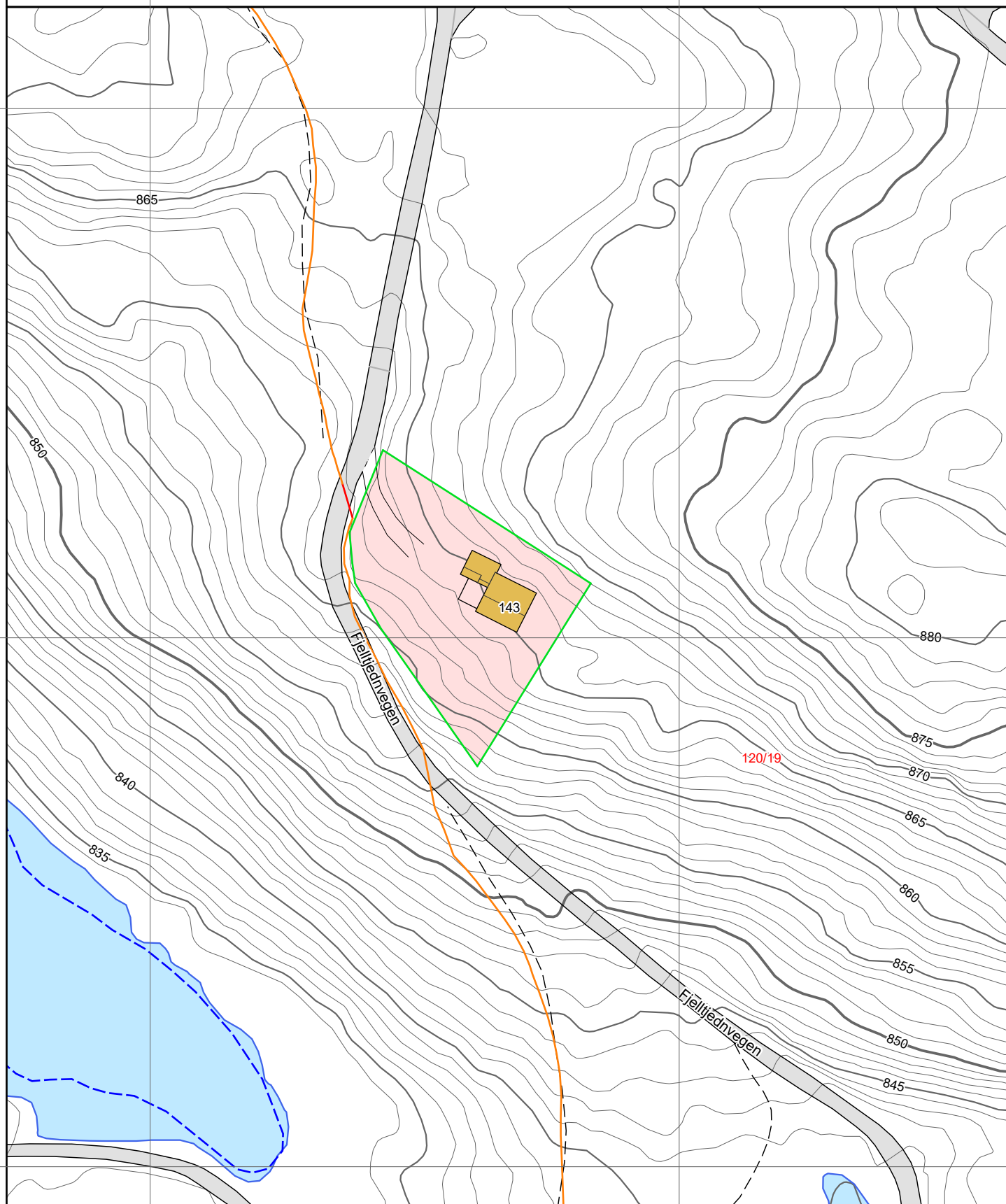
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 2.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjelltjednvegen 143, 2890 ETNEDAL								

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	1 165,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	3 888,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	401800 prom	3.20	1/1	0 %	1 286,00 kr	642,50 kr
					Sum	4 020,25 kr	2 009,63 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



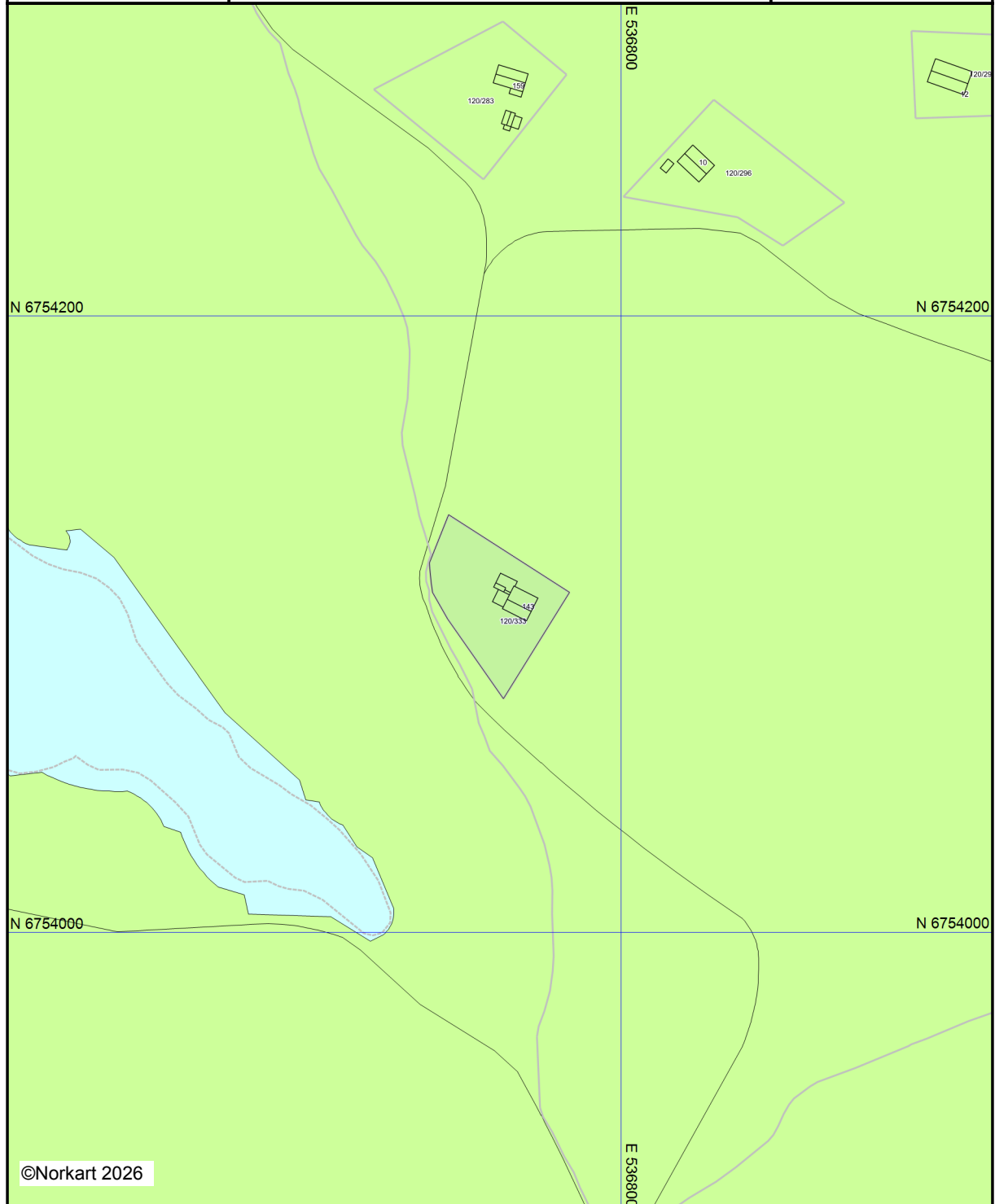
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/333
Adresse: Fjelltjednvegen 143
Utskriftsdato: 02.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

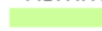


©Norkart 2026

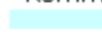
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

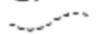
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - eksisterende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 120, Bruksnr 333	Kommune:	3450 Etnedal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Byfuglia
Veiadresse:	Fjelltjednvegen 143, gatenr 1052	Valgkrets:	1 Etnedal
Oppdatert:	27.11.2019	Kirkesogn:	3100301 Bruflat

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Feste Nr 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.09.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 384,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3450/120/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	21.10.2010	Avgiver	3450/120/333	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2010			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	17.09.2004	Avgiver	0541/120/19/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3450/120/333	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.2004	Avgiver	3450/120/19	-1 700,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3450/120/333	1 700,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjelltjednvegen 143	Fritidsbolig	46,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	157936387			Antall etasjer:		1

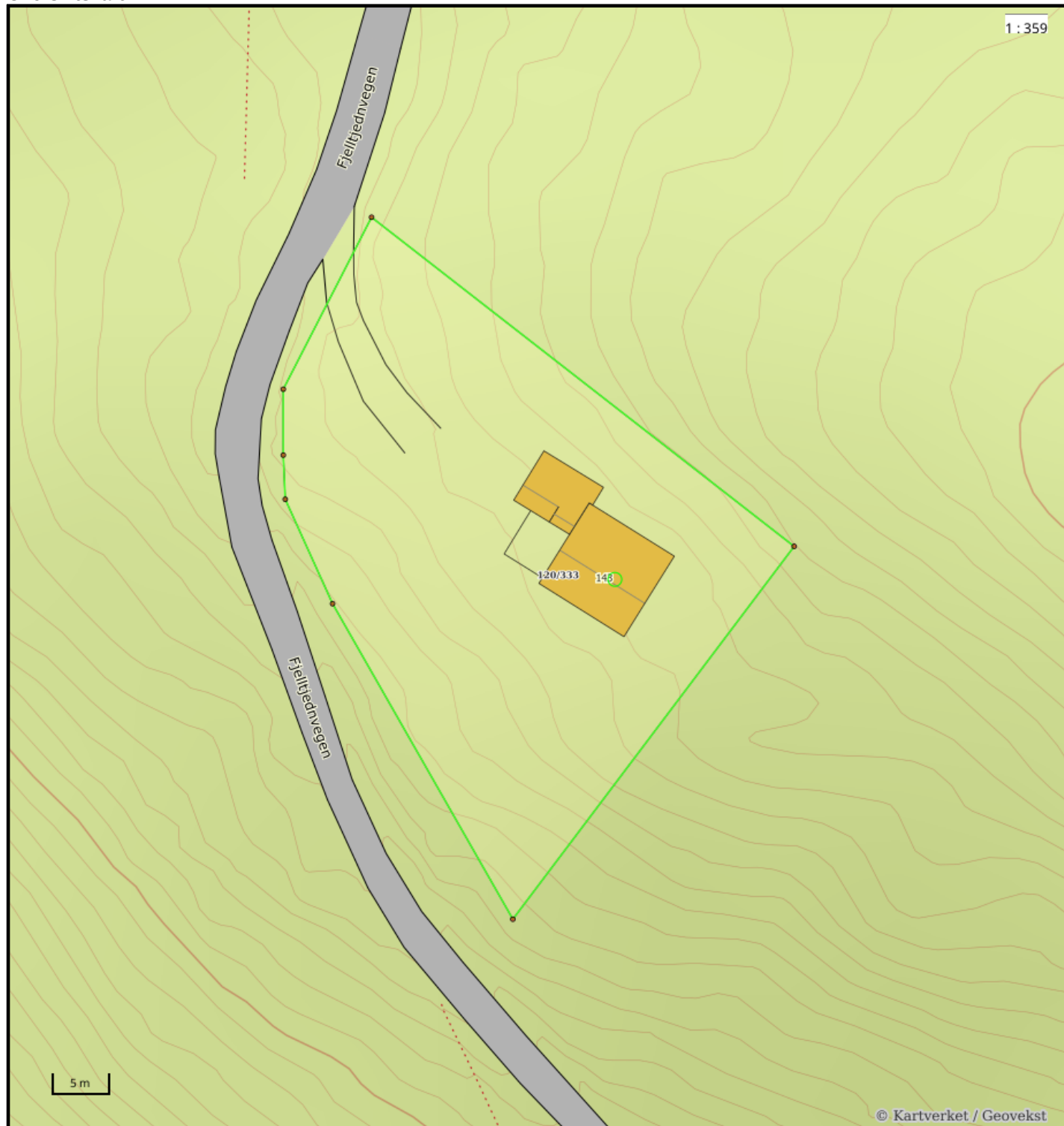
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

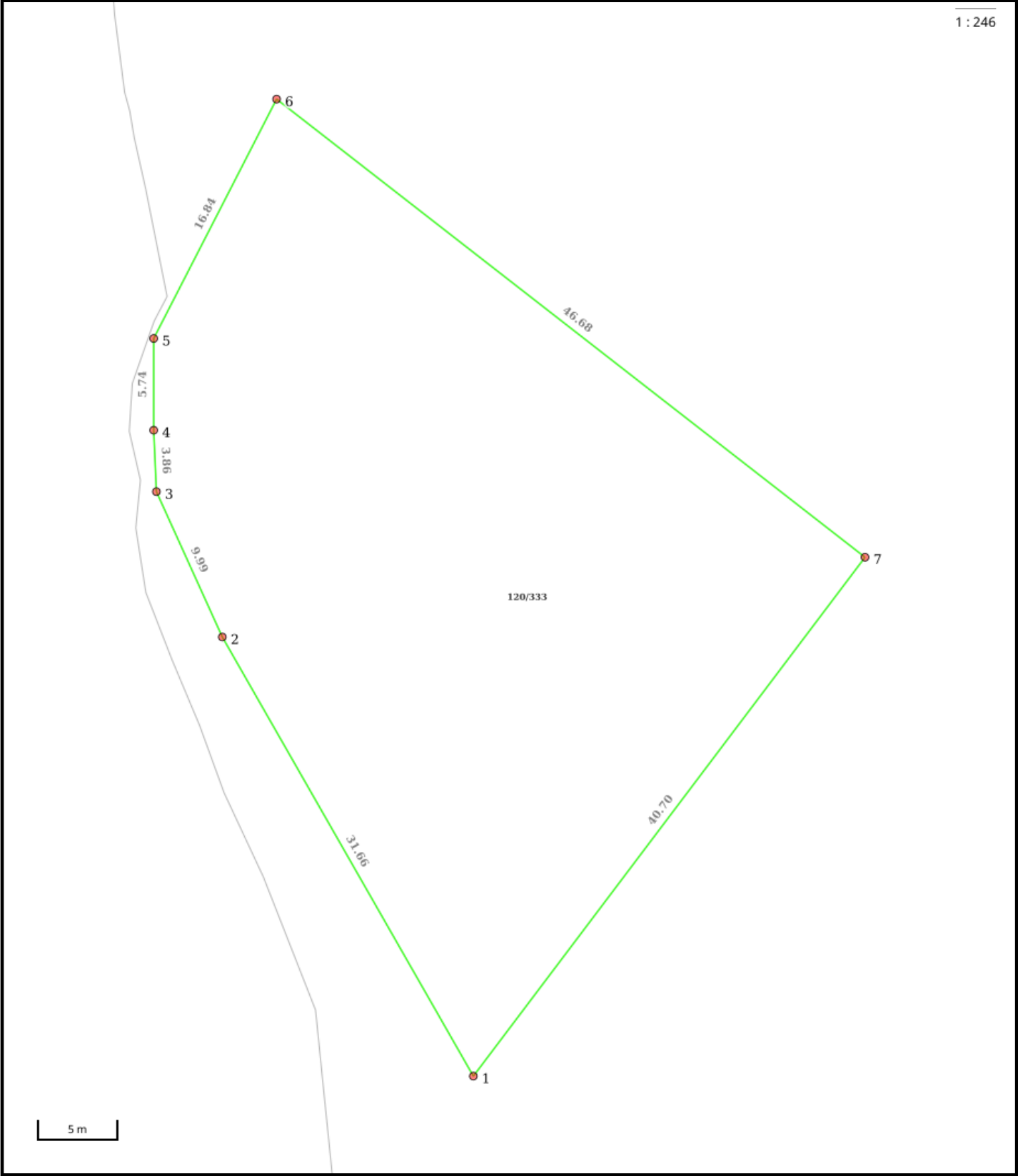
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 246

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 1 384,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 075,70	536 761,85	31,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 101,64	536 743,69	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 110,32	536 738,75	3,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 114,14	536 738,23	5,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 754 119,86	536 737,70	16,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 754 135,48	536 743,99	46,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 754 110,29	536 783,29	40,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Fjelltjedenvegen 143

Høyde over havet

865 m



Offentlig transport

🚏 Robøle	7 min 🚗
Linje 309, 329, 330	6.3 km
🚏 Briskebyen	7 min 🚗
Linje 309, 329, 330	6.6 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 9 min 🚗
Hamar	1 t 40 min 🚗
Oslo	2 t 33 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Joker Etnedal	9 min 🚗
🚗 Coop Prix Bagn	22 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Gamlestølen
 - Kjøretid: 25 min
 - Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	27 min 🚗
-------------------	----------

Sport

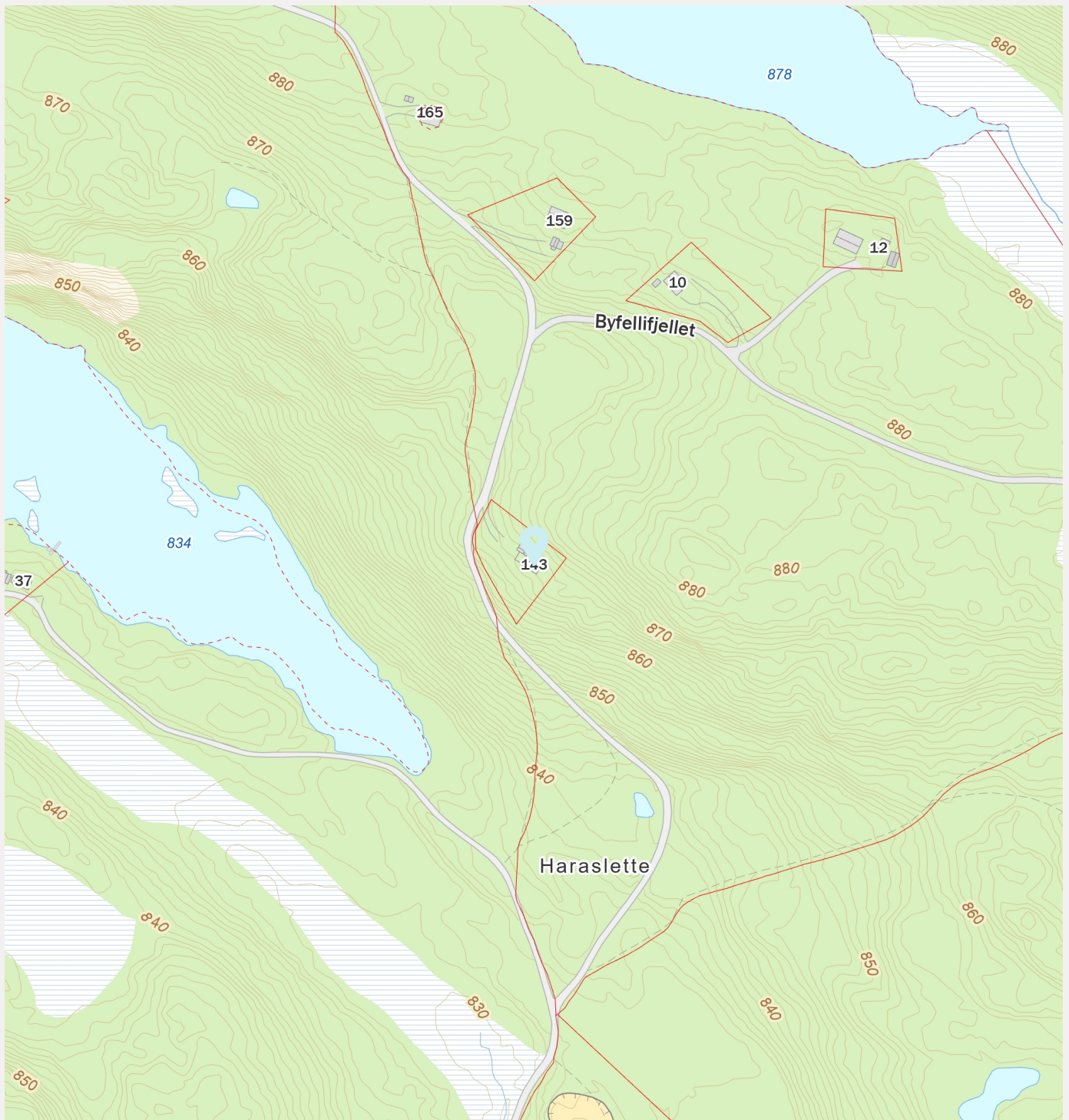
⚽ Etnedal skule	10 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8.5 km
⚽ Bruflat sandvolleyballbane	10 min 🚗
Sandvolleyball	8.7 km

Dagligvare

Matkroken Etnedal	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8.5 km
Joker Etnedal	9 min 🚗

Varer/Tjenester

📦 Valdrestunet	22 min 🚗
🏪 Bagn Apotek	22 min 🚗
🍷 Bagn Vinmonopol	22 min 🚗



Eiendom	3450 120/333		
Utskriftsdato	02.08.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

9 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog
- ❶ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ❶ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Verneplan for vassdrag

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Akvakultur - lokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høstwinterbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✓ Reindrift - Avtaleområde
- ✓ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift - Konsesjonsområde
- ✓ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✓ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✓ Reindrift - Trekklei
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo og havnivå
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybde data
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssone naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensen
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✓ Reindrift - Beitehage
- ✓ Reindrift - Flyttlei
- ✓ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift - Reindriftnett
- ✓ Reindrift - Siidaområde
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vindkraftverk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

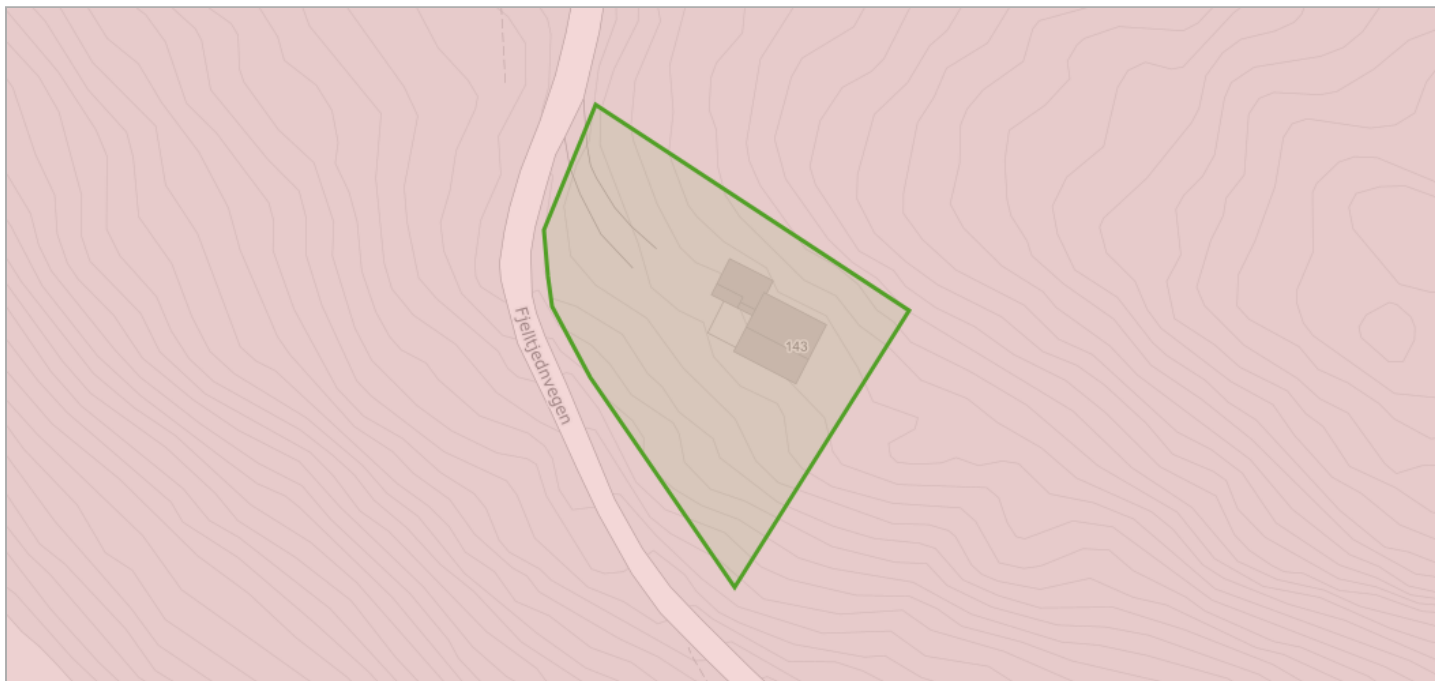
Tegnforklaring

Skog
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
 Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Øvrig areal øst	stortTurområdeUtenTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036783)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
	Tykk morene
	Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

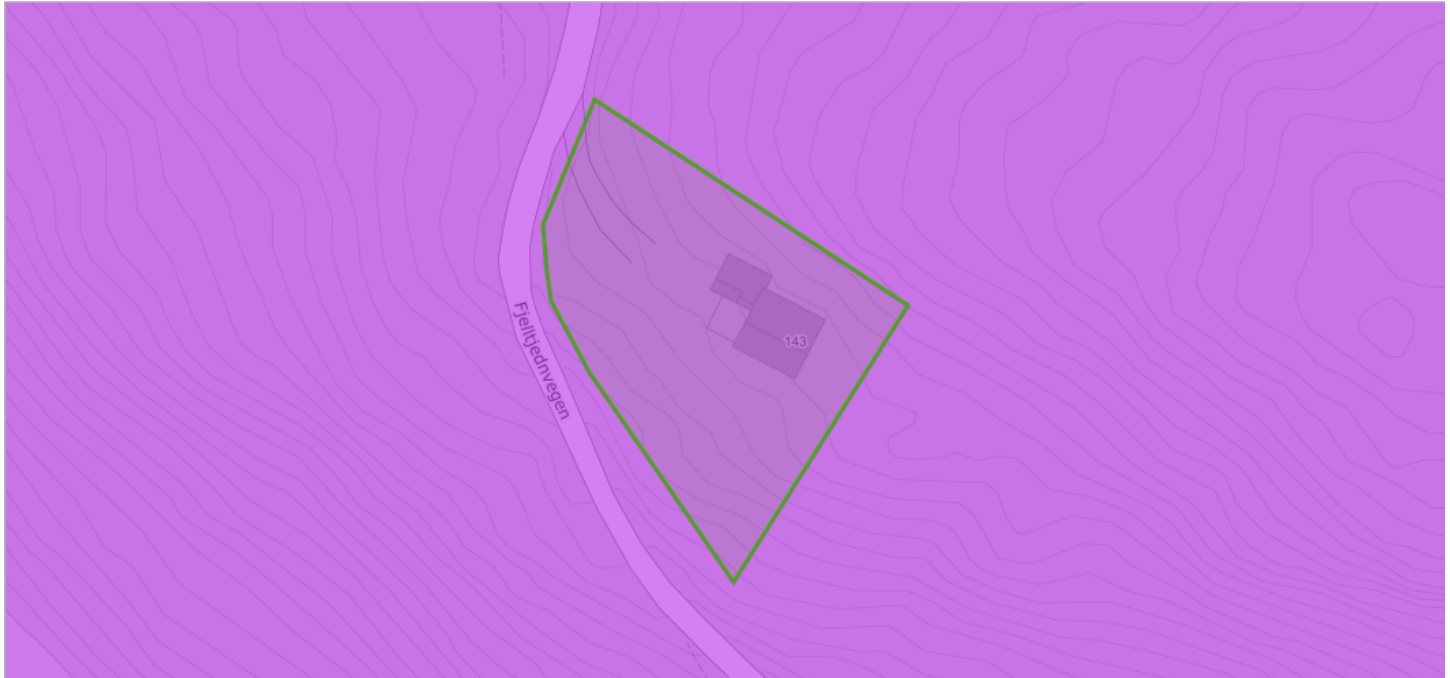
Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Særlig Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	02.08.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

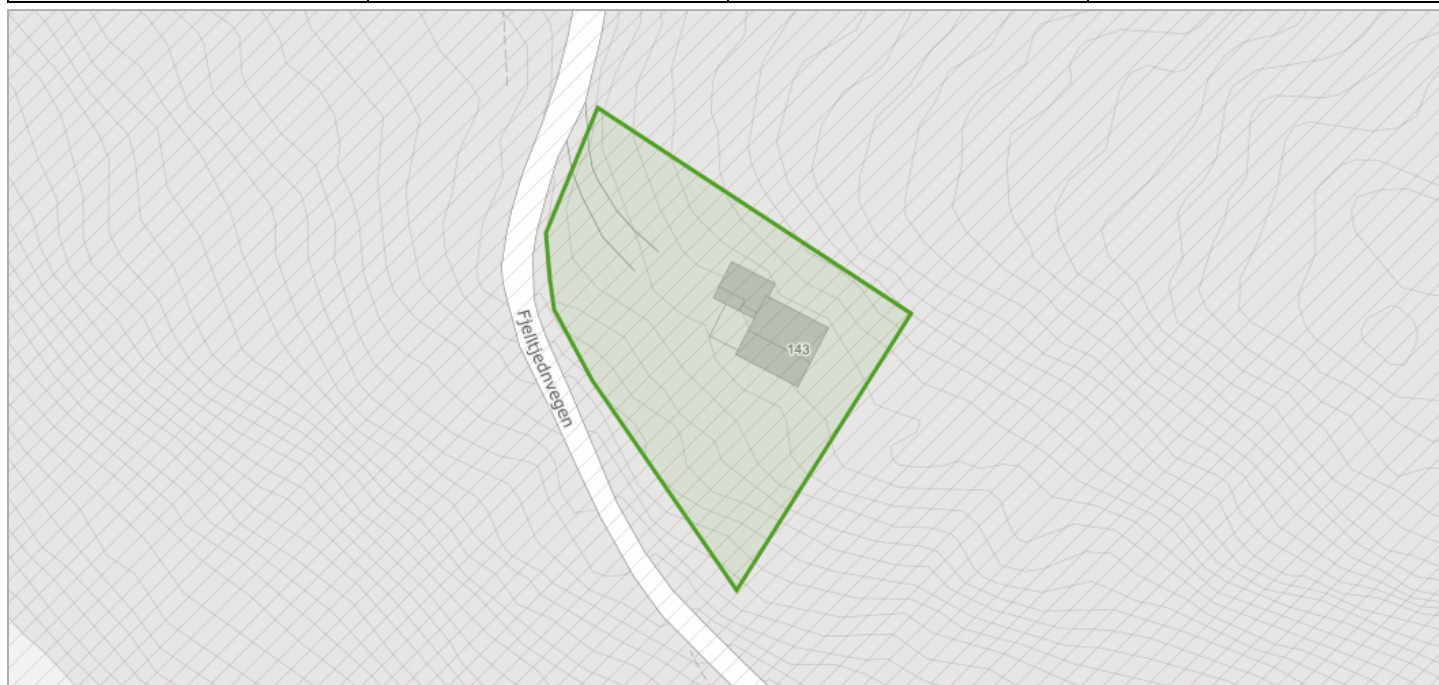
Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
B14
Bonitet lauv
B11
Høyde
120 - 140 dm
140 - 160 dm
160 - 170 dm
> 170 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Volum med bark
>40 t/daa
Volum uten bark
30 - 40 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
36	10	10	11	9	2019	126	1	OST_2019_0	47	40

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

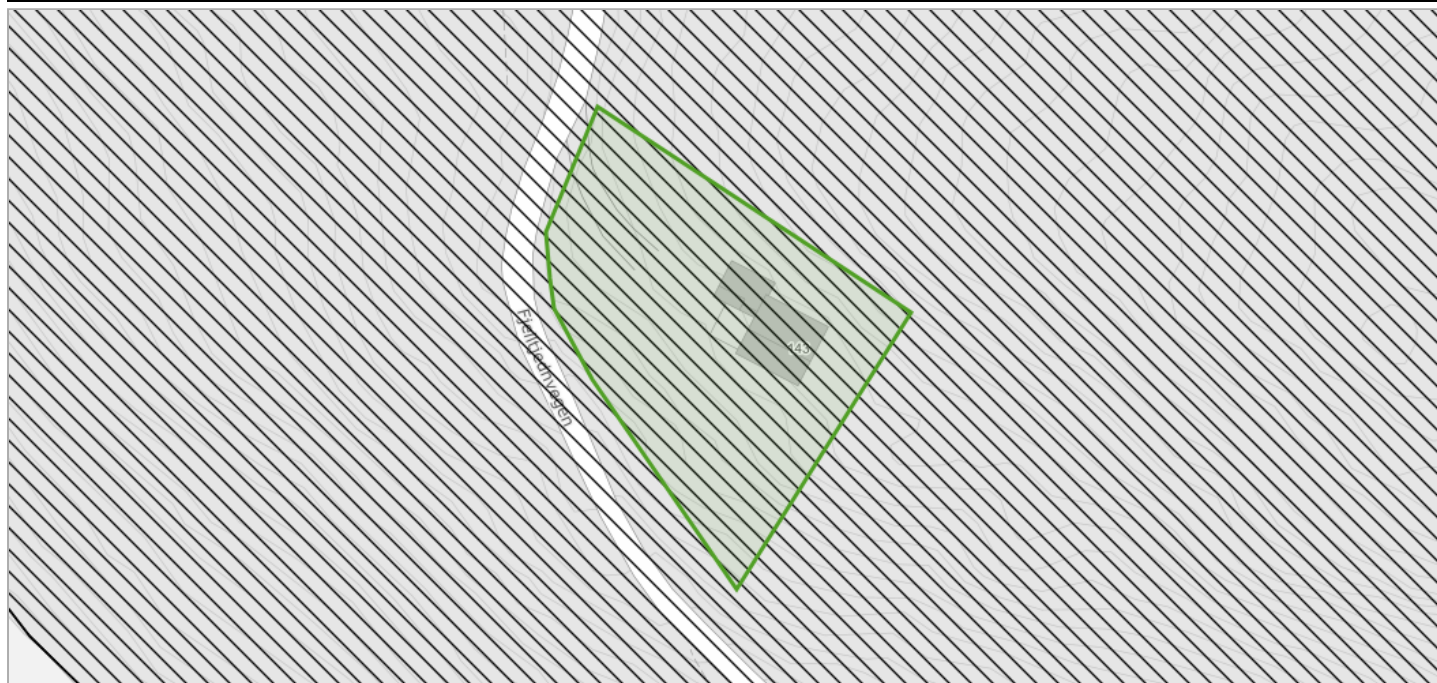
Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Etnedal kommune

Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune

PlanID 20170130

Planbestemmelser

2019 - 2029



Planbestemmelser – vedtatt i Kommunestyret 21.11.19

Innholdsliste

1	RETTSVIRKNING	3
1.1	Rettsvirkning	3
1.2	Forhold mellom nye og gamle planer	3
2	GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	4
2.1	Plankrav	4
2.1.1	<i>Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg</i>	4
2.1.2	<i>Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg</i>	4
2.2	Utbyggingsavtale	4
2.3	Teknisk infrastruktur	5
2.4	Trafikk og samferdsel	5
2.5	Støy	5
2.6	Vassdrag, flom og overvann	6
2.6.1	<i>Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag</i>	6
2.6.2	<i>Flom og overvann</i>	7
3	AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer	8
3.1	Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)	8
3.1.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	8
3.1.2	<i>Fritidsbebyggelse (F)</i>	9
3.1.3	<i>Fritids- og turistformål (FT)</i>	10
3.1.4	<i>Råstoffutvinning (M)</i>	10
3.1.5	<i>Næringsbebyggelse (N)</i>	11
3.1.6	<i>Idrettsanlegg (IA)</i>	11
3.1.7	<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	11
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)	12
3.2.1	<i>Samferdselsanlegg (SV)</i>	12
3.3	Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5)	13
3.3.1	<i>Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål)</i>	13
3.3.2	<i>Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB)</i>	14
3.3.3	<i>Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF)</i>	14
3.4	Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)	15
3.4.1	<i>Bekker, elver og innsjøer</i>	15
3.4.2	<i>Isbanekjøring (V1)</i>	15

4	HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer	16
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner	16
4.1.1	<i>Støysone (H210-220)</i>	<i>16</i>
4.1.2	<i>Faresone skred (H310)</i>	<i>16</i>
4.1.3	<i>Faresoner skytebane (H360)</i>	<i>17</i>
4.1.4	<i>Faresoner kraftlinjer (H370)</i>	<i>17</i>
4.2	Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)	17
4.3	Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø	18
4.3.1	<i>Bevaring av kulturlandskap (H550)</i>	<i>18</i>
4.3.2	<i>Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)</i>	<i>18</i>
4.4	Båndleggingssoner	19
4.4.1	<i>Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)</i>	<i>19</i>
4.4.2	<i>Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)</i>	<i>19</i>
4.4.3	<i>Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)</i>	<i>19</i>
4.5	Soner med krav om felles planlegging (H810)	20
4.6	Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910)	20
5	Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling	22
5.1	Miljøkrav	22
5.2	Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge	23
5.3	Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø	23
5.4	Retningslinjer for fritidsbebyggelse	24
6	Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19)	26
6.1	Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg	26
6.2	Dispensasjon i LNFR-områder	26

1 RETTSVIRKNING

1.1 Rettsvirkning

Arealbruken slik den er vist på plankartene samt de utfyllende bestemmelsene, er i henhold til plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL) § 11-6 rettslig bindende. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser og er retningsgivende for de bygge- og anleggstiltak som skal gjennomføres.

Juridisk bindende bestemmelser etter plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 er innrammet. Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift og er ikke innrammet. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling, og kan innarbeides med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

1.2 Forhold mellom nye og gamle planer

Bestemmelser (PBL § 11-8 f og § 1-5)

1. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8 f)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er vist i plankartet som hensynssone H910. Planer er listet opp i kap. 4.6.

2. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (PBL § 1-5)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens planbestemmelser er listet opp i tabell under

Planer som skal gjelde	Vedtaksår	PlanID	Arealformål
Bruflat sør	2000	20000090	Kombinert - Hovedformål Næring
Etna camping	1993	19931001	Kombinert - Hovedformål Camping
Vestheim	1991	19911001	Kombinert - Bolig, tjenesteyting
Brumoen	1977	19770091	Kombinert - Industriområde

Retningslinjer til reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens bestemmelser

Det anses ikke å være motstrid der reguleringsplanen detaljerer arealbruken, f.eks. underformål. Kommuneplankartet viser hovedformål.

2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

2.1 Plankrav

2.1.1 Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til **framtidige arealformål** for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For disse områdene gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger, jf. jordloven § 2.

2.1.2 Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med unntak av mindre tiltak på bebygde eiendommer for bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Definisjon av mindre tiltak med tilhørende rammer for tiltak framgår av kommuneplanbestemmelser §§ 3.1.1-A, 3.1.2-A og 3.1.5-A.

2.2 Utbyggingsavtale

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 2)

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, godkjent av Kommunestyret 19.02.2013 i sak 16/13 skal gjelde ved inngåelse av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler kan nyttes i hele Etnedal kommune i de tilfeller en utbygging alene eller sammen med andre utbygginger i samme område gir konsekvenser for kommunale investeringer i tekniske anlegg (veg/parkeringsanlegg, vann, avløp, grønnstruktur, felles uterom, gang/sykkelveg, tur/skiløyper, mv.).

2.3 Teknisk infrastruktur

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3, 5. PBL § 27, nr. 1,2, 3. PBL § 30-6)

- 1. Krav til VA-anlegg (PBL § 11-9, nr. 3)**
Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal *forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg*.
- 2. Byggegrenser mot offentlig VA-nett (PBL § 11-9, nr. 5)**
Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.
- 3. Tilknytningsplikt til privat og offentlig VA-anlegg (PBL § 27-1,2, 3 og PBL § 30-6)**
I områder med privat og offentlig vann- og avløpsanlegg er det krav om tilknytning til anlegget. Kravet gjelder også for fritidsbebyggelse.

2.4 Trafikk og samferdsel

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Ved regulering av nye boligområder med mindre avstand enn 4 km til skole, skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole.

Ved regulering av nye boligområder med større avstand enn 4 km til skole skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og bussholdeplass.

Ved planlegging, bygging og oppgradering av offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau og avkjørsler skal gjeldende håndbøker og normaler fra Statens vegvesen følges.

2.5 Støy

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 8)

Gjeldende nasjonal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet,

Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442/2016.

I all plan- og byggesaksbehandling nær støykilder skal det stilles krav om støyfaglig utredning.

2.6 Vassdrag, flom og overvann

2.6.1 Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag

Bestemmelser vedrørende byggeforbud langs vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

1. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078 gjelder for LNFR-områder innenfor nedbørfelt for Etnavassdraget. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderes opp mot vernehensyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-27 «Verdier i Etnavassdraget».

2. Forvaltningsklasser sone 2a) og sone 2b) (PBL § 11-11, nr. 5)

Etnavassdraget er delt inn i forvaltningsklasser med sone 2 a) og sone 2 b) og er vist som bestemmelsesgrense i plankartet og i *Temakart for Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag*. Disse bestemmelsene gjelder innenfor sone 2a) og sone 2b) slik:

a) RPR - Sone 2a

Innenfor sone 2a er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 50 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

b) RPR - Sone 2b

Innenfor sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 100 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

3. Øvrige vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

For øvrige vassdrag utenfor RPR sone 2a og sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på **50 meter** fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

4. Unntak fra byggeforbud innenfor sone 2a), sone 2 b) og øvrige vassdrag

Unntak fra byggeforbud gjelder der ikke annet framgår av godkjent reguleringsplan, jf. PBL § 11-8 f).

Unntak fra byggeforbud gjelder for mindre tiltak nevnt i PBL § 20-1 e) og PBL § 20-5, bokstav d), e), f) på bebyggd eiendom innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1). Eksempel på tiltak er mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs, fasadeendring og riving av bygg eller anlegg.

Rammer for bebyggelse framgår av kommuneplanbestemmelser pkt. 3.1.1-A2 og 3.1.2-A2.

All utvidelse skal skje i retning bort fra vassdraget.

Opplysninger om verneverdier

Verneverdier er knyttet til de kvartærgeologiske formene på elveslettelandskapet i den nedre delen av Etnadalføret før samløpet med Dokka ved Randsfjorden. Landskapet er viktig for biologisk mangfold og er leveområde for en rekke norske rødlistearter. De store, viddepregede fjellområdene i de midtre og nordlige delene av Etnas nedbørfelter er viktige områder for friluftsliv. Etnavassdrag er rikt på kulturminner, spesielt knyttet til tømmerfløting.

Særskilte retningslinjer for sone 2a) og sone 2b)

a) Sone 2a

Vassdragsbeltet har moderate inngrep i vannstrengen og nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksarealer med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjon bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås. Eventuelle leveområder for truede sjeldne arter og mindre områder med store vemeverdier bør gis særlig beskyttelse.

b) Sone 2b

Vassdragsbeltet samlet sett er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet og har stor opplevels- og vitenskapelig verdi. Forvaltningen innenfor sonen skal ha som mål å bevare naturens preg av å være uberørt. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi skal søkes unngått.

2.6.2 Flom og overvann

A. Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Krav til flomveger

Naturlige flomveier skal bevares eller erstattes der det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser med krav til rekkefølge (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav vedrørende flomfare

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak nærmere enn 50 meter for elver som listet opp under, nærmere enn 20 meter for bekker med årssikker vannføring skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert, og om nødvendig ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i Byggeteknisk forskrift.

Etna, Fjellselvi, Ulvslykkjeelvi, Dalselvi, Åfeta, Rotvella, Leppa, Svillelvi, Stavsengelve, Skrinda, Valegrovelve, Døla, Røssjøelvi, Brendaelvi, Skjenangselvi, Bergselvi, Mebenda og Krokenda.

Retningslinjer

Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og sentrumsmiljø, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Blågrønne åpne overvannsløsninger skal tilstrebes å planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer, til rekreasjon, lek/idrett, gang/sykkelvei osv.

Alle nye bygge- og anleggstiltak bør ha lokal overvannsdiskonering (LOD).

Temakart for flomveger skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Ved plan- og byggesaksbehandling skal det vurderes og ved behov dokumenteres at det ikke vil bli problemer med overvann. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

3 AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

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

Innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Unntak gjelder også for nytt boligbygg på tidligere fradelte ubebygde tomter,

Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-10, nr. 2)

Følgende bestemmelser gjelder for bebygde eiendommer og tidligere fradelte eiendommer:

- Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
- Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
- Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

B. Bestemmelser til *framtidig* arealformål B1 Haugalia

1. Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

Vann og avløp skal være tilknyttet kommunalt VA-anlegg.

2. Rekkefølgekrav trafikksikker veg (PBL § 11-9, nr. 4)

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor B1 Haugalia, skal trygg gangadkomst til sentrum og til bussholdeplass være ferdig opparbeidet.

Retningslinjer for nye boligområder

Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling av nye boligområder og enkeltboliger skal trafikksikker skoleveg vurderes.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (F)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

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

Innenfor nåværende arealformål for fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Unntak gjelder også for nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter.

Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. Rammer for bebyggelse unntatt fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 2)

Følgende bestemmelser gjelder for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
- b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
- c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
- d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.
- f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.
- g) Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
- h) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved byggesaksbehandling, jf. kap 5.4.

B. Bestemmelser til *framtidige* arealformål (PBL § 11-9, nr. 3 og 4)

1. Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

- a) Det er krav om helårsveg for alle framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.
- b) Det skal utarbeides felles vann- og avløpsplan (VA-plan) for framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Plan for VA og overvann skal være godkjent før det kan gis utslippstillatelse til enkelt-hytter.

Retningslinjer til særskilte områder som er regulert (F2, F3 og F4)

Ved endring av reguleringsplan for Nordre Lenningen Turistområde og Nordre Lenningen skal KU-rapport med anbefalt avgrensning av byggeområde F2, F3 og F4 legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

3.1.3 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser til særskilte områder (PBL §§ 11-9 nr. 4 og 11-10, nr. 2)

1. Camping ved Valdres høyfjellshotell FT1 og FT6 (PBL § 11-10, nr. 2)

- a) Innenfor område FT1 og FT6 tillates bebyggelse og anlegg som er i samsvar med arealformål utleiehytter, leirplass og/eller campingplass.
- b) Permanente bygg – og anleggstiltak tillates ikke plassert på dyrka mark.
- c) Jordloven § 12 skal gjøres gjeldende for reguleringsplanen.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

- a) Innenfor område FT1 og FT6 kan ikke bygge - og anleggstiltak igangsettes før området er regulert. Følgende tema skal belyses spesielt i reguleringsarbeidet: dyrka mark, trafikkisikkerhet, landskapshensyn og vassdrag.
- b) Område FT1 skal opparbeides ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område FT6. Rekkefølgekravet skal videreføres og eventuelt detaljeres ytterligere i reguleringsplanen.
- c) Trafikkisikker kryssing av fv. 204 skal være etablert og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak på FT6.

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning

Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger. Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer for arealformål FT2, FT3, FT4 og FT5 på Lenningen

Konsekvensutredning av område FT2, FT3, FT4 og FT5 skal legges til grunn ved endring av reguleringsplan Nordre Lenningen turistområde, planID 20110100, jf. KU-rapporten.

Ved etablering av campingplass i området bør det stilles krav om en landskapsanalyse for å sikre at det blir tatt hensyn til landskapet og at området er en viktig innfallsport til Langsua nasjonalpark.

Utvikling av området bør skje i tett samarbeid med aktører i området.

3.1.4 Råstoffutvinning (M)

Retningslinjer

Krav til innhold i reguleringsplan

Gjennom reguleringsplan skal uttaksgrenser rammer for ev. bebyggelse, atkomst, vernehensyn og fysiske miljøtiltak og ev. krav til istandsetting og etterbruk fastsettes.

Konsesjonsbehandling og driftsplan

Konsesjonsbehandling og driftsplan skal behandles etter Mineralloven av Direktoratet for mineralforvaltning.

3.1.5 Næringsbebyggelse (N)

A. Unntak fra plankrav for *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1)

Unntak fra plankrav

Innenfor *nåværende arealformål* for næringsbebyggelse på bebygd eiendom kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5 bokstav a, b, d, e og f). Eksempel på mindre tiltak er mindre frittliggende bygning som ikke kan brukes til beboelse, mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs og fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres.

B. Bestemmelser til særskilte områder (PBL § 11-9, nr. 4. PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. N1 Brumoen (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)

- Innenfor område N1 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager*.
- Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal flomfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

2. N2 Flatøygården (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)

- Innenfor område N2 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager*.
- Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

3. N3 Valdres høyfjellshotell (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

Innenfor område N3 tillates bebyggelse og anlegg for *hotell/overnatting og bevertning*.

3.1.6 Idrettsanlegg (IA)

Retningslinjer

Etnedal skytebane (IA1), Bergamyre Leirduebane (IA2) og Fotballbane (IA3) er avsatt til fellesareal.

3.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

1. Brumoen miljøstasjon

Bestemmelser til særskilte områder (PBL § 11-7, nr. 1)

Innenfor område avmerket som *miljøstasjon*, tillates det bebyggelse og anlegg til bruk for miljøstasjon.

2. Teknisk infrastruktur (VA)

Retningslinjer til vannforsyningsanlegg VA1

Bygge- og anleggstiltak i tilknytning til nytt vannforsyningsanlegg på VA1 bør tilpasses terrenget slik at det blir minst mulig synlig i landskapet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)

3.2.1 Samferdselsanlegg (SV)

Bestemmelser til funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal (PBL § 11-10, nr. 4)

Funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal skal være i samsvar med <i>Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger</i> , vedtatt 11.12.2012:	
Funksjonsklasse (PBL § 11-10, nr. 4)	Byggegrense (fra senterlinje veg)
A Nasjonal hovedveg – riksveger	50 meter
B Regional hovedveg Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo	50 meter
C Lokal hovedveg Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat	30 meter
D Lokal samleveg - Fv 251 Bruflat – Flatøydegard - Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo - Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset - Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense - Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard - Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset - Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense	20 meter
E Lokal atkomstveg/ Øvrige fylkesveger - Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen - Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33 - Fv 2472 Rust – Gamlestølen - Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden	15 meter
Holdningsklasser (Pbl § 11-10, nr. 4)	
Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende fra fylkesveger skal dersom ikke avkjørsler er hjemlet i reguleringsplan, vurderes i henhold til disse holdningsklassene:	
Holdningsklasse B - Streng holdning - Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo - Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat	
Holdningsklasse C – Mindre streng holdning - Fv 251 Bruflat – Flatøydegard - Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo - Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense - Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset - Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense - Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard - Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset	
Holdningsklasse D – Lite streng holdning - Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen - Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33 - Fv 2472 Rust – Gamlestølen - Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden	

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5)

3.3.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål)

A. Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 1)

Bygge- og anleggstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (PBL § 11-11, nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.

Retningslinjer

Veilederen «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk- forholdet til plan etter plan- og bygningsloven» skal legges til grunn for vurdering av hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

B. Bestemmelser for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)

Rammer for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)

- Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket.
- Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.
- Kårboligen skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.

Retningslinjer for råstoffutvinning i LNFR-områder

Uttak av sand- og grusmasser til egen jord- og skogbruksdrift er tillatt, og er unntatt fra krav om reguleringsplan. Mineraluttak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kan ikke unntas fra reguleringsplankrav, jf. PBL § 1-6.

Ved uttak over 500 m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Meldingen skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift. I særlige tilfeller kan Direktoratet for mineralforvaltning kreve fremlagt driftsplan. Direktoratet for mineralforvaltning kan bestemme at drift ikke kan settes i gang før driftsplanen er godkjent. Masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger.

3.3.2 Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt boligbebyggelse i LNFR-område kan det tillates fradeling av boligtomt og bygging av bolig med tilhørende uthus og garasje gjennom behandling av enkeltvis søknader uten krav om reguleringsplan.

1. Helhetlig plan (PBL § 11-9, nr. 5)

- Det tillates maks 5 nye boenheter innenfor hvert område
- Det skal utarbeides en tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Denne tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig plassering av alle tomtene med adkomstveg før det kan gis tillatelse til enkeltvis fradeling.
- Bygging skal skje på de delene av områdene som er dårligst eigna til landbruksdrift

2. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse:

- Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
- Utnyttelsesgrad er maks % BYA= 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
- Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

3.3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder tillates fritidsbebyggelse gjennom behandling av enkeltvis søknader uten krav om reguleringsplan. Dette vil i hovedsak gjelde mindre tiltak iht. PBL § 20-5 da områdene er ferdig utbyggt med unntak av område SF4 og SF17.

1. Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)

- Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
- Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
- Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
- Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter. Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
- Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde for byggesaksbehandling, jf. kap. 5.4.

2. Fradeling (PBL § 11-9, nr. 5)

I område SF4 og SF17, kan det fradeles 1 tomt uten krav om reguleringsplan.

I de øvrige SF-områdene tillates ikke fradeling av nye tomter.

3.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)

3.4.1 Bekker, elver og innsjøer

Bestemmelse for arealformål (VS)

Arealformål VS er avsatt som naturområde og friluftsområde.

Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.

Retningslinjer

Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, men uten at kantsona mister sitt naturlige preg. Det bør være minimum en sone på 6 meter med naturlig vegetasjon på hver side av bekker.

3.4.2 Isbanekjøring (V1)

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning

Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger.

Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

4 HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Støysone (H210-220)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og § 11-9, nr. 4)

1. Rød støysone H210 (PBL § 11-8 a)

Innenfor rød støysone kan det ikke etableres nye bolighus eller andre bygninger med støyfølsomme bruksformål.

2. Gul støysone H220 (PBL § 11-8 a)

Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes tillatt, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i samsvar med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016*.

3. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert.

4.1.2 Faresone skred (H310)

A. Bestemmelser til faresoner for *reell* skredfare (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, H310_1-5

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med reell skredfare skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred være opparbeidet, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser til faresoner for *potensiell* skredfare, (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, aktsomhetsområder vist i temakart

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med potensiell skredfare, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Dersom kartlegging konkluderer med at det er reel skredfare, gjelder bestemmelse § 4.1.2- A

4.1.3 Faresoner skytebane (H360)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner er avsatt for:

- Faresone Etnedal skytebane, H360_1
- Faresone Bergamyre Leirduebane, H360_2

4.1.4 Faresoner kraftlinjer (H370)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner for kraftlinjer – høyspenningsanlegg (22 kV), H370 (PBL § 11-8 a)

Innenfor faresone for kraftlinjer – høyspenningsanlegg tillates ikke nye bygg for varig opphold.

4.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og 11-9, nr. 4)

1. Infrastruktursone, H410 (PBL § 11-8 a)

Det er krav om felles VA- plan innenfor sone for teknisk infrastruktur på Lenningen.

2. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Plan for VA og overvannshåndtering skal være ferdig utarbeidet og godkjent av Etnedal kommune før reguleringsplan kan vedtas.

4.3 Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

4.3.1 Bevaring av kulturlandskap (H550)

Retningslinjer for kulturlandskap i Steinsetbygda, Sone H550_1 (PBL § 11-8 c)

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres.

4.3.2 Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)

Bevaring av stølsmiljø, H570_1 – H570_5 (PBL § 11-8 c)

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til stølsmiljøets og kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Det skal spesielt tas hensyn til bygningsmiljøets særpreg i området.

Dette gjelder for disse hensynssonene:

1. Stølsområde Tangen, H570_1
2. Stølsområde Nyset, H570_2
3. Stølsområde Stuveli og Rotvollstølen, H570_3
4. Stølsområde Ølsjølia, H570_4
5. Stølsområde Ølslykkja, H570_5

Bevaring av andre kulturminner og kulturmiljøer H570_6 – H570_11 (PBL § 11-8 c)

Områdene skal forvaltes slik at kulturminnene og kulturmiljøer i hensynsonen ivaretas. Ved eventuell hogst eller annen aktivitet i området skal de som utfører arbeidet være oppmerksomme på og ta hensyn til kulturminnene, slik at de ikke får skader. Landskapet i hensynsonen bør skjøttes og tas vare på, slik at kulturminnene forblir lesbare.

1. Etnsenndammen, H570_6
2. Kongevegen, H570_7
3. Etna mølle, H570_9
4. Krigsminner ved Høljarast, H570_10
5. Breiesleiren, H570_11
6. Bustenskjold og fossesaga, H570_12
7. Steinalderboplass ved Etna(Hellefossen), H570_13

Både Bruflat kyrkje og Nord-Etnedal kyrkje er regulerte og vist i plankartet innenfor hensynssoner H910_54 og H910_21 for reguleringsplan som fortsatt skal gjelde uendret. Retningslinjer for bevaring av kulturminner og kulturmiljøer er fastsatt i reguleringsplanen.

4.4 Båndleggingssoner

4.4.1 Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)

Bestemmelser til freda kulturminner (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter lov om kulturminner:

1. Lundebrue, (H730_1)

Lundebrue med sone på 25 meter på hver side er fredet i medhold av kulturminneloven §§ 15 og 21.

4.4.2 Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)

Bestemmelser til kulturminner som er foreslått freda (PBL § 11-8 d)

Breie gard, H710

Tunet på Breie gard med bygninger samt et lysverk er foreslått freda etter kulturminnelova § 15 og § 19. Området er båndlagt i påvente av fredningsvedtak etter Kulturminneloven. Innenfor området er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

4.4.3 Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)

Bestemmelser til naturreservat (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter Naturmangfoldloven:

1. Langtjeden naturreservat, H720-1

Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

2. Røssjøen naturreservat, H720-2

Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

3. Breie naturreservat, H720-3

Verneformål er skogvern for å ta vare på en relativt stort naturskogsområde med en god økologisk variasjon.

4. Nørdstebøberget naturreservat, H720-4

Formålet med naturreservatet er å bevare et relativt stort og sammenhengende område som har særlig betydning for biologisk mangfold i form av gammelskog med et meget rikt og variert artsmangfold, og der en stor andel er rik lavlandsskog.

4.5 Soner med krav om felles planlegging (H810)

Bestemmelser (PBL § 11-8 e)

1. H810-1 Skåletjednet

Arealformål for fritidsbebyggelse F22 og F27 på skal ha felles reguleringsplan.

2. H810-2 Brumoen

Arealformål for næringsbebyggelse N1 skal ha felles reguleringsplan med eksisterende område for næringsbebyggelse på Maxbo.

3. H810-3 Lenningen

Arealformål for fritidsbebyggelse F5 og F6 på skal ha felles reguleringsplan.

4. H810-4 Valdres høyfjellshotell

Arealformål for næringsbebyggelse-hotell N3 og fritids- og turistformål FT1 og FT6 skal ha felles reguleringsplan.

4.6 Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910)

Bestemmelser (PBL § 11-8 f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som skal gjelde uendret framgår av plankartet som hensynssoner H910, se opplisting i tabellen under:

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Flatland	2018	H910_47	Fritidsbebyggelse
Granlund	2018	H910_29	Fritidsbebyggelse
Nordfjellstølen stølsområde	2017	H910_50	Fritids- og turistformål
Graneistølen	2017	H910_27	Fritidsbebyggelse
Bakketjednet	2017	H910_23	Fritidsbebyggelse
Midtberg	2017	H910_57	Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse
Fv.251 Lunde bru	2016	H910_58	Samferdsel
Fv.33 Skartjednet-Tonsvatnet	2015	H910_59	Samferdsel
Synnfjellfoten	2015	H910_3	Fritidsbebyggelse
Solhaugatn	2015	H910_10	Fritidsbebyggelse
Haugalie sør	2015	H910_56	Boligbebyggelse
Nordfjellstølen	2015	H910_49	Fritidsbebyggelse
Etnedal skule	2015	H910_44	Offentlig tjenesteyting – skole
Gamlestølen caravan	2015	H910_28	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse.
Nord-Etnedal kyrkje	2013	H910_21	Offentlig tjenesteyting – kyrkje
Glenna	2013	H910_31	Fritids- og turistformål/Hotell/Avløpsanlegg.
Nordenge	2012	H910_43	Boligbebyggelse
Moajordet	2012	H910_60	Boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg
Nordre Lenningen turistområde	2011	H910_1	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse. Mindre endring.

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Midtfjelltrøe	2011	H910_38	Fritidsbebyggelse
Byfelliøberget	2011	H910_45	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2012
Haugalie	2010	H910_53	Boligbebyggelse. Mindre endring 2011 og 2013.
Bjødnealabben hyttegrend	2010	H910_11	Fritidsbebyggelse, masseuttak, friluftsområder.
Åslettjednet	2010	H910_37	Fritidsbebyggelse.
Tøfstølhøvda	2009	H910_15	Fritidsbebyggelse.
Skålettjednet	2009	H910_33	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2013.
Gamlestølen	2009	H910_26	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2009.
Nordre Lenningen	2009	H910_2	Fritidsbebyggelse.
Fjellsbygda hyttegrend	2009	H910_52	Fritidsbebyggelse.
Perstølen	2008	H910_20	Fritidsbebyggelse
Vardefjell	2008	H910_46	Fritidsbebyggelse
Synnfjellfoten II	2008	H910_4	Fritidsbebyggelse. Plan under revisjon
Sørre Lauvhaugen	2008	H910_40	Fritidsbebyggelse
Fjeld	2007	H910_51	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2015
Os fjelleiligheter	2007	H910_62	Fritidsbebyggelse.
Nystølen	2007	H910_6	Fritidsbebyggelse
Steinløohøgde	2007	H910_24	Fritidsbebyggelse.
Ørslykkja	2006	H910_39	Fritidsbebyggelse.
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2006	H910_61	Samferdsel
Netøddin vest	2005	H910_18	Fritidsbebyggelse.
Bakkatn næringsområde	2005	H910_25	Næringsbebyggelse. Mindre endring 2013
Tobakkhuset	2005	H910_48	Fritidsbebyggelse.
Ryggeberget	2005	H910_22	Råstoffutvinning
Ølsjølia	2004	H910_5	Fritidsbebyggelse.
Nørre Lauvhaugen	2004	H910_41	Fritidsbebyggelse.
Jomfruslette	2003	H910_13	Fritidsbebyggelse. Pågående mindre endring.
Lauvhallhøgde	2003	H910_36	Fritidsbebyggelse.
Fjordsyn	2003	H910_16	Boligbebyggelse – Bebyggelsesplan.
Liastølen	2000	H910_9	Fritidsbebyggelse.
Brufat sentrum	1999	H910_54	Offentlig tjenesteyting, nærings- og boligbebyggelse
Bergli	1996	H910_35	Fritidsbebyggelse.
Nyløohøgde	1996	H910_17	Fritidsbebyggelse.
Grøven	1993	H910_7	Fritidsbebyggelse og LNFR-formål.
Rundtomstykket	1993	H910_14	Fritidsbebyggelse.
Glenna seter	1981	H910_63	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner utenfor detaljeringszone H-910 som fortsatt skal gjelde framgår av kap. 1.2

5 Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling

Retningslinjene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av enkelt søknader, samt dispensasjonsbehandling.

5.1 Miljøkrav

1. Forurensning

I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene skal kjøres bort og erstattes med rene masser. Alunskifer kan være definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.

Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensning jf. forurensningsforskriften, samt fremmede innvandrende arter jf. naturmangfoldloven.

2. Stråling

Radon

Temakart for radon skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak.

Stråling fra strømnett

Statens strålevern's retningslinjer, grenseverdier og anbefalte avstand til kraftlinjer skal følges for å unngå eksponering fra strømnettet.

3. Energi

Kommunens gjeldende Klima- og energiplan skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

4. Drikkevannskilder

Det skal tas hensyn til drikkevannskilder i forbindelse med utbygging.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

5. Naturmangfold

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i områder med natur, skal det gjennomføres en vurdering etter NML §§ 8-12. Kommunen kan kreve undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet. Vurderinger som framgår av KU-rapporten skal legges til grunn for vurderingen etter NML §§ 8-12.

Hogst i vernskog skal følge retningslinjer gitt av fylkesmannen. All hogst i vernskog, med unntak av hogst til eget bruk, skal meldes til kommunen senest tre uker før hogsten starter.

Kommunedelplan for naturmangfold i Etnedal kommune skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Notatet «Innspill til konsekvensvurderinger av kommuneplanens arealdel i Etnedal kommune», datert 21.01.2019 utarbeidet av Kistefos Skogtjenester AS legges til grunn for reguleringsplanarbeid for framtidige byggeområder som er omtalt i notatet.

6. Landskap

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i visuelt sårbare og eksponerte områder i landskapet skal det i forbindelse med saksbehandlingen redegjøres for tiltakets konsekvenser for landskapet ved beskrivelser og illustrasjoner.

Landskapsvurderinger som framgår av KU-rapporten for framtidige byggeområder skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Temakart for landskap skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak. Det bør ikke tillates nye bygge- og anleggstiltak på snaufjell, på høgdedrag som er eksponerte og på åpne myrområder som er visuelt sårbare.

7. Skredfare

Temakart kart for potensiell skredfare basert på aktsomhetskart for skredfare fra NVE skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling.

Dersom det kan være fare for skred, skal det stilles krav om dokumentasjon utført av fagkyndig, jf. NVE's Veileder Flaum og skredfare i arealplaner, 22.05.2014.

Dersom utredning viser at det er reell skredfare gjelder rekkefølgekrav i planbestemmelse § 4.1.2.

8. Flom og overvann

Bestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 2.6 og temakart for flomveger skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

5.2 Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge

1. Arealutnyttelse og utbyggingsvolum

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, samt atkomst til friluftsområder.

2. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirkksomhet, og med særlig vekt på bygg og uteområder åpne for allmennheten.

3. Estetikk

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

I plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

4. Belysning

Utendørsbelysning skal være avskjermet, slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

5. Barn og unges interesser

Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene, jf. kap. 3.1.1.

5.3 Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø

1. Bevaring av bygningsmiljø

For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenopprettelse av bygg.

Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer, skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn.

2. Kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4.6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649. Kulturminnene framgår ikke av plankartet. Ved behandling av den enkelte sak må derfor det nasjonale kulturminneregisteret, Askeladden, benyttes.

Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med fredete eller regionalt verneverdige kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), driftsbygninger i landbruket, nydyrking over 15 dekar i løpet av fem år, skogsbilveg på mer enn 3 km i løpet av 3 år osv.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter og regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis tekniskindustrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Ved søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal disse oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. lov om kulturminner § 25.

5.4 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

I tillegg til kap. 5.1, 5.2 og 5.3 gjelder disse retningslinjene ved plan- og byggesaksbehandling for fritidsbebyggelse.

1. Arealutnyttelse, utbyggingsvolum, estetikk m.m.

Hensyn til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk skal tillegges vekt i plan- og byggesaker.

2. Natur- og miljøhensyn

Det skal legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, naturlige flomveier og rekreasjon ivaretas.

3. Teknisk infrastruktur

Ny fritidsbebyggelse skal ha tilfredsstillende løsning for elektrisitet, veg, vann og avløp.

Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg.

4. Belysning

Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

Fasadebelysning tillates ikke.

Utendørsbelysning skal begrenses og reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.

5. Fortetting

Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng.

Fortetting skal skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

Anneks vurderes som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

Størrelsen på en tomt bør ikke overstige 1,5 daa.

6. Inngjerding

Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt etter søknad.

Gjerdene bør utformes i tre, og grinder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm.

Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen.

Ved vurdering av søknad om inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

7. Portaler og flaggstenger

Oppsetting av portaler og flaggstenger tillates ikke.

6 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19)

6.1 Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg

Fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skal skje på en måte som tar hensyn til miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med områdets karakter.

6.2 Dispensasjon i LNFR-områder

Når søknader om tiltak nevnt i PBL § 20-5 er i samsvar med kap. 2 og 5 kan lovens vilkår lettere anses som oppfylt ved søknader om mindre tiltak.

Rammer og omfang for boligbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) *Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt*
- b) *Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.*
- c) *Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- d) *Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.*

Rammer og omfang for fritidsbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

- a) *Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).*
- b) *Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.*
- c) *Utnyttelsesgrad er maks BYA = 190 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.*
- d) *Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.*
- e) *Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.*
- f) *Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.*
- g) *Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.*
- h) *Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved dispensasjonsbehandling, jf. kap. 5.4*



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjelltjednvegen 143, 2890 ETNEDAL								

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	20170130
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf
Delarealer	Delareal 1 384 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20260164
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2036

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel