Tilstandsrapport

Enebolig
Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 118, bnr. 45

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20279-2059 **Eiendomsverdi ref nr:** QN5074

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Håkon Schjørlien **Vår ref:** Tor Håkon

LIE BYGG & TAKST AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

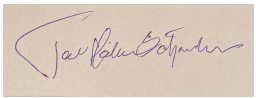
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

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:
Boligeiendom med fin beliggenhet på Østsinni.
Eiendommen har landlig beliggenhet.
Fine turmuligheter i nærområdet både sommer og vinter og det er kort vei til både skiløyper og turstier.
Fra eiendommen er det ca 12 km til Dokka sentrum der man finner et rikt utvalg av butikker og service fasiliteter. Det er barne,-ungdomsskole på Dokka samt flere barnehager.
Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad, toalettrom, kjøkken og teknisk bod med opplegg for vaskemaskin.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er løpende oppgradert etter behov for eier og fremsto i generelt god stand ved befaring. Det må likevel påregnes oppgradering av flere overflater og bygningsdeler som nært forestående grunnet alder.
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført i 1969.
Bygningen er oppført over 1 etasje.
Ringmur av betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm. Luft til luft varmepumpe montert i stue.

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:
Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.
Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Overflater av tomt består av plen, grus og diverse beplantning.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plater av metall fra byggeår. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.
Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.
Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull.
Loft besiktiget fra luke til loft i bod.
Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.
Vinduer med isolerglass fra byggeår og 1983.
Koblede vinduer med enkle glass på gavlvegg i stue.
Terrassedør med isolerglass i stue fra byggeår.
Garasjeport til garasjerom av tre.
Dør av tre fra bod i yttervegg.
Ytterdør med malte overflater fra 2025.
Terrasse av tre oppført utenfor stue. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Overbygget inngang. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Trapp til veranda ved stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har overflater av laminat og belegg.
Innvendige gulv i bod har overflater av belegg.
Innvendige vegger er kledd med panelplater, trepanel og tapet/malte plater.
Innvendige himlinger er kledd med malte/folierte plater.
Garasjerom har betonggulv på grunn og vegger/himlinger med ubehandlede gipsplater.
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 krypkjeller. 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.
Bygget er oppført før krav om radonsperre.
Murt pipe som er sentrert i bygningen.

Beskrivelse av eiendommen

Sotluke plassert i stue.
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 befaring og evt. opplyst av eier.
Krypkjeller under gulvkonstruksjon der det er adkomst via luke i gulv på bod.
Innvendige fyllingsdører.
Loft besiktiget via luke til himling.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Ventilasjon via ventil i himling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2003.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Plass oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på gulv i rommet består av belegg.
Oveflater på vegger og himling i rommet består av malte plater.
Servant og WC montert i rommet.
Rommet har ingen ventilering da ventilasjonsrør er tettet på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall.
Stoppekran plassert på teknisk bod.
Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.
Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Bereder er plassert i krypkjeller.
Trykktank er plassert på teknisk bod.
El. anlegg fra byggeår og noe oppgradert senere.
Sikringsskap med skrusikringer og noen automater er plassert på vegg i bod.
Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Ringmur av betong.
Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.
Grunnmur er dels isolert innvendig med EPS isolasjon. Dette begrenser kontrollmulighet av alle overflater.
Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.
Vannrør av plast fra 2002 ut fra at det er opplyst boret etter vann i 2002.
Avløpsrør av plast med ukjent alder.
Vann er tilkoblet privat borehull.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.
Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter er sannsynligvis fra byggeår.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Garasje

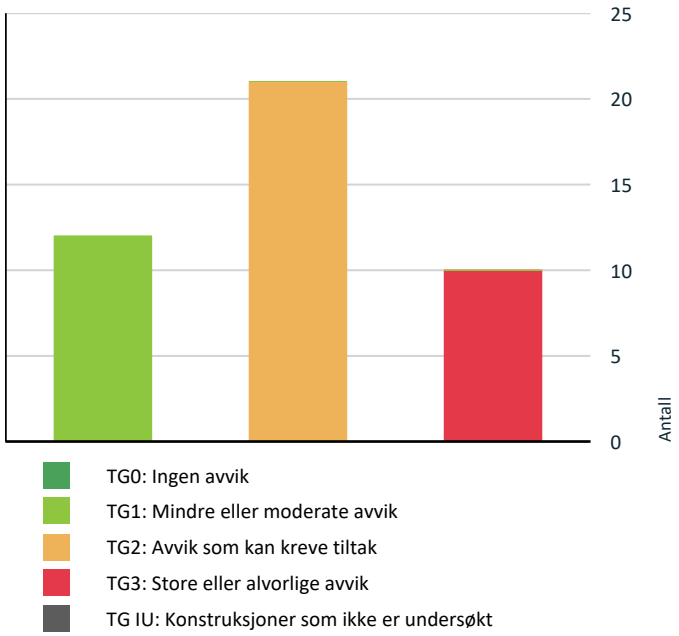
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

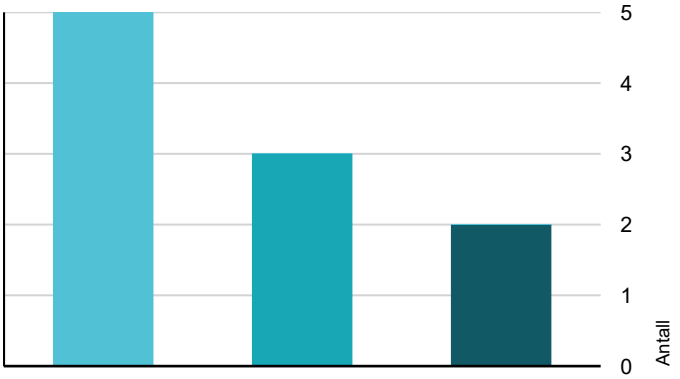
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk bod med opplegg for vaskemaskin er ikke vurdert som ett våtrom. Dette grunnet at rommet er enkelt innredet. Hvis rommet skal defineres som ett våtrom må det påregnes oppgradering av rommet da dette ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom grunnet at det ikke er tettesjikt på vegger i våtsone. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger - Garasje	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > Plan > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Plan > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Plan > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse ved inngang** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Plan > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Plan > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Plan > Bad > Overflater gulv** Gå til side

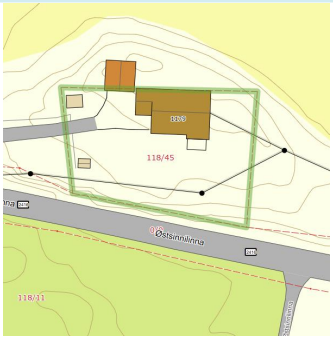
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på 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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra byggeår. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Observert slitasje i overflater og hull rundt innfesting som medfører utettheter i taktekkingen. Glippe mellom takplater observert.
- Noe fuktmerker i treverk rundt pipe kan indikere påbegynnende lekkasje.

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.
- Utskifting av taktekking og undertak må påregnes som nært forestående.
- Utbedring av beslag rundt pipe må påregnes. Det må likevel påregnes utskifting av taktekking som nært forestående grunnet alder og tilstand.

TG satt ut fra nevnte punkter.


Noe fuktmerker rundt pipe


Løse spikre i taktekking

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Forkantbeslag er lokalt løst
- Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Innfestning av løst forkantbeslag anbefales.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Overflater er slitte og har enkelte skader. Utskifting av renner, nedløp og beslag må påregnes sammen med utskifting av taktekking.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Takvann avsluttet på terreng utenfor grunnmur



Ikke montert snøfangere på tak



Løst forkantbeslag



Fotbeslag montert på pipe

TG 1 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.
Loft besiktiget fra luke til loft i bod.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er ikke observert skader som følge av dårlig lufting bak panel. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeår og 1983.
Koblede vinduer med enkle glass på gavlvegg i stue.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Overflater er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

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

• Vedlikehold av overflater må påregnes, men med tanke på alder er dette ikke vurdert som hensiktsmessig grunnet alder på vinduer.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Slitasje i vinduer



Slitte overflater på vinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i stue fra byggeår.
Garasjeport til garasjerom av tre.
Dør av tre fra bod i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Observert noe slitte overflater ved befaring. Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid.

• Garasjeport er noe slitt på overflater.

• Dør i yttervegg bod har ikke trapp på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av terrassedør må påregnes.

• Vedlikehold av overflater må påregnes.

Tilstandsrapport

• Døren anbefales tettet eller det må påregnes montering av trapp ell.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Garasjeport



Terrassedør

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Ytterdør med malte overflater fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Veranda ved stue

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



TG 2 Terrasse ved inngang

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

Tilstandsrapport

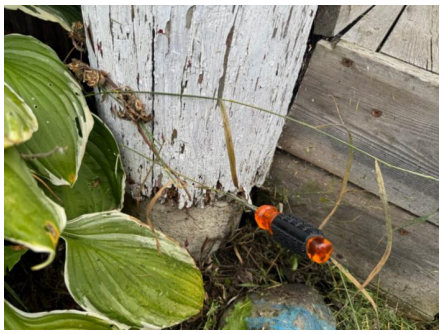
• Lokal råteskade i stolpe på hjørne av terrasse.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Setninger i grunnen har ført til skjevheter i gulvkonstruksjon.
• Utskifting av råteskadet treverk må påregnes.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG satt ut fra nevnte punkter.


Skjevheter i gulv på terrasse ved inngang


For lavt rekkverk på overbygget terrasse


Råte i nedre del av stolpe til overbygget terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til veranda ved stue.

Vurdering av avvik:
• Observert råteskader i trappen.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk må skiftes ut.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra at det er råteskader i trapp. Kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Trapp med råteskader.



Trapp ved inngang uten rekkverk



Trapp med råteskader

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Observert slitasje/skader lokalt i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Skade i gulv reparert med stifter.

TG 3 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Innvendige gulv i bod har overflater av belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på overflater av gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er kledd med panelplater, trepanel og tapet/malte plater.
Innvendige himlinger er kledd med malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Observert enkelte merker i innvendige overflater etter tidligere opphengte gjenstander.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Merker i innvendige vegger etter tidligere opphengte gjenstander.

TG 3 Overflater - gulv, vegger og himlinger - Garasje

Beskrivelse

Garasjerom har betonggulv på grunn og vegger/himlinger med ubehandlede gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Observert skader i overflater samt at det er ubehandlet gips i garasjerom.
• Noe sprekker i betongdekke observert.

Konsekvens/tiltak
• Gips anbefales overflatebehandlet og det må påregnes oppgradering av overflater grunnet slitasje og enkelte skader.
• Sprekker i betongdekke skyldes sannsynligvis noe bevegelse.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitte og skadede overflater i garasjerom



Skader i overflater av garasjerom

TG 2 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 krypkjeller. 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 målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt 2 cm overflateavvik i stue.
- Observert noe fuktmerker i overgang mellom grunnmur og noe innover gulvkonstruksjon i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Fuktmerker indikerer periodevis høy fuktighet i krypkjeller og dette kan også ha sammenheng med kondensering som oppstår i overgang mellom mur og trekonstruksjoner.

Gulvkonstruksjon er understøttet med bjelke der det er satt trestolper til grunn. Stolper mot grunn er utsatt for fuktskader over tid da disse er satt direkte i kontakt med fuktig grunn i krypkjeller.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Fukt i treverk i overgang mellom mur og gulvkonstruksjon

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

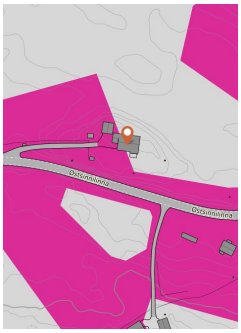
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sone som er merket med rosa har høy risiko for radon. Området som er merket med grått i kart er usikker sone ifht radonkonsentrasjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i bygningen.
Sotluke plassert i stue.
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 befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.
- Rennemerker under sotluke observert.
- Avflassing på overflater av pipe observert.
- Observert noe forvitrede fuger på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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.
- Rennemerker under sotluke skyldes ofte kondensering og feil fallforhold i bunn av pipe. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Vedlikehold av overflater må påregnes.
- Lokale utbedringer anbefales for å forhindre frostsprengning i pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Rennemerker under sotluke og ingen plate på gulv under sotluke.



Avflassing på overflater av pipe

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under gulvkonstruksjon der det er adkomst via luke i gulv på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke lagt plast på gulv i krypkjeller. Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

• I krypkjeller ligger det en del bygningsavfall på grunn som har råteskader.

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. TG satt ut fra nevnte punkter.

• Råteskadet bygningsavfall må påregnes fjernet før det legges plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

TG satt ut fra at det er råteskader i treverk mot grunn i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet treverk på grunn i krypkjeller



Mye bygningsavfall på grunn i krypkjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Overflater er noe slitte og det er observert at enkelte dører subber mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Justering av enkelte dører må påregnes sammen med vedlikehold av overflater.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Slitasje på dør og dør som subber mot karm ved åpning og lukking

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Loft besiktiget via luke til himling.

Vurdering av avvik:
• Observert noe ekskrementer etter mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak med tetting av adkomstveger for mus må påregnes.

TG satt ut fra at det er observert ekskrementer av mus på kaldloft.



Ekskrementer av mus på kaldloft

VÅTROM

PLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Ventilasjon via ventil i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG satt ut fra at badet er oppført før 2000 og dette skal da etter NS3600-2025.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport

PLAN > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG satt ut fra at det ikke er fremlagt sjekklister eller bildedokumentasjon på arbeider med membran/tettesjikt.

PLAN > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater. Baderomsplater kan trekke noe fukt i nedkant og sokkellist skal derfor være montert.

Konsekvens/tiltak
• Anbefales tiltak i nedkant av baderomsplater for å unngå fuktopptrekk i plater.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ikke montert sokkellist

PLAN > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt medføre begrenset avrenning til sluk.

TG satt ut fra nevnte punkter.

PLAN > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Belegg på gulv og baderomsplater på vegger er tettesjikt på vegger. Plastsluk er plassert under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

TG satt ut fra at badet er fra før 2000.
Kostnadsestimat gjelder oppgradering av badet i sin helhet, men kostnadsestimat må ikke sammenslås med pkt generell på bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap og dusjkabinett i rommet.

PLAN > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering da ventilasjonsrør er tettet på loft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ventilasjonsrør av eternitt er avsluttet på loft. Eternittrør inneholder asbest og er underlagt strenge restriksjoner ved rivning og deponering.
TG satt ut fra at det ikke er ventilering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilasjonsrør tettet på loft

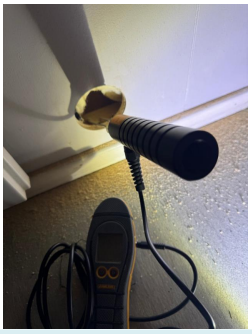
Tilstandsrapport

PLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2003.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Plass oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkken.

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

PLAN > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på gulv i rommet består av belegg.
Oveflater på vegger og himling i rommet består av malte plater.

Tilstandsrapport






PLAN > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og WC montert i rommet.

PLAN > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering da ventilasjonsrør er tettet på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Ventilasjonsrør av eternitt er avsluttet på loft. Eternittrør inneholder asbest og er underlagt strenge restriksjoner ved rivning og deponering.
TG satt ut fra at det ikke er ventilering av toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ventilasjonsrør tettet på loft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall.
Stoppekran plassert på teknisk bod.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.



Stoppekran montert på teknisk bod

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

• Lufting av kloakk er avsluttet på kaldloft.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lufting av avløp skal føres ut i friluft med mindre annen dokumentert tilfredsstillende løsning er utført.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.

Tilstandsrapport



Kloakklufting avsluttet på loft

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 befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank er plassert på teknisk bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Trykktank plassert på teknisk bod

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg fra byggeår og noe oppgradert senere.
Sikringsskap med skrusikringer og noen automater er plassert på vegg i bod.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. 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.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekker i grunnmur og noe skjevheter i gulv som indikerer noe telebevegelse/setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Telebevegelse/setninger i grunn indikerer noe fuktig grunn under boligen. Dette skyldes sviktende drenering rundt boligen og tiltak med oppgradering av drenering rundt boligen må påregnes som nært forestående grunnet dette og alder.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.
Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.
Grunnmur er dels isolert innvendig med EPS isolasjon. Dette begrenser kontrollmulighet av alle overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.
• Observert noe avflassing på utsiden av grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.
• Skadene må utbedres.
• Overflatebehandling av grunnmur må påregnes.

Sprekker i grunnmur og noe skjevheter i gulv indikerer bevegelse etter årstider.
Tiltak med stabilisering av grunn under grunnmur må påregnes.
TG satt ut fra at det er setningsskader i grunnmur.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Setningssprekk i grunnmur


Setningssprekk i grunnmur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
• Terreng utenfor garasjerom er ikke tilpasset slik at man kan bruke garasje til biloppstillingsplass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• 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.
• Justering av terrengforhold utenfor innkjørsel til garasje må påregnes.

TG 3 gitt grunnet at NS3600-2025 beskriver at flatt terreng skal gis TG 3.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terreng utenfor garasje er ikke tilpasset slik at denne kan benyttes som garasje for biler

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannrør av plast fra 2002 ut fra at det er opplyst boret etter vann i 2002.
Avløpsrør av plast med ukjent alder.
Vann er tilkoblet privat borehull.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

TG satt ut fra alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på 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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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 inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

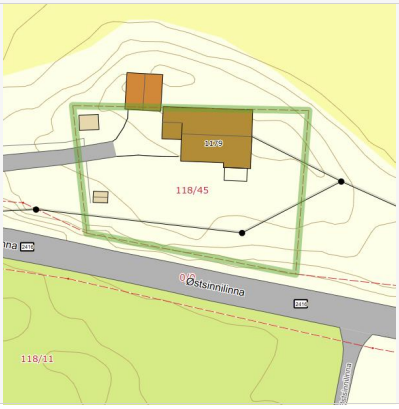
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygningen har en enkel standard.

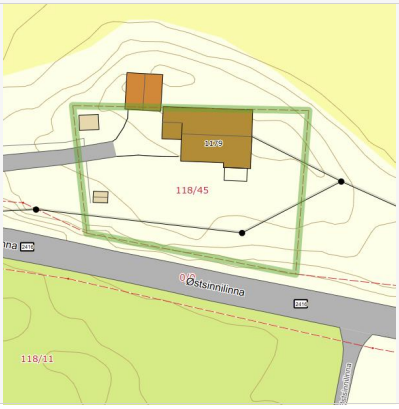
Vedlikehold
Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Bod på eiendommen er enkelt fundamentert til grunn.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv innvendig.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Adkomstdør av tre med slitte overflater.
Pulttakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.
Vedlikehold av bygningen må påregnes.
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.



Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2004

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere salgsoppgave

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier.

Beskrivelse
Garasje er oppført med støpt plate på mark med oppkant av leca.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Leddporter av tre til garasjerom og gangdør av tre.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein. Undertak av sutaksplater. Dekkbord av tre montert.
Renner og nedløp av metall montert der det er observert noe skjevheter.
Garasjen er bygget utenfor eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart.
Noe vedlikehold av bygningen må påregnes.
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.



Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/121 m²

Enebolig: Garasje, Kjøkken, Stue, Vindfang, Gang, 3 Bod, 3 Soverom, Toalettrom, Bad

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 350 000**

Markedsvurdering
Boligeiendom med fin beliggenhet på Østsinni.
Eiendommen har landlig beliggenhet.
Fine turmuligheter i nærområdet både sommer og vinter og det er kort vei til både skiløyper og turstier.
Fra eiendommen er det ca 12 km til Dokka sentrum der man finner et rikt utvalg av butikker og service fasiliteter. Det er barne,-ungdomsskole på Dokka samt flere barnehager.
Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad, toalettrom, kjøkken og teknisk bod med opplegg for vaskemaskin.
Boligen er løpende oppgradert etter behov for eier og fremsto i generelt god stand ved befaring. Det må likevel påregnes oppgradering av flere overflater og bygningsdeler som nært forestående grunnet alder.
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.
Differanse mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes at byggekostnader etter fradrag tillagt tomterverdi er høyere enn det man kan forvente som salgsverdi i dagens marked med eiendommens beliggenhet og sammenlignbare salg i nærområdet.
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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 350 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 570 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

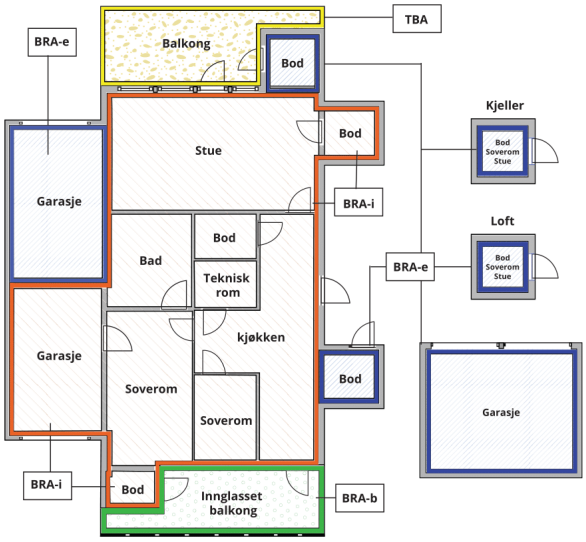
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan	121	15		136	28
SUM	**121**	**15**			**28**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Kjøkken, stue, vindfang, gang, teknisk bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 3, toalettrom, bad	Garasjerom	

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 og stue.
Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod / lagerrom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	118	45		0	1328.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østsinnilinna 1179

Hjemmelshaver

Myrvang Anders Helgesen, Røstad Mona

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 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.
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			Gjennomgått		Nei
Informasjon gitt av eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357317**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157807137**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **304,00**

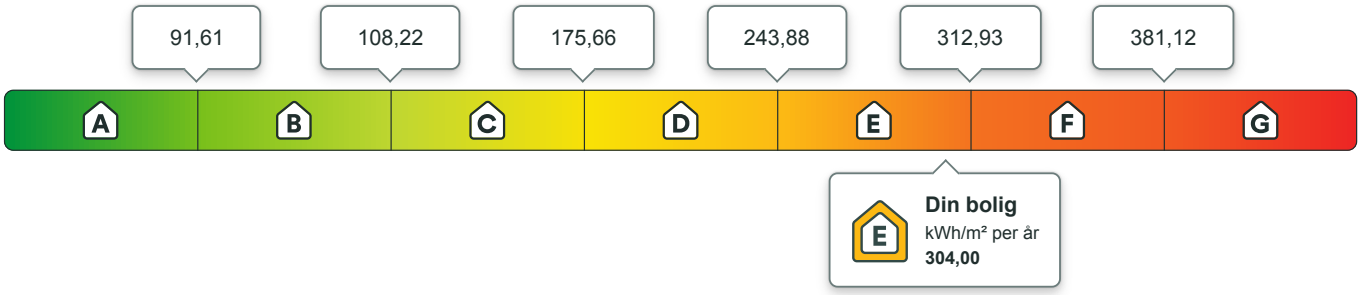
Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 957,03	**379,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Egenerklæring

Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA

11 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østsinnilinna 1179	Østsinnilinna 1179	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodde der frem til 1/6-26

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80

Informasjon om selger

Selger

Myrvang, Anders Helgesen

Selger

Røstad, Mona

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Gangen ble pusset opp, og i den forbindelse ble det lagt opp nye ledninger og lampe i gangen.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ble lagt opp en ny kurs til kjøkkenet siden sikring gikk ved for stor belastning ved bruk av oppvaskmaskin, kaffetrakter, osv samtidig.

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borrevann/pumpekum.
Privat septik.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannpumpe i borehull har vært reparert privat, og kan ikke garanteres noe levetid av den grunn.

Fikk beskjed av dem som tømmer kloakk, om røret som går fra huset og ned i tanken har feil helling. Det var ikke noe akutt som måtte ordnes og har fungert.

Varmtvannsberederen er blitt byttet, men husker ikke eksakt år men mener det var i 2018.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vannpumpe i borehull ble reparert. Av den grunn så gis det ikke noe garanti for hvor lenge den kan holde.

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble byttet vannfilter kolbe, trykktank og fikset et rør på vasken på toalett av bademiljø dokka.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Dokka

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet vedovn.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loftet.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det lukter vondt av vannet fra borehull. Eksakt hva dette skyldes er ikke undersøkt.
Utvendig tak begynner å bli gammelt, regner med det er fra byggeår ,bør sjekkes av fagfolk.
Vinduer er gamle, regner med de er fra byggeår.

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 80799369

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anders Helgesen Myrvang	**2026-09-11**	**Mona Røstad**	**2026-09-14**

Identification

Anders Helgesen Myrvang

Identification

Mona Røstad

Signicat

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

ambita

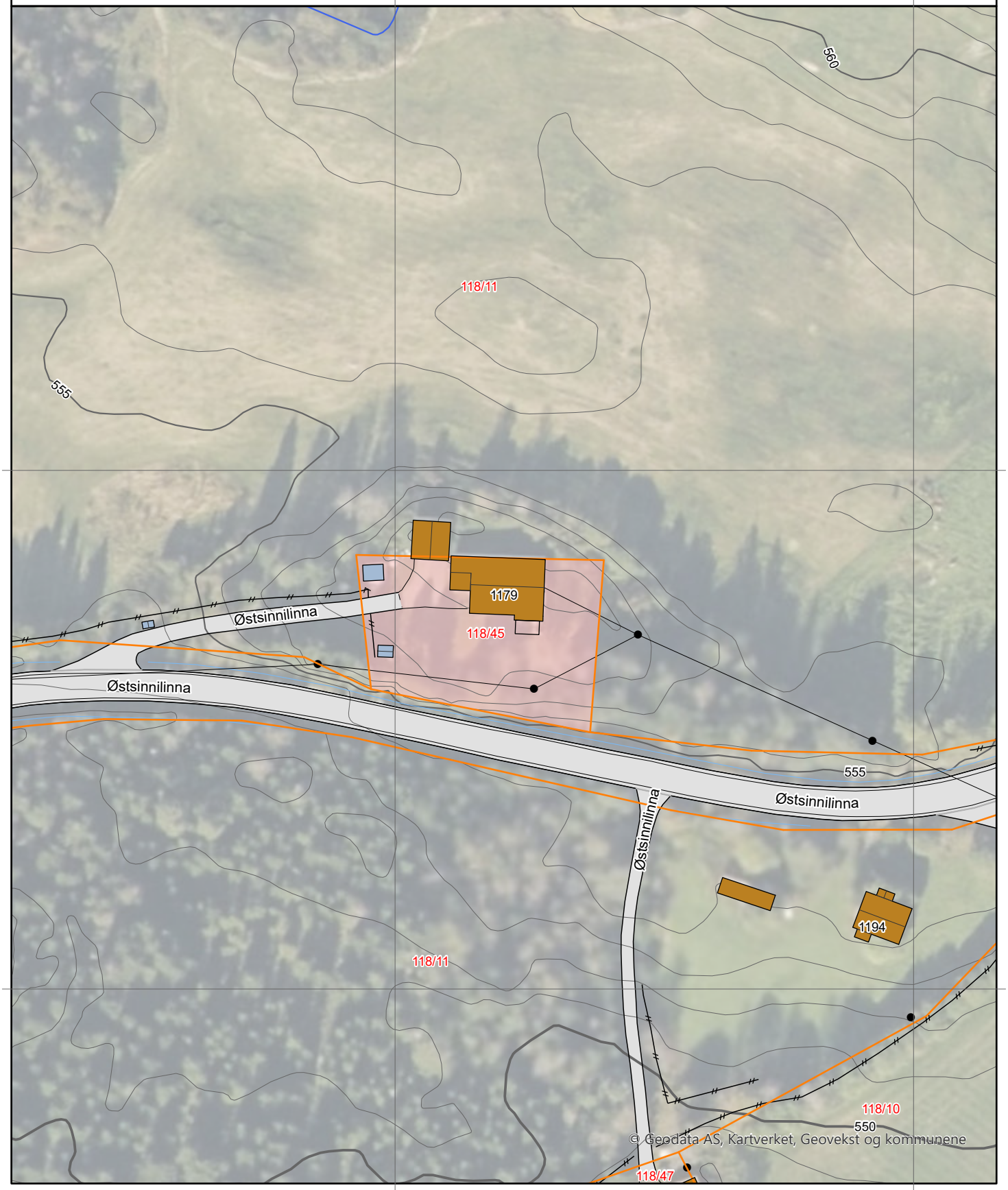
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/118/45/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2026



0 25 50 m

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

ambita

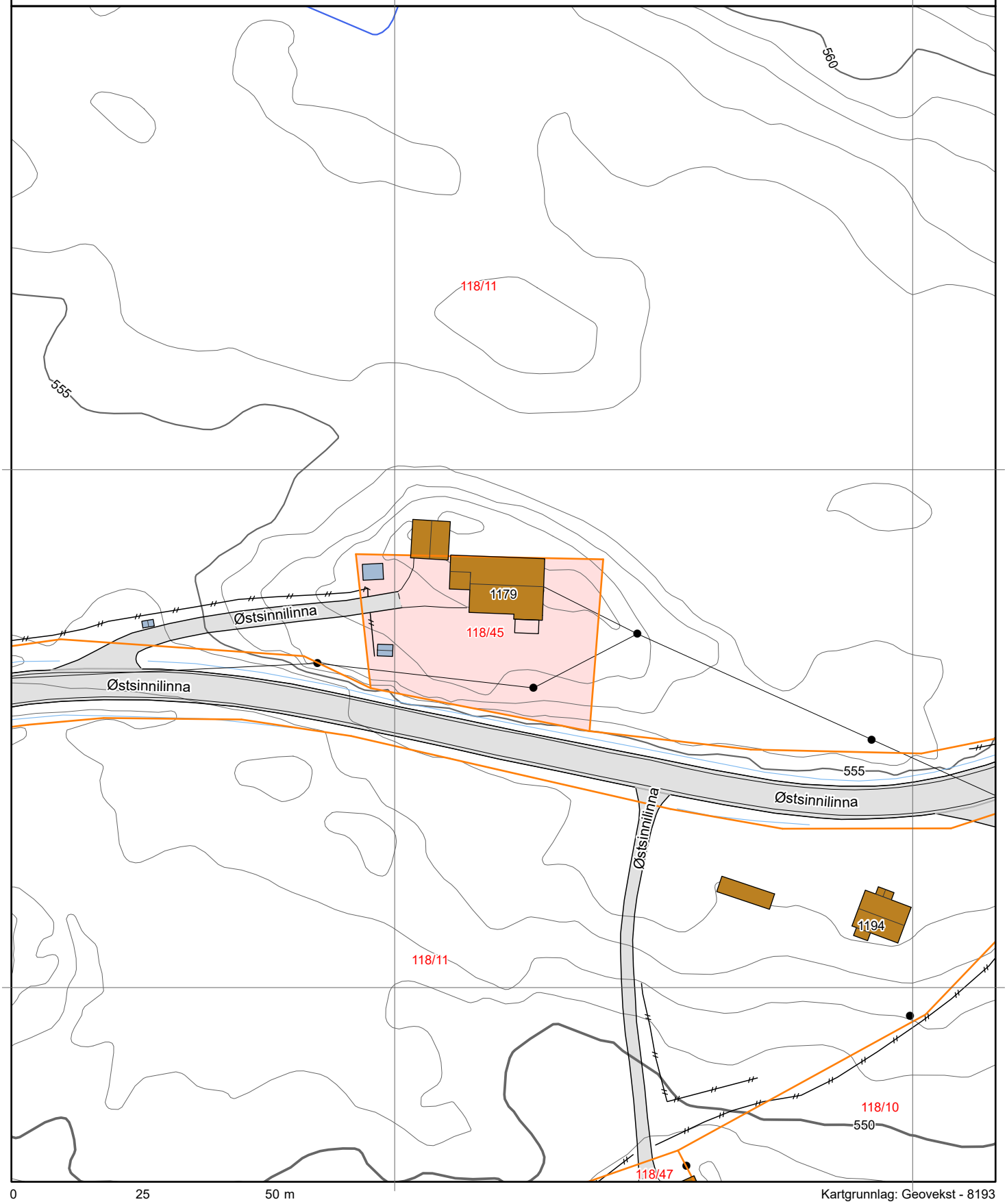
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/118/45/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2026



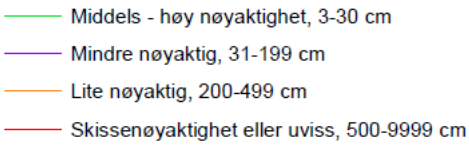
0 25 50 m

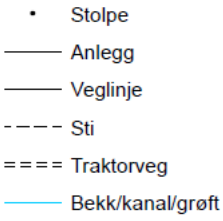
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

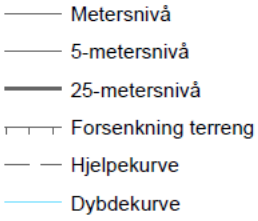


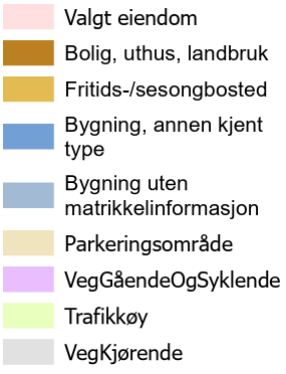
Eiendomsgrenser





Høydekurver







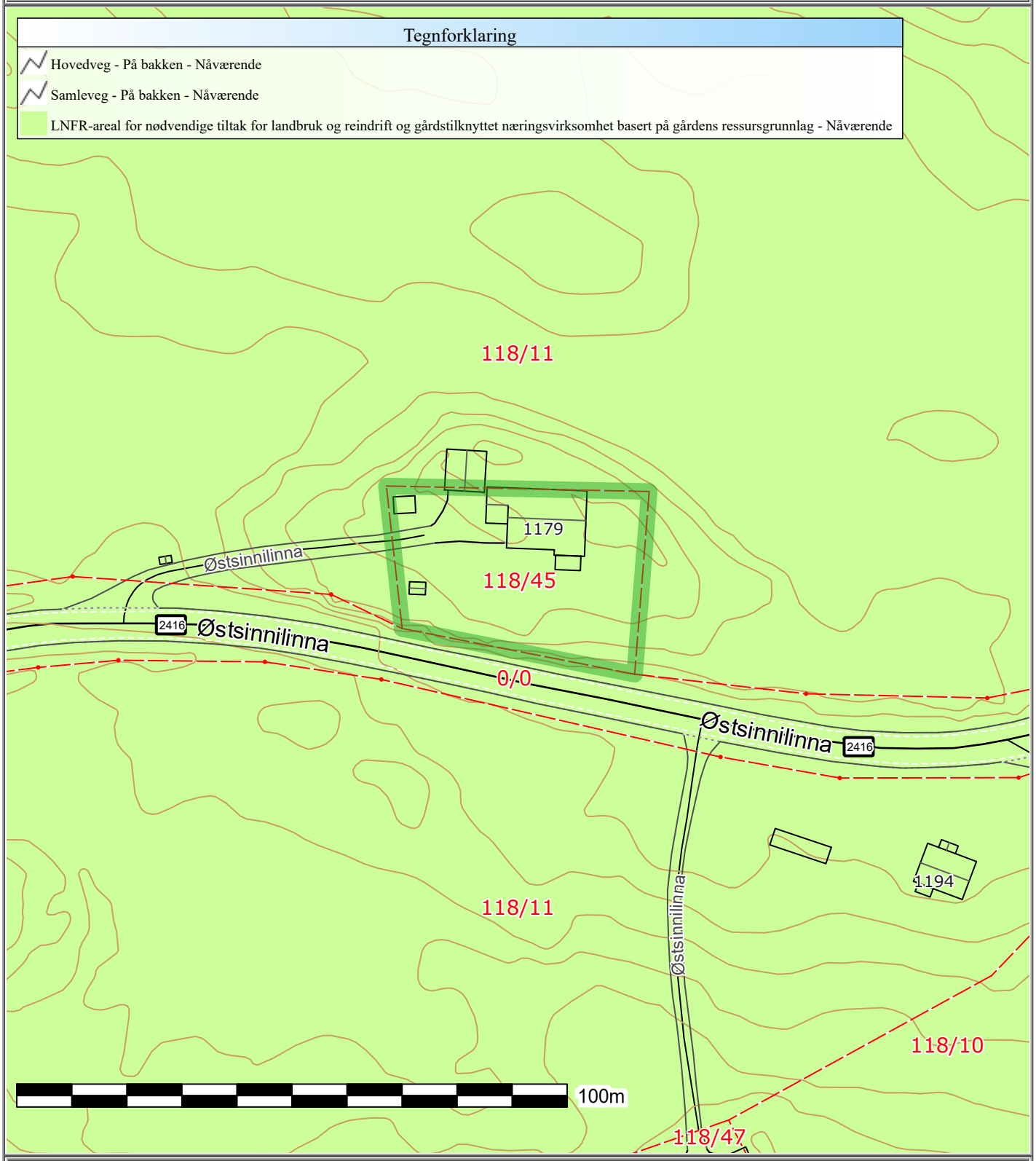
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 14/9-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted:2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	118	Bnr.:	45	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA				

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Landbruks, natur- og friluftsformål samt reindrift).

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med kartutsnitt av kommuneplanens arealdel.

Kommentarer

Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Mindre endring 25.06.18 i sak 70/19

Endring 24.06.21 i sak 69/21

Tabell i R26 oppdatert etter planendring 24.06.21

Innhold

1. Beskrivelse 5

1.1 Planens rettsvirkning 5

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

1.3 Automatisk fredete kulturminner 6

1.4 Forholdet til jordloven 6

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven 6

1.6 Definisjoner og ordforklaringer 6

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 7

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1) 7

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

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3) 8

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

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

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

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

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

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder 9

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer 10

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

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

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

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

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

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

B15 Illustrasjoner 16

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak 17

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

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

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

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 18

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

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

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Automatisk fredete kulturminner

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

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

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

1.4 Forholdet til jordloven

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

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

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

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

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

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Jf. PBL § 11-9

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

Unntak fra plankravet:

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

Bestemmelsesområde #5 avgrenser ny områdereguleringsplan for Elverom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

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

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

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

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

Borebrønner skal fortrinnsvis anlegges felles for 2 eller flere boenheter.

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

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

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

Vann og avløpsplan skal følge reguleringsplanforslag til behandling.

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

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

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

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

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

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

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

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

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

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Definisjoner

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

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

Søknad

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

Skilt – generell del

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

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

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

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

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

Blinkende og bevegelige skilt er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Plakater og veggskilt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved avvikling eller flytting av virksomhet skal skilt fjernes.

B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

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

Barnehager	6	Avdeling
Treningsstudio	1	50 m^2 bruksareal

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

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

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

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

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

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

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

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

Det vises til utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Fokusområde Dokka.

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

B15 Illustrasjoner

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

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

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

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

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

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

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

B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten

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

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

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

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

Følgende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

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

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

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

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1)er:

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

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

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

Generelt om boligbebyggelse

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

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

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

R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder

FH1 – Bondlisætra - Rishaugen

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

FH2 – Lengeroppberget

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

FH3 – Aksjøen - Rundtjenn

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

FH4 – Haugom

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

FH5 – Lenningen

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

FH6 – Kjølsjøen

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

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

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

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

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

R8 Krav til driftskonsesjon

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

R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak

M1 – Gjerdalen massetak

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

M2 – Steintipp Åmot

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

B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10)

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

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

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

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

R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder

N5 - Elverom

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

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

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B29 Parkering

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

Større bygge- og anleggstiltak vil kreve reguleringsplan.

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

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

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

R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag

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

B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

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

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

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

B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag

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

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

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

7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

R21 Føringer for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur

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

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

B38 Kombinerte grønnstrukturformål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det henvises til bestemmelsen B19.

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

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

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

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

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

Det henvises til bestemmelsen i B17.

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

Dette gjelder:

Tabell 3: Oversikt støysoner

Beskrivelse	Rød sone	Gul sone

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

Det henvises til bestemmelsen B18.

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

- Gjefle grustak H390_1
- Feldelia H390_2
- Åmotstuen H390_3

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

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

Sikringssone vannverk – sikringssoner for kommunale vannverk. Hensynet gjelder:

- Torpa vannverk H110_1
- Dokka vannverk H110_2

Vist i tematisk plankart 5: Sikringssone drikkevann.

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

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

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

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

R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag

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

Forvaltningsklassene fremgår av arealplankartet (påskrift på elvestrekningene).

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

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

R23 Listeførte kirker og andre kirker

Hensynssonen viser listeførte kirker av nasjonal verdi. Disse er:

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

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

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

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

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

I tillegg vises hensynssone for:

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

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

R24 Kulturminneområder

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

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

Tabell 4: Hensynssone for kulturminneområder

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

R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap

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

- Åslibygda H550_1

- Stuve H550_2
- Dæhli – Thomlebygda H550_3
- Østsinni H550_4

Hensynssonene vises i tematisk plankart 7: Lokalt verdifulle kulturlandskap.

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

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

Innenfor det verdifulle kulturlandskapet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

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

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern

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

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

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

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

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

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

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

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

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

Områder for fritidsbebyggelse

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

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

Områder for boligbebyggelse

- Kværndalskroken H810_7
- Lengeropp H810_8

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner

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

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

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

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

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

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

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

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


NORDRE LAND
KOMMUNE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3448-118/45, Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

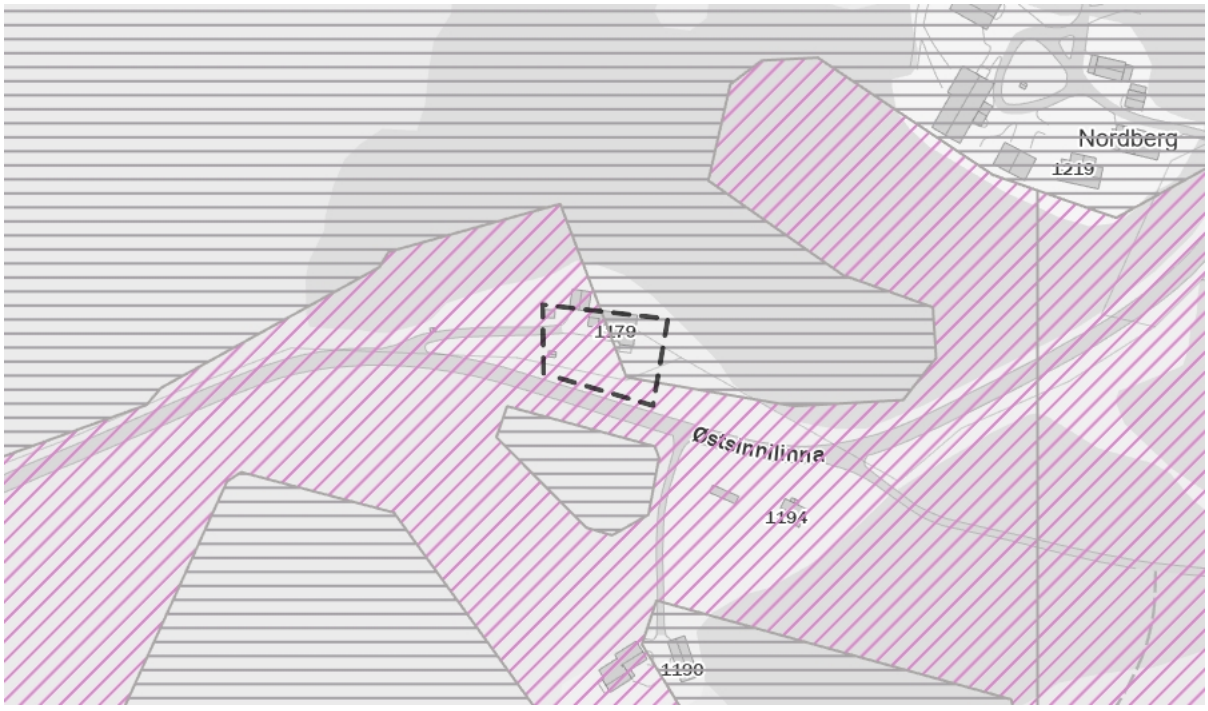
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.8 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	5.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	6.8 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	6.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	108.3 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	2.7 km

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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Nordre Land kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østsinnilinna 1179, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - bolig	1 992,97 kr
240L Restavfall	5 166,74 kr
Kontrollgebyr septik	252,48 kr
Feie- og tilsynsavgift	597,05 kr
Kontrollgebyr septik	223,95 kr
Sum	**8 233,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie- og tilsynsavgift	0%	1	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	413,36 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	300,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	830715	2.40	1/1	0 %	1 993,00 kr	1 494,73 kr
					Sum	**3 063,00 kr**	**2 208,09 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GJESTVANG & PARTNERS
i samarbeid med GOBB

ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG TOMTEGRENSE PÅ EIENDOMMEN ØSTSINNILINNA 1179 , GNR. 118, BNR. 45 I NORDRE LAND KOMMUNE

Jeg, Hans Nordberg (Fnr. 03.06.61) som eier av eiendommen Østsinnilinna 1219 med gnr. 118, bnr. 11 i Nordre land kommune, erklærer at dobbelgarasje som er oppført ved siden av enebolig på gnr.118, bnr. 45 er tilhørende eiendom gnr. 118, bnr. 45. selv om den på situasjonskart står utenfor denne eiendommens tomtegrenser. Situasjonskart ligger vedlagt denne avtale.

Tomtegrensene mellom de ovennevnte eiendommen er uklare, men det er naturlig at denne vil følge oppsatt gjerde der dette er og jeg Hans Nordberg erklærer at tomten tilhørende gnr. 118, bnr. 45 kan måles opp på nytt dersom eier av denne eiendommen ønsker dette.

Sted/Dato Odda / 5/2-2017

Hans Nordberg
Hans Nordberg

GJESTVANG & PARTNERS AS
STORGATA 10, 2806 GJØVIK
TELEFON: FAKS:
ORG. NUMMER: 912021327MVA WWW.PARTNERMEGLER.NO

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

Østsinnilinna 1179

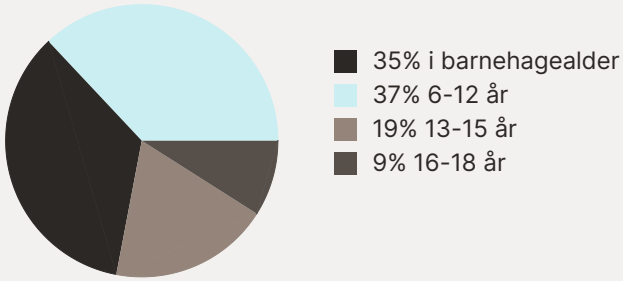
Offentlig transport

Nordberg Linje 491	5 min 0.4 km

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-1... 504 elever, 31 klasser	11 min 11.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	35 min 36.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	39 min 42 km

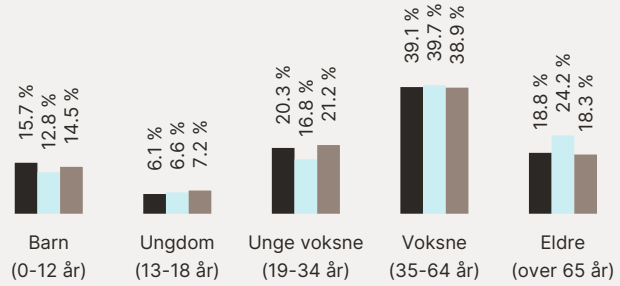
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gry	198	120
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Land Montessoribarnehage (0-5 år) 15 barn	9 min 10.5 km
Dokka barnehager Furulund (1-5 år) 62 barn	11 min 11.5 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 44 barn	12 min 11.8 km

Dagligvare

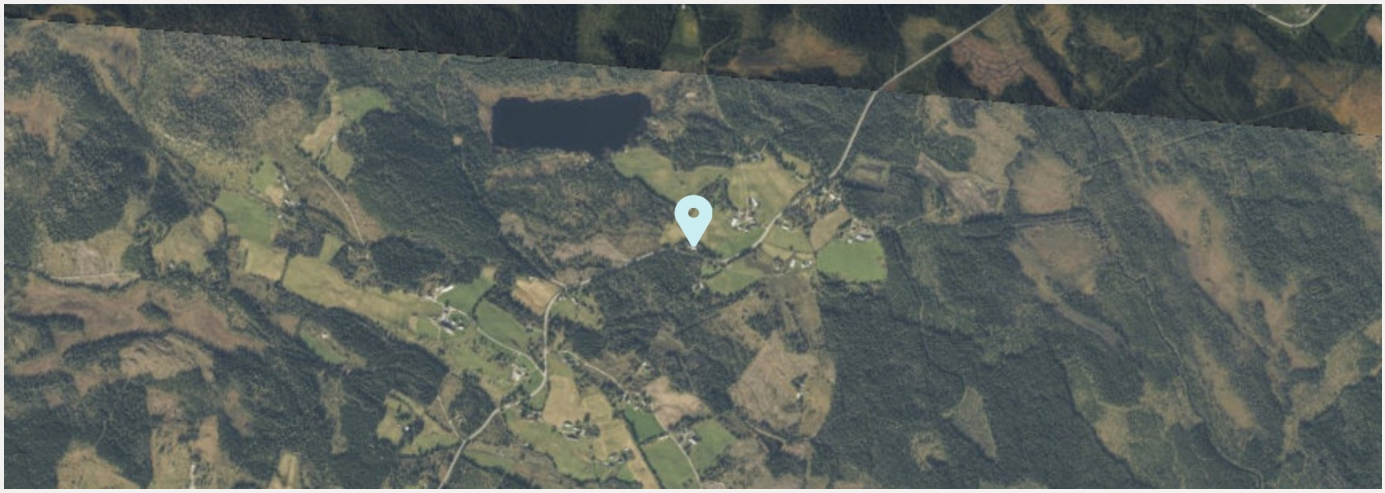
Spar Dokka PostNord	12 min 11.9 km
Coop Extra Dokka	12 min

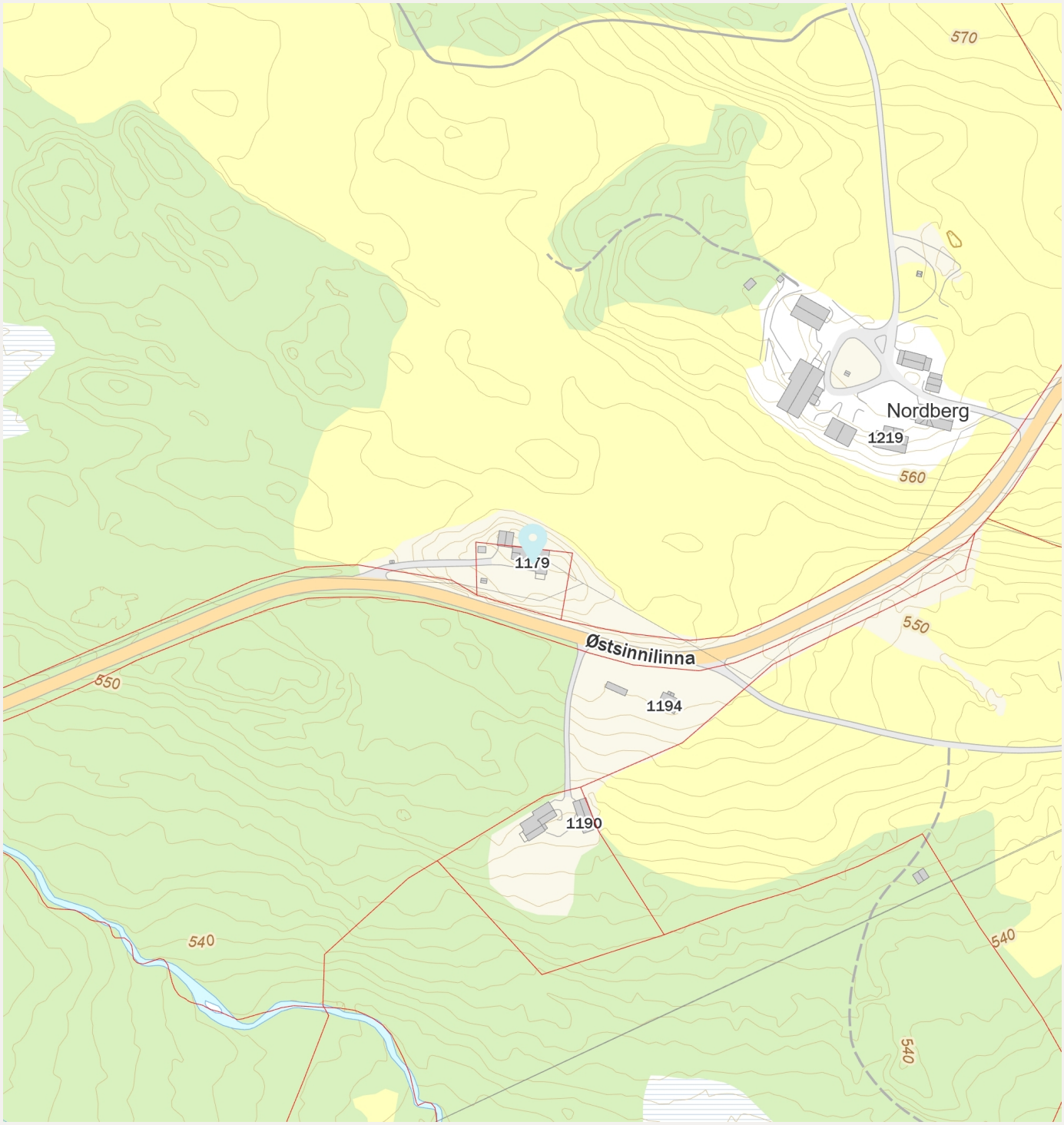
Sport

Gry ballslette Ballspill	4 min 4.5 km
Landåsbygda montesorriskole Aktivitetshall	9 min 10.5 km
Bergfoss Treningssenter Dokka	12 min
Trim-Mix Fitness	13 min

FINN

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





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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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