



aktiv.

Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL

**Familieidyll i Hurdal sentrum –
romslig bolig med rikelig
garasjeplass.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Lise Nyeggen Hjemberg
Roger Hjemberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 186/263 kvm
Tomtstr.: 934.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 119
Oppdragsnr.: 1206260014

Familieidyll i Hurdal sentrum – romslig bolig med rikelig garasjeplass.

Velkommen til en sjarmerende og velholdt enebolig, perfekt for familier som ønsker nærhet til naturen. Boligen ligger i et rolig og trygt nabolag. Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Enkel tilgang til offentlig transport og flotte turmuligheter. Bolig oppført i 1975 med bruksareal på 186 m² fordelt på første etasje og underetasje. Første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad, samt flere disponible rom i underetasjen. Kjøkken med Miele hvitevarer fra 2012, bad fra 2014. Nyere el-anlegg, rør-i-rør og fiberbredbånd. Nyere vinduer med utvendig solskjerming. Eiendommen har terrasse med utgang fra stua, dobbelgarasje med elbillader, garasje og uthus med gode lagringsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	91
Energiattest	99
Nabolagsprofil	181
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 77 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 kvm Hobbyrom, gang, vaskerom, disponibelt rom, disponibelt rom2, disponibelt rom3, disponibelt rom4, disponibelt rom5

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

BRA-e: 34 kvm Dobbeltgarasje med elbillader**Annet**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Bod, bod 2**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne

avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.
Kaldtloft er ikke oppmålt.

Garasje

Garasje målt til 17,86m².

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt størrelse gjelder for halvparten av garasjen, tilhørende denne boligen.

Garasjens helhet er ikke oppmålt.

Garasje

Garasje målt 34,48m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

934.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som pent opparbeidet med gressplen og noe naturtomt. Perfekt for aktivitet i hagen. Det er parti med shingel rundt huset, og rundt uthuset; noe som gir et rent uttrykk og bidrar til god drenering.

I henhold til eiendomskart er grensepunktene mindre nøyaktig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hurdal kommune, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 89/100, og har et godt naboskap med vennskapsscore på 71/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Hurdal torg øst kun 8 minutters gange unna, hvor du finner linjene 445, 446 og 447. Eidsvoll verk stasjon ligger 22 minutter unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 32 minutter med bil.

For barnefamilier er det kort vei til Hurdal skole og kultursenter, som ligger 10 minutters gange fra eiendommen, og Hurdal naturbarnehage er kun 4 minutters gange unna. Det finnes også flere videregående skoler innen rimelig avstand, som Eidsvoll videregående skole 28 minutter unna og Nannestad videregående skole 34 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med både Spar Hurdal og Coop Prix Hurdal innen 10

minutters gangavstand. For sportsentusiaster er Hurdal stadion tilgjengelig på 12 minutter, og Hurdal treningsklubb på 18 minutter.

Nærheten til skogen gir mange muligheter for flotte turer på sykkel langs milevis av skogsbilveier, og området har lite trafikk og lavt støynivå, med en score på henholdsvis 93/100 og 88/100. Dette gjør området ideelt for de som ønsker en rolig og naturnær livsstil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har en svært familievennlig beliggenhet med kort vei til både barnehage og skole. Hurdal naturbarnehage ligger kun ca. 0,4 km unna, og Hurdal skole og kultursenter (1.–10. trinn) ligger ca. 0,8 km fra boligen. Dette gir en enkel og trygg skolevei for barna i hverdagen.

For de litt eldre går videregående skole på Eidsvoll og Nannestad, med gode kollektivforbindelser.

Området byr på gode fritidsmuligheter for både små og store. Hurdal stadion og aktivitetshall ligger i nærheten og tilbyr blant annet fotball og friidrett. I tillegg har du fantastisk tilgang til naturen med skog og mark rett utenfor døren – perfekt for turer, sykling og friluftsliv året rundt.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Hurdal torg, kun ca. 8 minutters gange fra eiendommen. Her går flere busslinjer med jevnlig avganger i området.

For deg som pendler, er det forbindelse til Eidsvoll Verk stasjon med tog videre mot blant annet Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn Gardermoen nås på ca. 30–35 minutter med bil, noe som gjør beliggenheten praktisk også for deg som reiser mye.

Her bor du landlig og rolig – samtidig som du har enkel tilgang til større knutepunkter.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkingens tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og av trekonstruksjon over grunnmur.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endevind. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak utført med trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp i utvendig luke fra tak/himling over terrasse, da det ikke var gangbart gulv på loft. Snødekte arealer utvendig på taket og derfor ikke inspisert, dette medfører

begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av kaldtloft og tak utvendig må foretas.

Undertak er kun inspisert fra undersiden fra åpning i luke, det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak og er forenlig med eldre boliger.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes da det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Hjemmelshaver opplyser:

Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012

Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014

Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

TG2 gis for de to vinduene i kjeller som er fra ukjent eldre år. Vinduene har passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare redusert funksjon og svekkede egenskaper.

Risiko:

Eldre vinduer kan utvikle seg til utettheter, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre trekk, varmetap og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.

Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse entre på 2,23m²

Terrasse med utgang fra stue og tak over deler av terrasse på 20,73m²

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Rom Under Terreng: Gulv: Vinylbelegg, laminat og teppegulv.

Vegger: Trepanel, MDF plater, malt strie.

Tak/himling: Trepanel.

Det er boret hull nedre del av vegg i rommet definert som klær på tegning, det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av overflater på vegg. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier av overflater. På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fuktinntrengning fra grunnen.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult.

Det registreres knotteplast med topplist kun deler av grunnmur, hjemmelshaver opplyser at det er knotteplast med topplist rundt hele boligen men at massene er fylt over topplist.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes grunnet avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen da forventet levetid vurderes å ha passert.

Grunnmur og fundamenter: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur av malt pusset overflate utvendig, fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Terrengforhold: Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Septiktank: Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Oljetank: Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG2

Veggkonstruksjon

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på kortsiden (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endeved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

Risiko:

Manglende lufting, utilstrekkelig klaring og råteskader kan utvikle seg til videre nedbrytning av trevirke. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid på fasaden.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og delvis utskifting av kledning og belistning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte og musebånd, korrigeres klaring ved belistning og skadet treverk bør utbedres eller skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Risiko:

Svertesopp og eldre konstruksjonsoppbygning kan utvikle seg til økt fuktbelastning og risiko for råteskader dersom ventilering og fuktforhold ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt behov for forbedret ventilering eller utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av ventilasjon, fuktnivå og eventuell videre nedbrytning i loftskonstruksjonen.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Risiko:

Forhøyede fuktverdier kan utvikle seg til fuktskader over tid. Det kan ikke utelukkes fuktinntrengning fra grunnen, og forholdet gir økt risiko for skjulte fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre nedbrytning av materialer, muggsoppdannelser og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen, samt behov for tiltak.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.

Risiko:

Manglende komfyrvakt kan føre til økt brannrisiko. Knirk i gulv kan utvikle seg til ytterligere bevegelse eller svekkelse i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og behov for utbedring av gulvkonstruksjon dersom bevegelsen øker.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør installeres komfyrvakt, og årsak til knirk bør undersøkes og utbedres ved behov.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

TG2 vurderes da ventilator har passert store deler av sin forventede levetid.

Risiko:

Alder på ventilator kan utvikle seg til redusert avtrekkseffekt og økt belastning på motor. Forholdet gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon over koketopp.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneklime og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Bygningsdelen bør overvåkes og repareres/skiftes ut ved svekket avtrekk.

Vannledninger

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekrane på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekrane på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Risiko:

Eldre vannrør og korrosjon kan utvikle seg til lekkasjer eller rørbrudd. Manglende full funksjon på stoppekrane gir økt risiko ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre vannskader og økt behov for utskifting av deler av røranlegget.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes utskifting av eldre vannrør samt etablering av fungerende stoppekrane for hele anlegget.

Avløpsrør

TG2 vurderes da deler av avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til utettheter, lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre vann- eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av avløpsrør.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Årsak:

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom. Avtrekksvifte på

bad har passert store deler av sin forventede levetid. Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommene. Eldre avtrekksvifte kan utvikle seg til redusert funksjon og utilstrekkelig luftutsifting.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre kondens, fuktskader og redusert inneklime over tid.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes forbedring av tilluft og utskifting av avtrekksvifte samt kontroll av gjennomføringer og utkast.

Varmtvannstank

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

TG2 vurderes da varmtvannsbereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikkontakt. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fast tilkoblet utstyr. Berederen er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan føre til økt risiko for varmgang. Manglende lekkasjesikring kan utvikle seg til vannskader ved eventuell lekkasje fra bereder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre vannskader i rommet og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes etablering av lekkasjesikring samt fast elektrisk tilkobling av berederen.

Fuktsikring og drenering

Årsak:

TG2 vurderes da avdekkede avvik i rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Forventet levetid på drenering og fuktsikring vurderes å ha passert.

Risiko:

Mangelfull eller eldre drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning, saltutslag og redusert brukskvalitet i rom under terreng.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering og/eller etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygningskroppen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Risiko:

Riss og sprekker kan utvikle seg til økt fuktinntrengning eller videre oppsprekking dersom årsak ikke avklares.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre svekkelse av overflater og økt fuktbelastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Risiko:

Trevirke som står disponibel for fukt kan utvikle seg til ytterligere råteskader og svekket bæreevne. For lave rekkverk og store åpninger gir økt fallrisiko. Oppsprukne fundamenter kan føre til redusert stabilitet i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av terrasse og svekket bæreevne i konstruksjoner knyttet til terrasse og takutstikk.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes utbedring eller utskifting av terrassekonstruksjon og rekkverk, samt forsterkning eller utskiftning av fundamenter som bærer bjelkelag og søyler.

Etasje - Bad - Generell

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i

2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.

Baderom bestående av baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv.

Dusjkabinett, innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvstående WC.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tett med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tett med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg.

Risiko:

Svekket og aldrende membran og mangelfull tetting kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjon og behov for full rehabilitering av våtrommet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes oppgradering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og korrekt overgang mellom gulv og vegg.

Underetasje - Vaskerom - Generell
Vaskerom fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling.

Vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Utslagsvask.
Fordelerskap.
Gulvstående WC.

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Risiko:

Brutt og aldrende tettesjikt kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes etablering av nytt, tett og sammenhengende tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

TGIU

Taktekking

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkingens tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekingens tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

Overflater

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyl, malt vinylbelegg

Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon

Tak/himling: Takess plater

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket.

Forholdet gir
økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Krypkjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Terrengforhold
Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelser ikke er fysisk mulig å gjennomføre. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrengfall, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengforholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:
Terrengforhold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

Septiktank
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Oljetank
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Andre tomteforhold
Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasje på østsiden av boligen er plassert slik at deler av garasjen ligger over på annen tomt. Hjemmelshaver opplyser videre at garasjen plassert mot nabo på nordsiden deles med denne naboen, med én

parkeringsplass til hver. Det er uvisst hvordan eierskap, felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar er regulert mellom partene.

Risiko:

Uavklarte eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar kan føre til fremtidige tvister eller begrensninger knyttet til bruk, vedlikehold og eiendomsrett.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved bruk, salg eller vedlikehold av garasjen.

Anbefalte tiltak:

Det bør avklares gjennom dokumentasjon eller juridisk bistand hvordan eierskap, plassering over tomtegrense og vedlikeholdsansvar er regulert.

Forholdet er kun ment til opplysning og derfor satt til TGIU.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert håndløper hele veien i trappens løp på innvendig trapp. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper samt manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Rekkverkshøyder på balkong, terrasse og trapper er lavere enn dagens forskriftskrav. Videre registreres åpninger i rekkverk på trapper, balkong og terrasse som er større enn dagens krav, samt åpninger mellom trinn i innvendig trapp som overstiger forskriftskrav.

Risiko:

Manglende radonmåling kan føre til at eventuelle forhøyede radonverdier ikke

avdekkes. Avvik ved trapper og rekkverk kan føre til økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trapper, balkong og terrasse, samt potensiell helserisiko dersom radonnivåer er forhøyet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres radonmåling og etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Stenberg Emilsen AS, 2014. Sigvartsen Elektro AS, 2014. Håkon Nordgård, 2014.

Beskrivelse: Montering av nytt toalett, ny vask og blandebatteri og nytt dusjkabinett. Varmekabler i gulv på bad og øvrig elektrisk opplegg på bad. Badet ble pusset opp med nye veggplater og fliser på gulv. Dette utført uten brudd på membran.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Blikkenslager / taktekker, 2007. Frank Sigmund Majercsik, 2008.

Beskrivelse: Lekapipe med teglstenbekledning ble mettet av vann som følge av ekstremt våt sommer og høst på østlandet. Pipa trakk vann på sørside, som førte til noe vanntransport mot takplater på sørside av pipe. Noen få takplater fikk vannskjolder.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: BEST Totalentreprenør AS, 2019. Snekkermester Solum, Hurdal, 2012. Håkon Nordgård, 2014. Frank Sigmund Majercsik, 2005. Rognstad VVS, 2021.

Beskrivelse: Det ble byttet vinduer i stue og tre soverom. Det ble byttet verandadør. Sørvegg ble bygd om for å skifte ut to panoramavinduer med to mindre vinduer. Det ble skiftet kledning på gavler, og montert nye vannbord. Stua ble samtidig pusset opp med nye veggplater og nytt gulvbelegg. Utskifting av to vinduer på kjøkken. Utskifting av to vinduer på bad og vindu i yttergang. Utskifting av ytterdør / inngangsdør. Montert ny varmtvannsbereder.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Oddbjørn Knai, maskinentreprenør, 2009.

Beskrivelse: Ny drenering med drenskum ble etablert i forbindelse med masseutbytting i område med plen, og gravearbeid i forbindelse med etablering av dobbeltgarasje.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Stenberg Emilsen AS, 2014. Rognstad VVS, 2009.

Beskrivelse: Rør i rør opplegg i hele huset. Utvendig stoppekran for vann i forbindelse med grunnarbeid til ny dobbelgarasje.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hadeland Varmepumpeservice AS, 2022.

Beskrivelse: Montert varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utsifting av vedovn til rentbrennende Dovre Astroline.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS, 2012. Sigvartsen Elektro AS, 2014. BEST Totalentreprenør AS, 2019. Gardermoen Elektro, 2022.

Beskrivelse: Fra 1-fas til 3-fas, ny kabel fra stolpe til hus, ny hovedledning i hus, nytt sikringsskap, og nye kurser og opplegg. Varmekabler i gulv på bad og øvrig elektrisk opplegg på bad. Nytt EL-opplegg stue og til motorstyrte utvendige persienner samt nye kurser. Montert EL-bil lader i garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Oppføring av forstøtningsmur i bakken i forbindelse med oppsetting garasje. Oppsetting av garasje.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Vindfang, kjøkken, stue, bad, trapperom og 3 soverom

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 89 kvm: Hobbyrom, gang, vaskerom og 5 disponibelt rom

Dobbelgarasje

BRA-e 34 kvm: Dobbelgarasje med elbillader

Garasje:

BRA-e 18 kvm: Garasje

Uthus:

BRA-e 25 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over platetopp.

Bad

Baderommet i etasjen ble pusset opp i 2014 og har baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning med slette fronter, nedsenket servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående WC. Det er et vindu av tre i rommet.

Vaskerom

Vaskerom i underetasjen fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling. Det er utstyrt med vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask, fordelerskap og gulvstående WC.

Innvendige overflater

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyl, malt vinylbelegg.

Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon.

Himling: Takess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Store deler av vannrørene er utskiftet til rør-i-rør (plast) med fordelerskap montert utenpå vegg i vaskerom i 2014. Det eksisterer eldre vannrør av kobber fra byggeår, i hovedsak på vaskerom. Stoppekran er plassert i vaskerommet.
- Avløpsrør: Innvendige synlige avløpsrør er i hovedsak av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering med ventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk over platetopp på kjøkken og på bad.
- Varmtvannstank: En Høiax varmtvannsbereder på 187 liter fra 2021 er plassert på vaskerom i underetasjen. Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- Innlegg i bestikksskuff
- Innlegg for krydder og kniver
- HUE vegglamper på stua

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

2022:

- Montert elbillader i dobbelgarasje

2024:

- Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

2021:

- Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021.

2019:

- Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

- Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.
- Nytt tak på uthus i 2019.

2018:

- Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

2014:

- Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014
- Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i 2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.
- Hjemmelshaver opplyser at store deler av vannrørene er utskiftet fra kobber til rør i rør (plast) og at det er etablert fordelerskap utenpå vegg vaskerom, montert av rørlegger i 2014.

2012:

- Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012
- Eier opplyser at kjøkkeninnredning er utskiftet i 2012.
- Etablert 3-fas med nytt sikringsskap og el-opplegg i store deler av huset.

2010:

- Garasje er oppført våren 2010, levert og montert av Igland garasjen

2005:

- Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.

1990:

- Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Dobbelgarasje med elbillader.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe, vedovn, peis, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 894 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 2104,64

Restavfallsgebyr r - beholder 140 l: kr 4228,60

Papirrenovasjon pa - beholder 140 l: kr 771,53

Plastreinnovasjon pl: kr 361,94

Pipeavgift, feiing: kr 358,00

Pipeavgift, tilsyn: kr 213,00

Vann etter måler: kr 1316,96

Avløp etter måler: kr 2000,64

Eiendomsskatt - bolig: kr 3980,00

Årsgebyr vann middels sats: kr 3320,99

Abonnementsgebyr vann middels stats: kr 2507,94

Vannmåler leie 15%: kr 171,99

Vann etter måler 15%: kr 1211,61

Årsgebyr avløp 15%: kr 4643,00

Abn. gebyr avløp 15%: kr 3761,91

Avløp etter måler 15%: kr 1840,59

Totalt: kr 25874,45

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 980 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Årsprognosen for eiendomsskatt ved forrige beregning var kr 3 980. Det gjøres

oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 569 700 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 278 798 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 119 i Hurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

25.02.1974 - Dokumentnr: 1620 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:16 Bnr:64

Hovedbruket gnr.16/112 er sammenf.med 16/64

01.01.2020 - Dokumentnr: 103785 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:16 Bnr:119

01.01.2024 - Dokumentnr: 245251 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:16 Bnr:119

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.07.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Kjellermur pusses utvendig over terreng.
- Ventiler og vinduer settes i kjeller og innpusses.
- Det skal monteres permanente stolper under takutstikk veranda.
- Det skal monteres permanente forskriftsmessige trapper.
- Det gjenstår noe listing på ett soverom.
- Det skal planeres utvendig med fall fra vegg.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tillatelse til bygg av uthus datert 22.11.1990, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- WC ved entré er fjernet.

- Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. I henhold til originale byggetegninger er denne kun godkjent som boder. Rommene i underetasjen har ikke blitt søkt bruksendret og er derfor i strid med dets godkjente formål.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adkomstvei: Privat adkomst via offentlig vei.

Det må påregnes snøbrøyting mot garasjeveggen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Følger reguleringsplan Hagaholtet og Opperudholtet (plan-ID 02398201). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligformål.. 07.12.1982

Følger Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040, ikraftttredelse 13.06.2018. 935 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn AB_.

Det er registrert at det finnes kommuneplaner under arbeid, men ingen spesifikke planer er navngitt i dokumentene.

Eiendommen ligger i hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at eldre reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

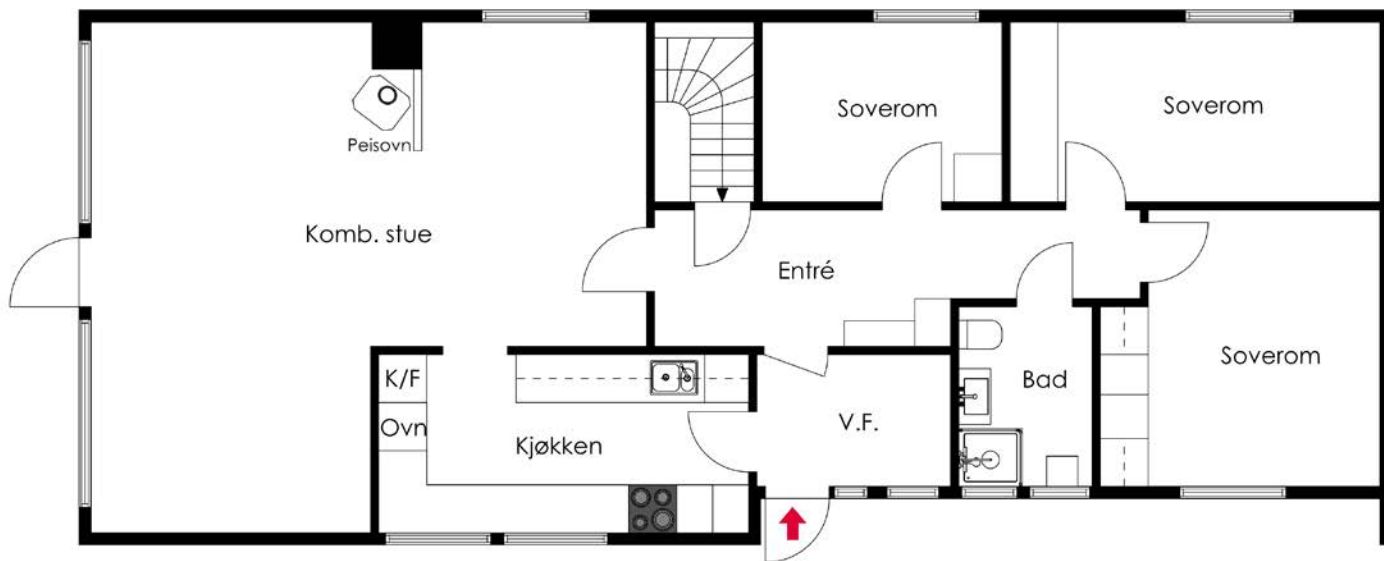
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

16.03.2026





akw



akw













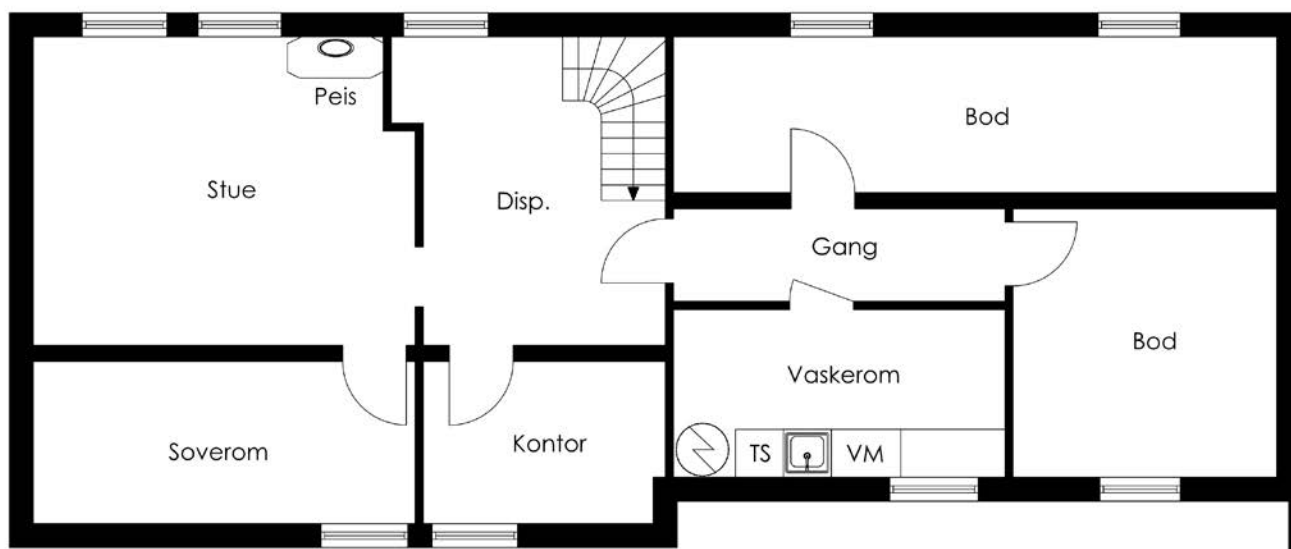












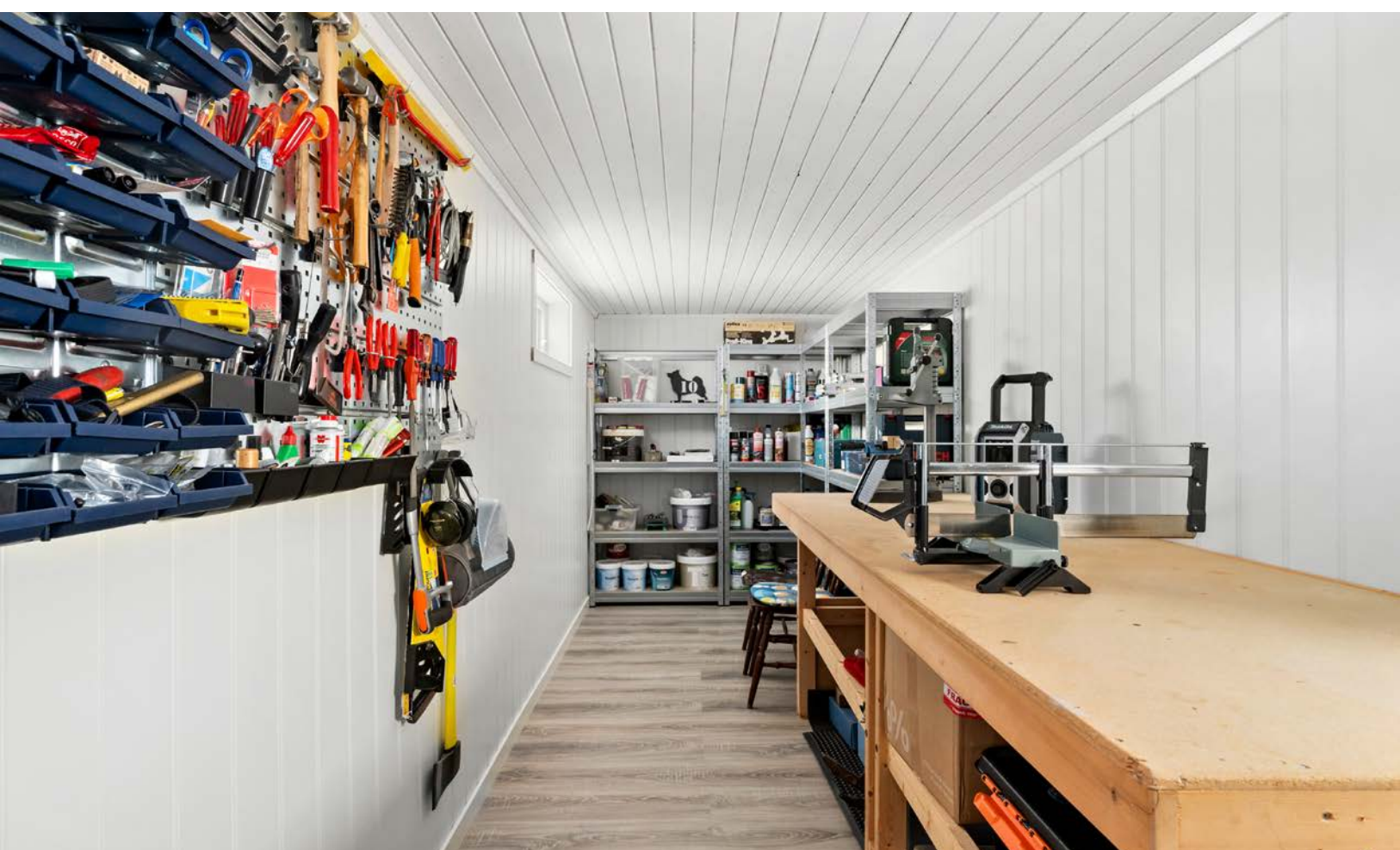
skruv



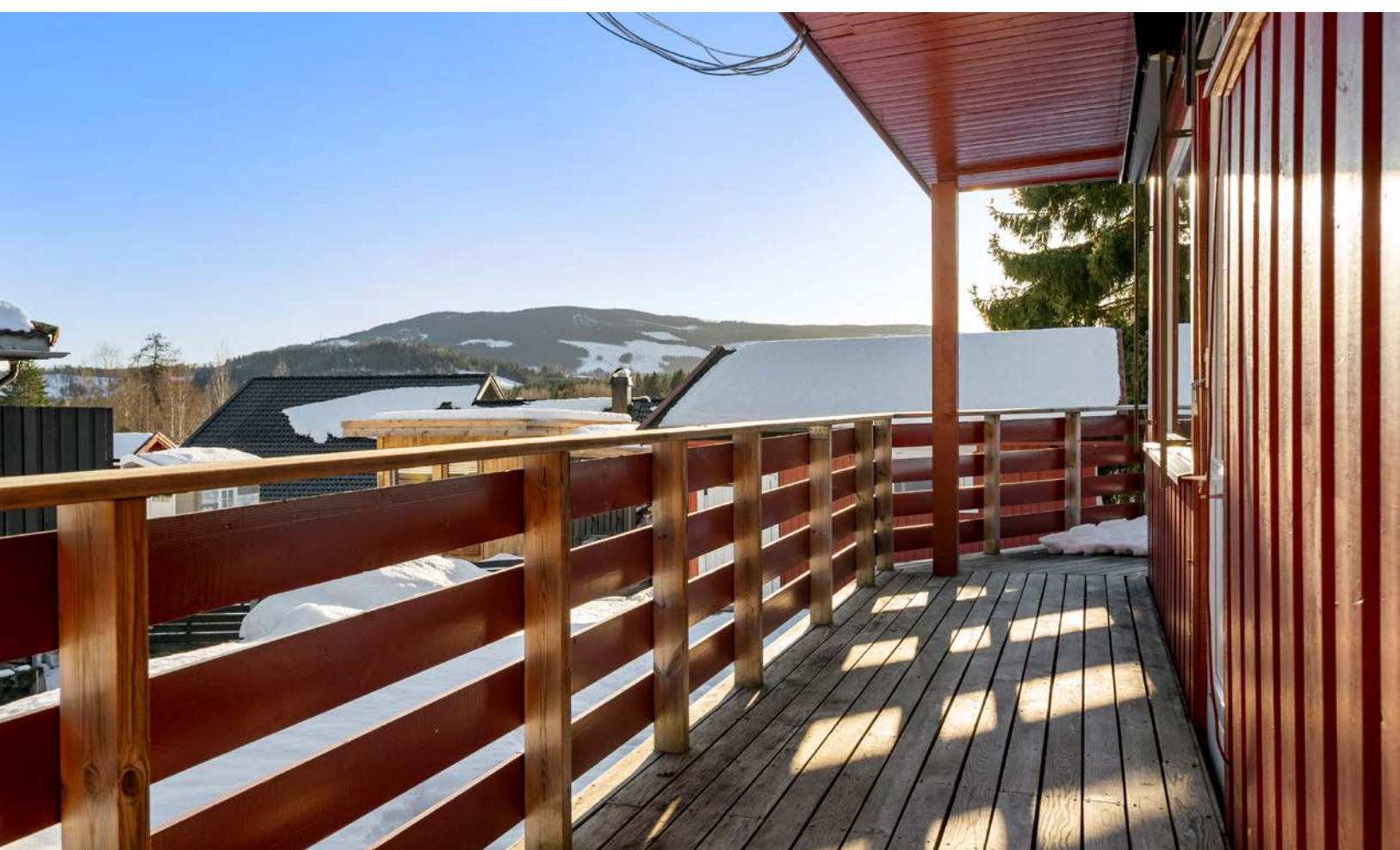
skruv

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lensmannsvegen 10 , 2090 HURDAL



HURDAL kommune



gnr. 16, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22078-1005

Referansenummer: WZ1954

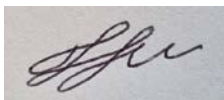
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført eldre årgang. En rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for større arbeider med utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket en rekke avvik som krever strakstiltak.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standard for oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og av trekonstruksjon over grunnmur.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endevind. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over

tid og værbelastning.

Saltak utført med trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp i utvendig luke fra tak/himling over terrasse, da det ikke var gangbart gulv på loft. Snødekte arealer utvendig på taket og derfor ikke inspisert, dette medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av kaldtloft og tak utvendig må foretas.

Undertak er kun inspisert fra undersiden fra åpning i luke, det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak og er forenlig med eldre boliger.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes da det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Hjemmelshaver opplyser:

Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012

Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014

Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

TG2 gis for de to vinduene i kjeller som er fra ukjent eldre år. Vinduene har passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare redusert funksjon og svekkede egenskaper.

Risiko:

Eldre vinduer kan utvikle seg til utettheter, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre trekk, varmetap og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.

Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.

Terrasse entre på 2,23m²

Terrasse med utgang fra stue og tak over deler av terrasse på 20,73m²

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyll, malt vinylbelegg

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon
Tak/himling: Takess plater

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:
Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:
Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:
Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Gulv: Vinylbelegg, laminat og teppegulv.
Vegger: Trepanel, MDF plater, malt strie.
Tak/himling: Trepanel.

Det er boret hull nedre del av vegg i rommet definert som klær på tegning, det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av overflater på vegg. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier av overflater. På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fuktinntrengning fra grunnen.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres

stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i 2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.

Baderom bestående av baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv.

Dusjkabinett, innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvstående WC.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tettet med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg. Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringdagen.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling.

Vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Utslagsvask.
Fordelerskap.
Gulvstående WC.

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringdagen. Det bemerkes dampspærre benyttet i denne veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn, platetopp og micro.

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er utskiftet i 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres lekkasjesikring montert i underskap.

Det savnes komfyrvakt, krav til komfyrvakt kom med TEK10 og er fortsatt gjeldende.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da ventilator har passert store deler av sin forventede levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom, rom under terreng.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vann og avløpsrør.

Hjemmelshaver opplyser at store deler av vannrørene er utskiftet fra kobber til rør i rør (plast) og at det er etablert fordelerskap utenpå vegg vaskerom, montert av rørlegger i 2014. Eksisterer eldre vannrør av kobber fra byggeår, i hovedsak på vaskerom.

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekran på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert. Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum.

TG2 vurderes da deler av avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk over platetopp kjøkken og på bad.

Avtrekk på våtrom lager en støyende lyd når påskrudd og vurderes å

ha passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom. Avtrekksvifte på bad har passert store deler av sin forventede levetid. Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert.

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 20 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæringer med beskrivelser:

- Sjekk mørk spott bad, Byttet sport og driver, Opplegg ny stikk bad.
- Opplegg til ny kurs til stue og nye persiennner.
- Opplegg bad m/varmekabel.
- Installasjon av 1 stk Easee Home ladestasjon.

Beskrivelse av eiendommen

- Utskifting av sikringsskap med ny innmat. Lagt opp ny kurs til stue.
Lagt opp ny tilførselskabel / kurs til garasje. Diverse opplegg kjøkken.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i
hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller
brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse
på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast
vannforsyning, det anbefales
kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige
opplysninger
om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens
beskaffenhet
har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er
derfor
ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til
byggegrunn
kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av
fagkyndig.
Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset inspisert da
byggningsdelene i hovedsak er skjult.

Det registreres knotteplast med topplast kun deler av grunnmur,
hjemmelshaver opplyser at det er knotteplast med topplast rundt
hele boligen men at massene er fylt over topplast.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger
som i dette tilfellet. Store
deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt
boligen er etablert.

TG2 vurderes grunnet avdekket avvik rom under terreng tilsier at
fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres
tilstrekkelig rundt bygningskroppen da forventet levetid vurderes å
ha passert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med
utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for
inspeksjon.

Grunnmur av malt pusset overflate utvendig, fremstår i normalt god
stand og vedlikeholdt.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke
avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve
konstruksjonen.

Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på

befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet
har
karakter som tilsier at undersøkelser ikke er fysisk mulig å
gjennomføre.

Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasje på østsiden av boligen
er plassert slik at deler av garasjen ligger over på annen tomt.
Hjemmelshaver opplyser videre at garasjen plassert mot nabo på
nordsiden deles med denne naboen, med én parkeringsplass til hver.
Det er uvisst hvordan eierskap, felles bygningsmasse og
vedlikeholdsansvar er regulert mellom partene.

Risiko:

Uavklarte eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar kan føre til
fremtidige tvister eller begrensninger knyttet til bruk, vedlikehold og
eiendomsrett.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved bruk,
salg eller vedlikehold av garasjen.

Anbefalte tiltak:

Det bør avklares gjennom dokumentasjon eller juridisk bistand
hvordan eierskap, plassering over tomtengrense og
vedlikeholdsansvar er regulert.

Forholdet er kun ment til opplysning og derfor satt til TGIU.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med
radonsperre. Det er ikke montert håndløper hele veien i trappens
løp på innvendig trapp. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og
åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.
Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det
registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse.

Tegninger viser at det opprinnelig er prosjektert vegg mellom
vindfang og WC-rom. Ved befaring ble det registrert at veggen
ikke er etablert, og WC-rommet fremstår ikke oppført. Arealet
er i stedet benyttet til å utvide vindfanget.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for felles garasje. Forholdet har karakter som tilsier at garasjens godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovliggheit, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen etter oppføring. Forholdet har derfor karakter som tilsier at endelig godkjenning ikke kan verifiseres.

Det foreligger imidlertid dokumentasjon på at garasjen er byggesøkt med dispensasjon. Eventuell ferdigmelding og endelig godkjenning fra kommunen er ikke fremlagt. Det anbefales at interessenter ved behov innhenter ytterligere opplysninger fra kommunen for å avklare garasjens formelle godkjenningsstatus. Det fremkommer av dispensasjon at det må forventes snøbrøyting inntil garasjevegg langs veg.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovliggheit, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje 2009 og Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Tillatelse (vedtak om å bygge garasje) fra Hurdal kommune: «Dispensasjon fra byggegrense langs veg i reguleringsplan for Hagaholtet og Opprudholtet 16/119» fra Hurdal kommune (Arkivref: 2009/794-1 16/119)»

Vår søknad datert 19. mai 2009: «Dispensasjonssøknad i forbindelse med byggesøknad. Oppsetting av garasje gnr.16 – bnr.119 – Lensmannsvegen 10»

(Til informasjon: Garasje er oppført våren 2010, levert og montert av Igland garasjen)

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthus. Forholdet har karakter som tilsier at uthuset godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovliggheit, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

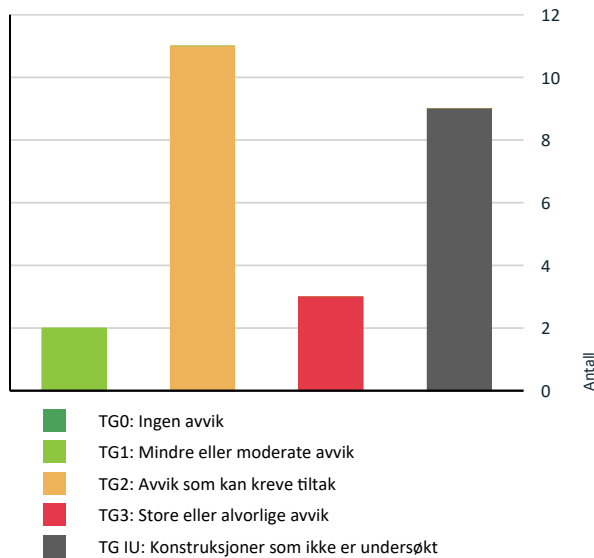
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen eller om det er behov for ettergodkjenning.

Hjemmelshaver opplyser:

Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

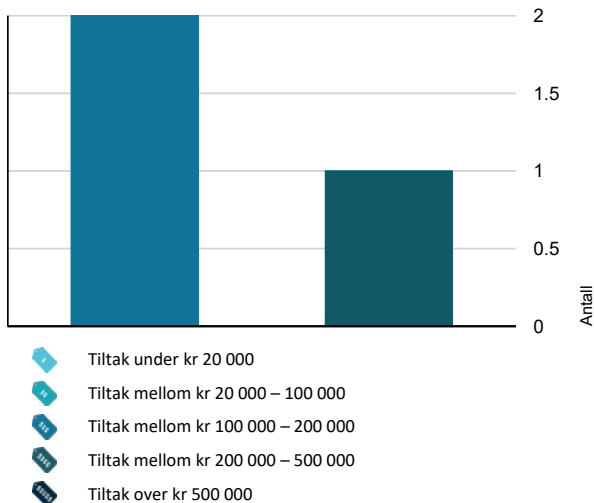
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Yttertak, terrasse og terrenget rundt på eiendommen er tildekt av snø på befaringsdagen, og derfor ikke tilgjengelig for visuell observasjon og må undersøkes ytterligere når værforholdet tillater dette.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr, dersom dette eksisterer.

Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar.

Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Ved nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1975 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG U Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og av trekonstruksjon over grunnmur.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endeved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på kortsiden (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endeved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

Risiko:

Manglende lufting, utilstrekkelig klaring og råteskader kan utvikle seg til videre nedbrytning av trevirke. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid på fasaden.

Konsekvens/tiltak

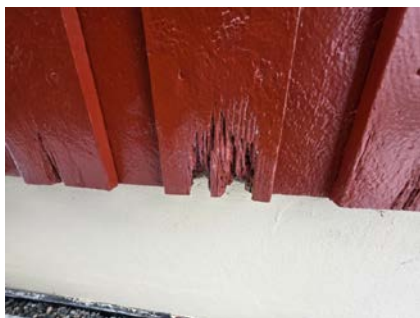
• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og delvis utskifting av kledning og belistning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte og musebånd, korrigeres klaring ved belistning og skadet treverk bør utbedres eller skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført med trekonstruksjoner, ytterst begrenset innsisert fra gardintrapp i utvendig luke fra tak/himling over terrasse, da det ikke var gangbart gulv på loft. Snødekte arealer utvendig på taket og derfor ikke innsisert, dette medfører begrensninger i undersøkelser. Ytterligere undersøkelser av kaldtloft og tak utvendig må foretas.

Undertak er kun innsisert fra undersiden fra åpning i luke, det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak og er forenlig med eldre boliger.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes da det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Risiko:

Svertesopp og eldre konstruksjonsoppbygning kan utvikle seg til økt fuktbelastning og risiko for råteskader dersom ventilering og fuktforhold ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

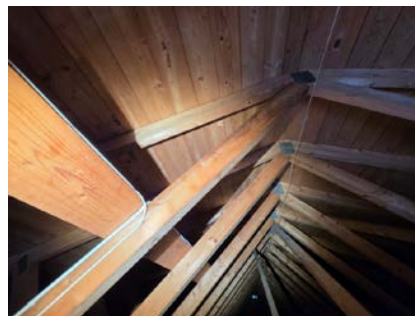
• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt behov for forbedret ventilering eller utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av ventilasjon, fuktnivå og eventuell videre nedbrytning i loftskonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Hjemmelshaver opplyser:

Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012

Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014

Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

TG2 gis for de to vinduene i kjeller som er fra ukjent eldre år. Vinduene har passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare redusert funksjon og svekkede egenskaper.

Risiko:

Eldre vinduer kan utvikle seg til utettheter, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre trekk, varmetap og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Årstall: 1975

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.

Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse entre på 2,23m²

Terrasse med utgang fra stue og tak over deler av terrasse på 20,73m²

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Risiko:

Trevirke som står disponibel for fukt kan utvikle seg til ytterligere råteskader og svekket bæreevne. For lave rekkverk og store åpninger gir økt fallrisiko. Oppsprukne fundamenter kan føre til redusert stabilitet i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av terrasse og svekket bæreevne i konstruksjoner knyttet til terrasse og takutstikk.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes utbedring eller utskifting av terrassekonstruksjon og rekkverk, samt forsterkning eller utskiftning av fundamenter som bærer bjelkelag og søyler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyll, malt vinylbelegg
Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon
Tak/himling: Takess plater

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Vinylbelegg, laminat og teppegulv.
Vegger: Trepanel, MDF plater, malt strie.
Tak/himling: Trepanel.

Det er boret hull nedre del av vegg i rommet definert som klær på tegning, det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av overflater på vegg. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier av overflater.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fuktinntrengning fra grunnen.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Risiko:

Forhøyede fuktverdier kan utvikle seg til fuktskader over tid. Det kan ikke utelukkes fuktinntrengning fra grunnen, og forholdet gir økt risiko for skjulte fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre nedbrytning av materialer, muggsoppdannelser og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen, samt behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1J Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i 2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.

Baderom bestående av baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv.

Dusjkabinett, innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvstående WC.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tett med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tett med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg.

Risiko:

Svekket og aldrende membran og mangelfull tetting kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjon og behov for full rehabilitering av våtrommet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes oppgradering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og korrekt overgang mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling.

Vaskemaskin.
Varmtvannsbereider.
Utslagsvask.
Fordelerskap.
Gulvstående WC.

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Risiko:

Brutt og aldrende tettesjikt kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

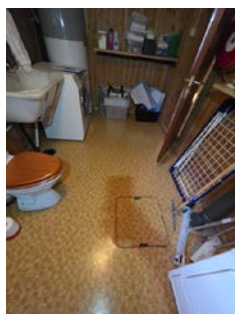
Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes etablering av nytt, tett og sammenhengende tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen. Det bemerkes dampspærre benyttet i denne veggen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn, platetopp og micro.

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er utskiftet i 2012.

Det registreres lekkasjesikring montert i underskap. Det savnes komfyrvakt, krav til komfyrvakt kom med TEK10 og er fortsatt gjeldende.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.

Risiko:

Manglende komfyrvakt kan føre til økt brannrisiko. Knirk i gulv kan utvikle seg til ytterligere bevegelse eller svekkelse i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og behov for utbedring av gulvkonstruksjon dersom bevegelsen øker.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør installeres komfyrvakt, og årsak til knirk bør undersøkes og utbedres ved behov.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da ventilator har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 vurderes da ventilator har passert store deler av sin forventede levetid.

Risiko:

Alder på ventilator kan utvikle seg til redusert avtrekkseffekt og økt belastning på motor. Forholdet gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneløst klima og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Bygningsdelen bør overvåkes og repareres/skiftes ut ved svekket avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom, rom under terreng.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vann og avløpsrør.

Hjemmelshaver opplyser at store deler av vannrørene er utskiftet fra kobber til rør i rør (plast) og at det er etablert fordelerskap utenpå vegg vaskerom, montert av rørlegger i 2014.

Eksisterer eldre vannrør av kobber fra byggeår, i hovedsak på vaskerom.

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen.

Hjemmelshaver opplyser at stoppekran på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen.

Hjemmelshaver opplyser at stoppekran på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Risiko:

Eldre vannrør og korrosjon kan utvikle seg til lekkasjer eller rørbrudd. Manglende full funksjon på stoppekran gir økt risiko ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vannskader og økt behov for utskifting av deler av røranlegget.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes utskifting av eldre vannrør samt etablering av fungerende stoppekran for hele anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.
Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum.

TG2 vurderes da deler av avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da deler av avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til utettheter, lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

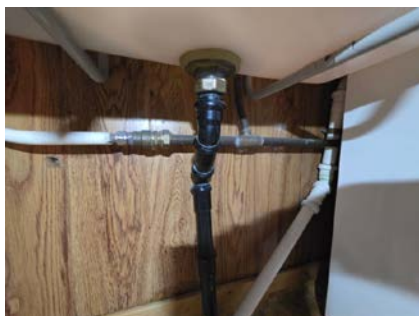
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vann- eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk over platetopp kjøkken og på bad.

Avtrekk på våtrom lager en støyende lyd når påskrudd og vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom.
Avtrekksvifte på bad har passert store deler av sin forventede levetid. Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Årsak:

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom.
Avtrekksvifte på bad har passert store deler av sin forventede levetid.
Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommene. Eldre avtrekksvifte kan utvikle seg til redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

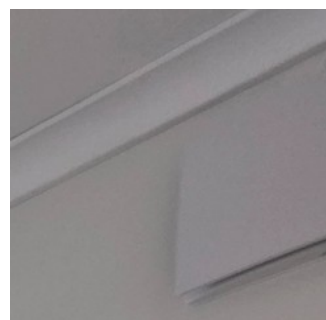
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre kondens, fuktskader og redusert innneklima over tid.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes forbedring av tilluft og utskifting av avtrekksvifte samt kontroll av gjennomføringer og utkast.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikkontakt. Bereder er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da varmtvannsbereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikkontakt. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fast tilkoblet utstyr. Berederen er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan føre til økt risiko for varmgang. Manglende lekkasjesikring kan utvikle seg til vannskader ved eventuell lekkasje fra bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vannskader i rommet og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes etablering av lekkasjesikring samt fast elektrisk tilkobling av berederen.

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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



! TG IJ Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 20 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæringer med beskrivelser:

- Sjekk mørk spott bad, Byttet sport og driver, Opplegg ny stikk bad.
- Opplegg til ny kurs til stue og nye persienner.
- Opplegg bad m/varmekabel.
- Installasjon av 1 stk Easee Home ladestasjon.
- Utskifting av sikringsskap med ny innmat. Lagt opp ny kurs til stue. Lagt opp ny tilførselskabel / kurs til garasje. Diverse opplegg kjøkken.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er fremlagt samsvarserklæringer for en rekke arbeider, hvorvidt disse dekker alle elektriske arbeider kan ikke verifiseres av undertegnede. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer for en rekke arbeider, hvorvidt disse dekker alle elektriske arbeider kan ikke verifiseres av undertegnede. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

Nei Ifølge hjemmelshaver.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ifølge hjemmelshaver.

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

Nei Ifølge hjemmelshaver.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget, ved ett eierskifte.

Generell kommentar

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget, ved ett eierskifte.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult.

Det registreres knotteplast med topplist kun deler av grunnmur, hjemmelshaver opplyser at det er knotteplast med topplist rundt hele boligen men at massene er fylt over topplist.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes grunnet avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen da forventet levetid vurderes å ha passert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da avdekkede avvik i rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Forventet levetid på drenering og fuktsikring vurderes å ha passert.

Risiko:

Mangelfull eller eldre drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning, saltutslag og redusert brukskvalitet i rom under terreng.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering og/eller etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygningskroppen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur av malt pusset overflate utvendig, fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Risiko:

Riss og sprekker kan utvikle seg til økt fuktinntrengning eller videre oppsprekking dersom årsak ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre svekkelse av overflater og økt fuktbelastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Tilstandsrapport



TG IJ Terrenghold

Beskrivelse

Terrenghold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrenghold, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:

Terrenghold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

TG IJ Septiktank

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG IJ Oljetank

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG IJ Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasje på østsiden av boligen er plassert slik at deler av garasjen ligger over på annen tomt. Hjemmelshaver opplyser videre at garasjen plassert mot nabo på nordsiden deles med denne naboen, med én parkeringsplass til hver. Det er uvisst hvordan eierskap, felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar er regulert mellom partene.

Risiko:

Uavklarte eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar kan føre til fremtidige tvister eller begrensninger knyttet til bruk, vedlikehold og eiendomsrett.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved bruk, salg eller vedlikehold av garasjen.

Anbefalte tiltak:

Det bør avklares gjennom dokumentasjon eller juridisk bistand hvordan eierskap, plassering over tomtengrense og vedlikeholdsansvar er regulert.

Forholdet er kun ment til opplysning og derfor satt til TGIU.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert håndløper hele veien i trappens løp på innvendig trapp. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper samt manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Rekkverkshøyder på balkong, terrasse og trapper er lavere enn dagens forskriftskrav. Videre registreres åpninger i rekkverk på trapper, balkong og terrasse som er større enn dagens krav, samt åpninger mellom trinn i innvendig trapp som overstiger forskriftskrav.

Risiko:

Manglende radonmåling kan føre til at eventuelle forhøyede radonverdier ikke avdekkes. Avvik ved trapper og rekkverk kan føre til økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trapper, balkong og terrasse, samt potensiell helserisiko dersom radonnivåer er forhøyet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres radonmåling og etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

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

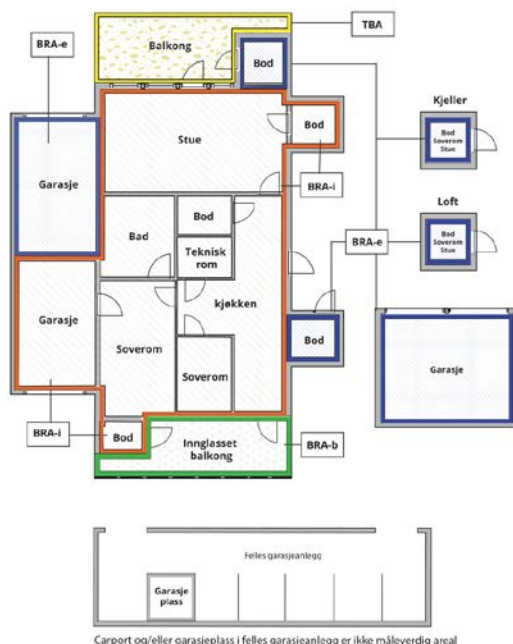
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97			97	23
Underetasje	89			89	
SUM	186				23
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
Underetasje	Hobbyrom, gang, vaskerom, disponibelt rom, disponibelt rom2, disponibelt rom3, disponibelt rom4, disponibelt rom5		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtetnisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse.

Tegninger viser at det opprinnelig er prosjektert vegg mellom vindfang og WC-rom. Ved befaring ble det registrert at veggene ikke er etablert, og WC-rommet fremstår ikke oppført. Arealet er i stedet benyttet til å utvide vindfanget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vises til egenerklæringsskjema.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			

SUM BRA	18
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje målt til 17,86m².

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt størrelse gjelder for halvparten av garasjen, tilhørende denne boligen.

Garasjens helhet er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for felles garasje. Forholdet har karakter som tilsier at garasjens godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje målt 34,48m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen etter oppføring. Forholdet har derfor karakter som tilsier at endelig godkjenning ikke kan verifiseres.

Det foreligger imidlertid dokumentasjon på at garasjen er byggesøkt med dispensasjon. Eventuell ferdigmelding og endelig godkjenning fra kommunen er ikke fremlagt. Det anbefales at interessenter ved behov innhenter ytterligere opplysninger fra kommunen for å avklare garasjens formelle godkjenningsstatus. Det fremkommer av dispensasjon at det må forventes snøbrøyting inntil garasjevegg langs veg.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje 2009 og Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Tillatelse (vedtak om å bygge garasje) fra Hurdal kommune:

«Dispensasjon fra byggegrense langs veg i reguleringsplan for Hagaholtet og Opperdholtet 16/119» fra Hurdal kommune (Arkivref: 2009/794-1 16/119)»

Vår søknad datert 19. mai 2009: «Dispensasjonssøknad i forbindelse med byggesøknad. Oppsetting av garasje gnr.16 – bnr.119 - Lensmannsvegen 10»

(Til informasjon: Garasje er oppført våren 2010, levert og montert av Igland garasjen)

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthus. Forholdet har karakter som tilsier at uthuset godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen eller om det er behov for ettergodkjenning.

Hjemmelshaver opplyser:

Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Lensmannsvegen 10 , 2090 HURDAL
Gnr 16 - Bnr 119
3242 HURDAL

Vestrum taksering AS
Valhallavegen 10
2060 GARDERMOEN

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	16	119		0	934.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensmannsvegen 10

Hjemmelshaver

Hjemberg Lise Nyeggen, Hjemberg Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hurdal kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet

Om tomten

Tomten er snødekt på befaringsdagen. Beskrivelse av tomt vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives..

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av luft til luft varmepumpe, vedovn, peis, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det er fremlagt "Tilsynsrapport uten avvik" fra Øvre Romerike Brann og Redning datert 26.06.2025. Øvre Romerike brann og redning gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 26.06.2025 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom eller bygning er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Det ble under denne gangs tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs tilsynet er herved formelt avsluttet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard

Garasje med støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Yttervegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel, ifølge eier. Garasje fremstår med alder og bruks/værslitasje.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard

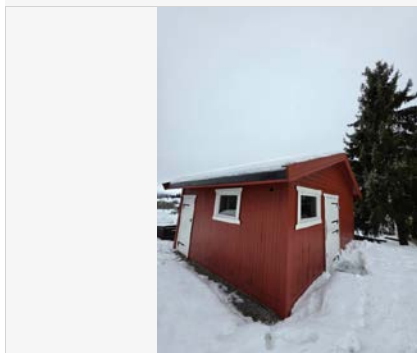
Garasje med støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Yttervegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel, ifølge eier.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard**Vedlikehold**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	12.03.2026	
3	13.03.2026	
4	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roger Hjemberg

Lise Nyeggen Hjemberg

Boligen

Lensmannsvegen 10

2090 Hurdal

3242-16/119/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1994
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Stenberg Emilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt toalett, ny vask og blandebatteri og nytt dusjkabinett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv på bad og øvrig elektrisk opplegg på bad.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Håkon Nordgård

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp med nye veggplater og fliser på gulv. Dette utført uten brudd på membran. Arbeidet ble utført av person med nødvendige våtromssertifikater.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekapipe med teglstenbekledning ble mettet av vann som følge av ekstremt våt sommer og høst på østlandet. Pipa trakk vann på sørside, som førte til noe vanntransport mot takplater på sørside av pipe. Noen få takplater fikk vannskjolder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Blikkenslager / taktekker

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert pipehatt i stål utført av faglært blikkenslager / taktekker. Område ved pipe ble samtidig midlertidig utbedret / sikret med asfaltplate / takpapp.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Frank Sigmund Majercsik

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye takplater på stua.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Fuktig område tørket, og huseier la ny isolasjon i aktuelt område.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Huseier la ny takshingel på eksisterende takshingel. Det ble montert nye ståltakrenner.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: BEST Totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vinduer i stue og tre soverom. Det ble byttet verandadør. Sørvegg ble bygd om for å skifte ut to panoramavinduer med to mindre vinduer. Det ble skiftet kledning på gavler, og montert nye vannbord. Stua ble samtidig pusset opp med nye veggplater og nytt gulvbelegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Snekkermester Solum, Hurdal

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av to vinduer på kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Håkon Nordgård

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av to vinduer på bad og vindu i yttergang.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Frank Sigmund Majercsik

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ytterdør / inngangsdør.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rognstad VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 7 kjellervinduer utført 2018 - 2025.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Oddbjørn Knai, maskinentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering med drenskum ble etablert i forbindelse med masseutbygging i område med plen, og gravearbeid i forbindelse med etablering av dobbeltgarasje.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Stenberg Emilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør opplegg i hele huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Rognstad VVS

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig stoppekran for vann i forbindelse med grunnarbeid til ny dobbelgarasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Hadeland Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vedovn til rentbrennende Dovre Astroline.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Fra 1-fas til 3-fas, ny kabel fra stolpe til hus, ny hovedledning i hus, nytt sikringsskap, og nye kurser og opplegg.
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv på bad og øvrig elektrisk opplegg på bad.
 3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Firmanavn: BEST Totalentreprenør AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt EL-opplegg stue og til motorstyrte utvendige persienner samt nye kurser.
 4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Gardermoen Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert EL-bil lader i garasje.
-

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Oppføring av forstøtningsmur i bakken i forbindelse med oppsetting garasje.

Oppsetting av garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent vedtak i kommunestyre

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

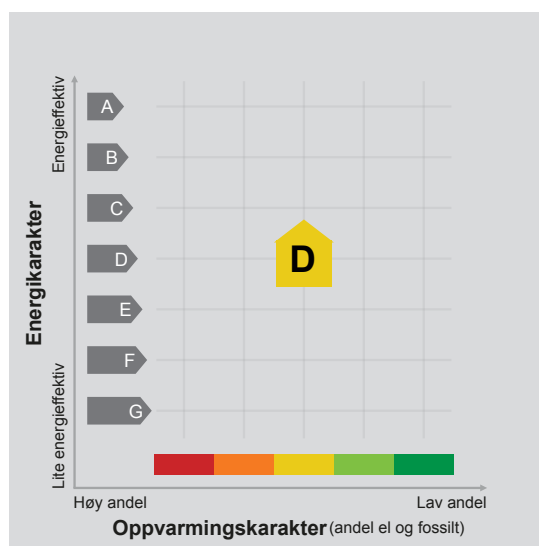
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmannsvegen 10
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151947913
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fb13ed6a-0a66-48f0-a7cc-dd0de3d5313b
Dato	20.12.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

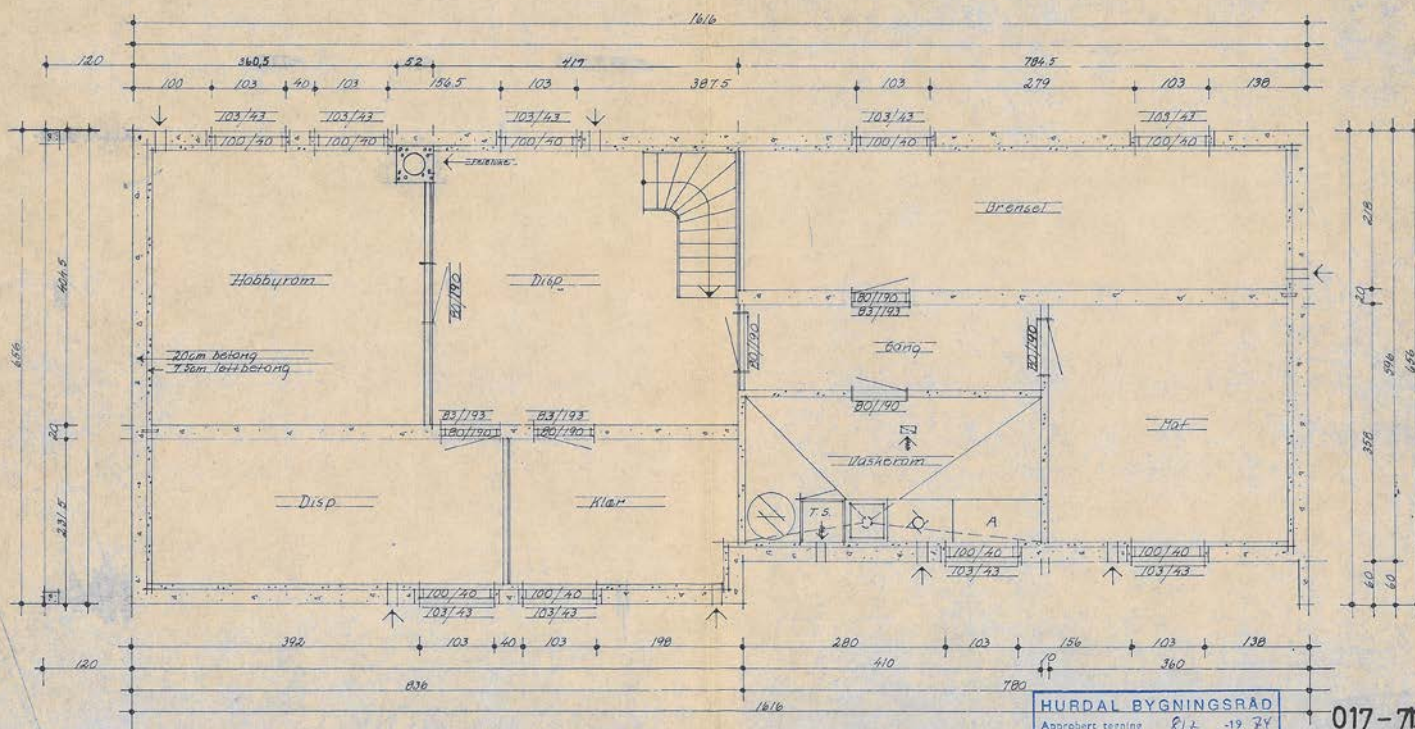
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 18 182 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 182 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



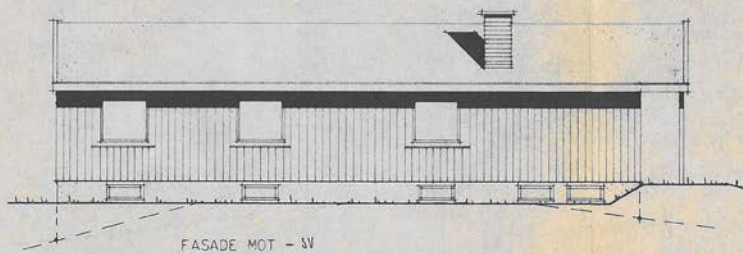
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§4. OG MÅ SALEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS AS

Kjellerplan

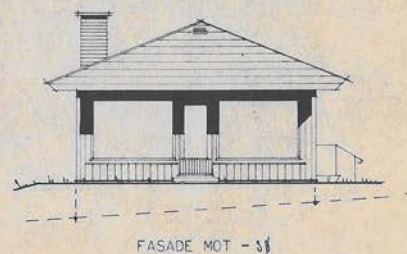
HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 8/7 -19 84
SR
Anvenderne må påse at konstruk-
sjonstiltakene er i samsvar med appro-
bert byggeskieding.

017-71
HUSBANKENS REG.
NR. FOR TYPE-
TEGNINGER.

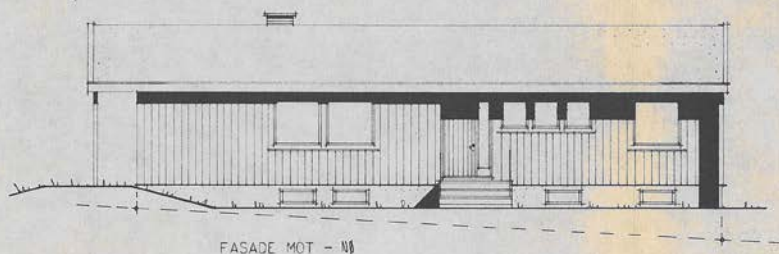
BYGGHERAR: <i>Arne Nordmark</i>	TYPE: CORNER 70-1+	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGESTYRE: <i>Enobolig</i>	Enobolig 6f:102.24m ² Leieareal 94.27m ²	DATO: 28/4/70	27
BYGGESKED: <i>Hurdal</i>	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 8/93	



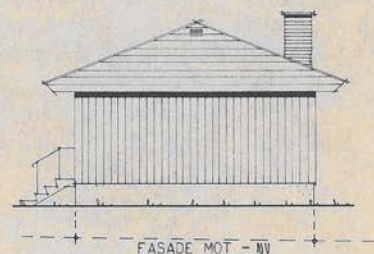
FASADE MOT - S



FASADE MOT - Ø



FASADE MOT - N



FASADE MOT - V

017-71

HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

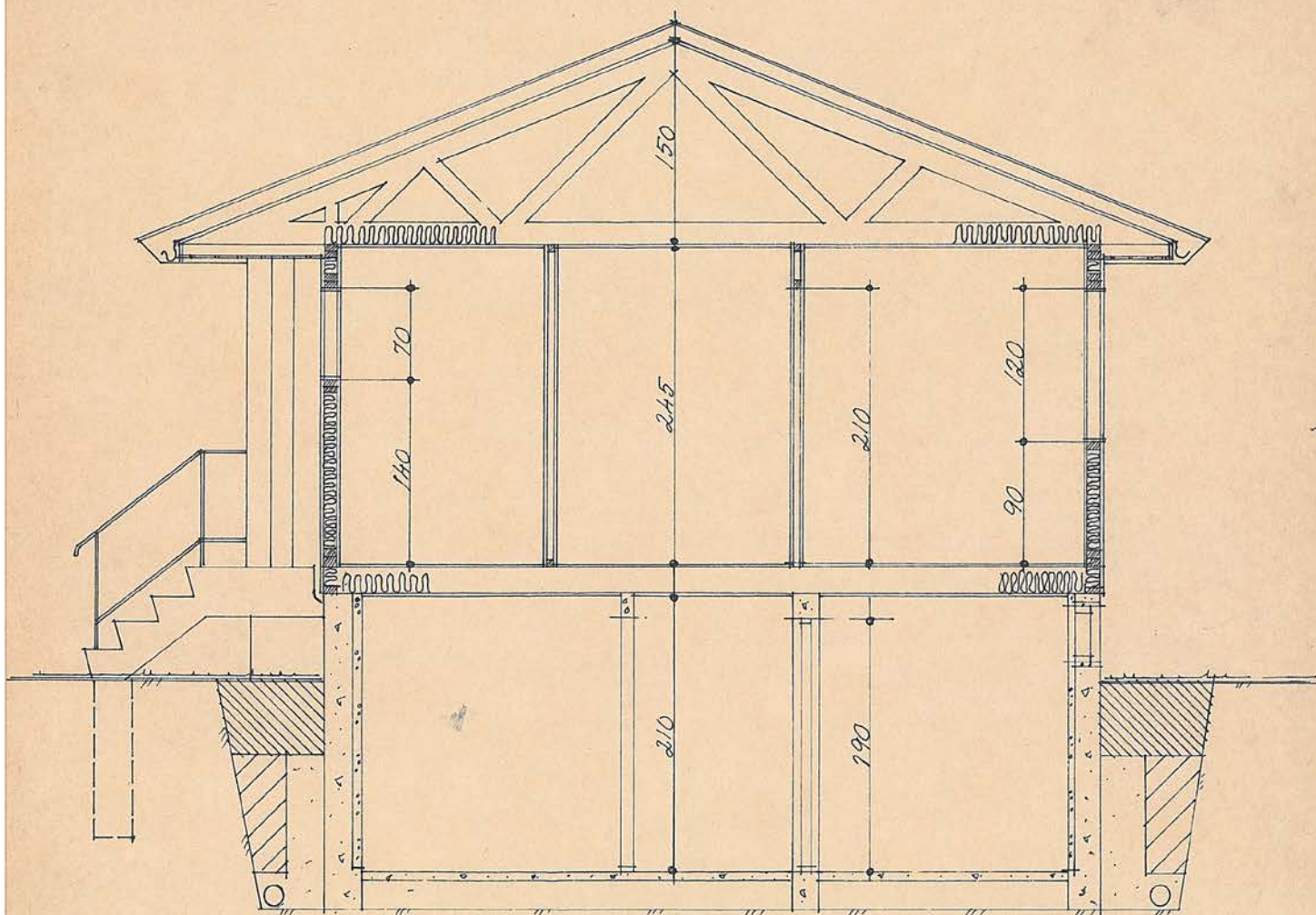


----- OPPRINNELIG TERRENG
----- PLANERT TERRENG

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANSVARSRÅD AV 1966 NR. 17
SÅ OGSÅ I HENHENGD TIL
UTEN VÅR TILLATELSE
SOLHEIMHUS AS

BYGGHERRE	JAN ERIC HOEDØKKED,	TYPE „CORNER” 70 i +	MÅL 1/100	BLAD
BYGGESTED	TOTT NR. 20, NASENTLIT,	ENEBOLIG: GF: 102,24 m ² , L. AREAL: 94,27 m ²	DATO 20.9.74	
BYGGEKOM	HURDAL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR. 1974	

22° Takvinkel



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt 20, Hagenfeltet			16	119	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	18.6.74	dato 26.6.74	sak 47/74	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jan Erik Nordgård		2090 HURDAL			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
D.S.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Oddvar Bonden		MEV, 2073 BØN			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Treoverbygg over kjeller. (Kjeller ikke bruksklar).

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende gjenstår:

Kjellermur pusses utvendig over terreng.
 Ventil og vinduer isettes i kjeller og innpusses.
 Det skal monteres permanente stolper under takutstikk veranda.
 Det skal monteres permanente forskriftsmessige trapper.
 Det gjenstår noe listing på et soverom.
 Det skal planeres utvendig med fall fra vegg.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.76.

Hurdal, den 22.7.75

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ fylkesfors.nemnd
- ☒ husæmnd
- ☐

T. Hurdal
 bygn.kontrollør



Arkivref: 2009/794-1
16/119

Saksbehandler:
Frode Wang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Plan- og næringsutvalget	

Dispensasjon fra byggegrense langs veg i reguleringsplan for Hagaholtet og Opperdholtet 16/119

Saksdokumenter

1. Søknad datert 19.05.09
2. Situasjonsplan
3. Fasadetegning
4. Kartutsnitt
5. Kartutsnitt med reguleringsplan
6. Reguleringsbestemmelser

Bilag

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Saksopplysninger

Saken gjelder dispensasjon fra regulert byggegrense langs Lensmannsvegen, se søknad. Med tillegg av halvpart av tilstøtende veg blir utnyttingsgraden jf. de oppgitte arealer i underkant av 0,18, som er begrensningen i reguleringsbestemmelsene. Den omsøkte plasseringen vil medføre en overskridelse av byggegrensen med om lag 3 meter. Naboene er varslet, men kommunen har ikke mottatt noen merknad i sakens anledning.

Saksvurderinger

Det er få, om noen, andre muligheter for plassering av utvidet garasjekapasitet på eiendommen. Konsekvensen i forhold til de hensyn plan og bestemmelser er ment å ivareta synes å være liten. Det må tas forbehold i forhold til snøbrøyting slik at driften av den kommunale vegen ikke blir skadelidende. Forholdet til den kommunale ledningstraseen tas hånd om i byggesaken. Saken anses å ikke vedrøre regionale interesser, og saken er derfor ikke sendt på høring til overordnede myndigheter. Administrasjonen vil gå inn for at dispensasjon kan gis.

Rådmannens innstilling:

Plan- og næringsutvalget har vurdert søknaden om dispensasjon. Saken vurderes slik at fordelene som oppnås for søker ved en dispensasjon er betydelig. En avveining av fordelene for søker opp mot de hensyn planen er ment å ivareta vurderes å gi overvekt til fordel for søker, slik at særlig grunn kan sies å foreligge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 og kommunens delegasjonsreglement av 03.03.04 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense langs kommunal veg med inntil 3 meter for oppføring av garasje på gnr 16 bnr 119.

1. Saksbehandlingsgebyr skal være innbetalt før tillatelsen er gyldig.

B.3.1. Dispensasjon

kr. 1.890,-

Det betales ikke merverdiavgift på dette gebyret. Faktura blir ettersendt.
(Gebyrforskrift av 17.12.03)

2. Det må påregnes snøbrøyting mot garasjeveggen.
3. Forholdet med hensyntagen til kommunal ledningstrase langs Lensmannsvegen tas hånd om i byggesaken.

Vedtak om dispensasjon oversendes til overordnede myndigheter som har 3 ukers klagefrist.

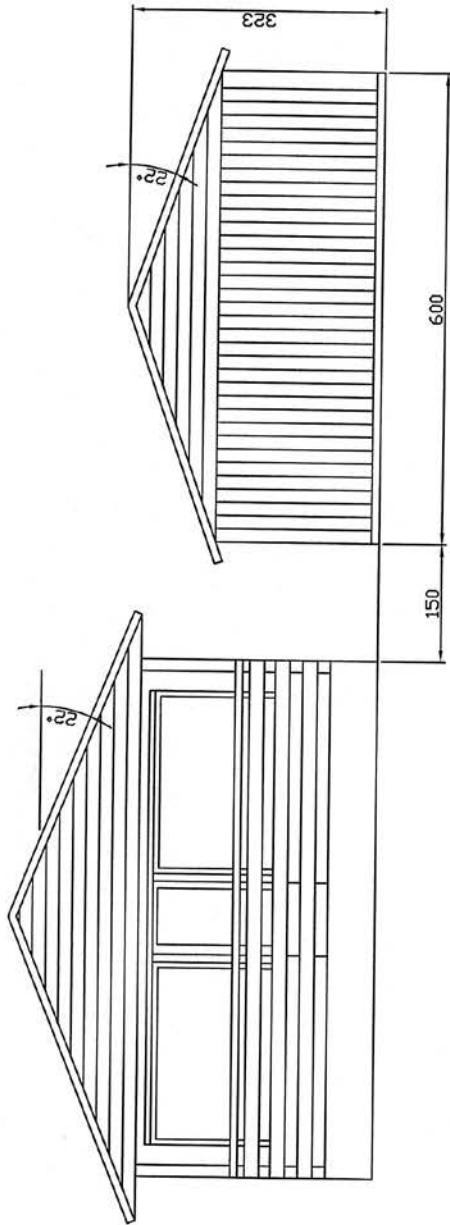
Byggemelding behandles administrativt på vanlig måte.

Utskrift til:

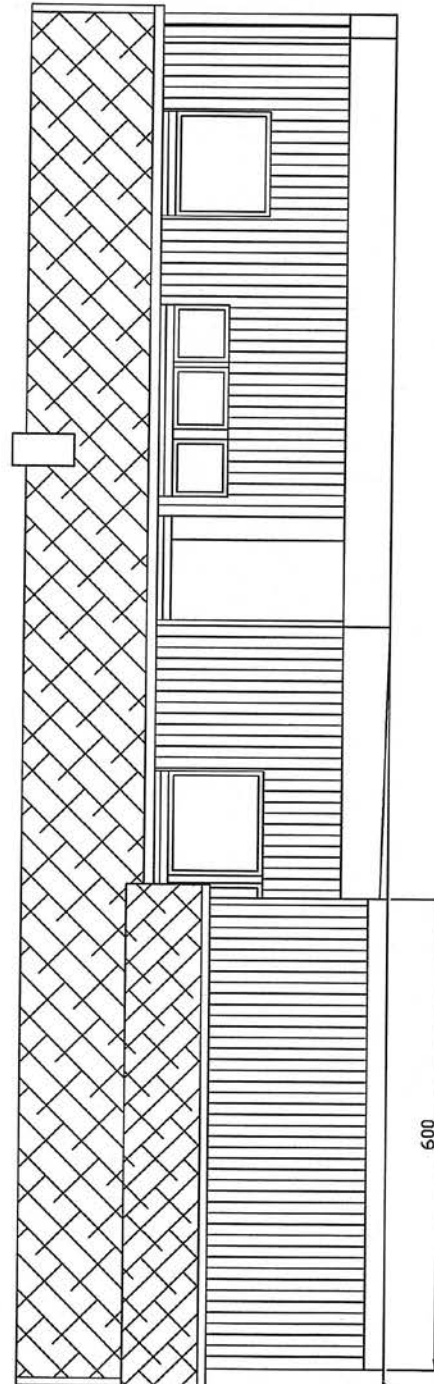
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, PB 8111 Dep., 0032 OSLO

Akershus fylkeskommune, PB 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Lise Nyeggen Hjemberg og Roger Hjemberg, Lensmannsvegen 10, 2090 Hurdal



Sett A





HURDAL KOMMUNE

Teknisk etat
2090 Hurdal
Tlf. 06 - 98 75 82



Hurdal, 22.11.90

JAN ERIK NORDGÅRD
HAGAHOLTET
2090 HURDAL

MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR 16, BNR. 119

ARBEIDETS ART: UTHUS AREAL: 25 M²

Under henvisning til Deres melding av 29.10.90 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte byggearbeid.

VI ØNSKER Å MINNE OM FØLGENDE:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser, eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov m.v.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om minsteavstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer byggearbeidene for nær disse kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.
- Byggearbeidet må ikke føre til nye/ endrede avkjørselsforhold.

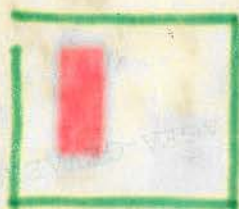
Vi ønsker lykke til med arbeidet, og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med hilsen

Bjørn Graatrud
saksbehandler

TEKNISK ETAT

Hurdal kommune



Tegningar kommer snart

Jan Nordzård

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Hurdal 3242 - 16 / 119 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

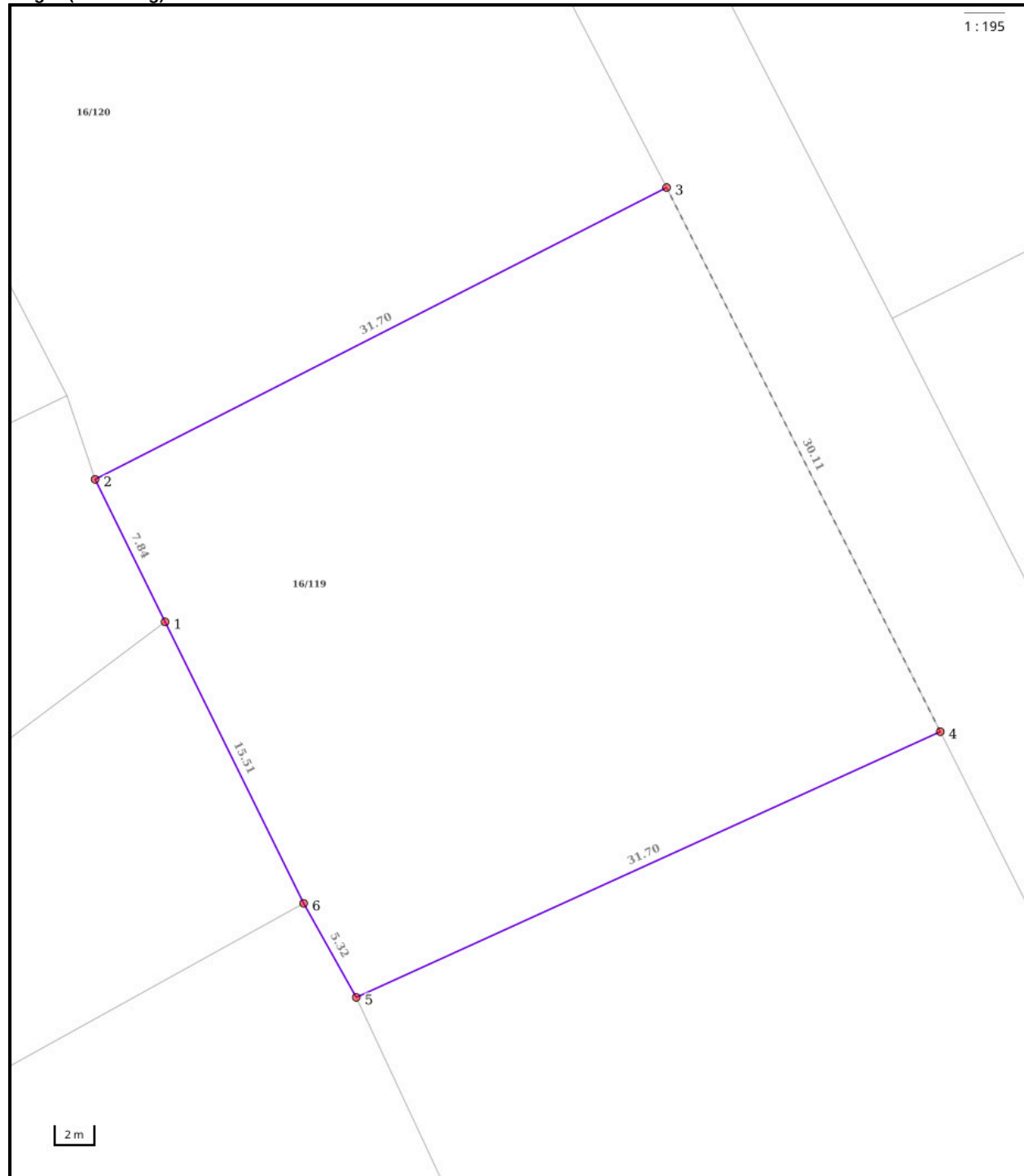
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 934,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 702 066,16	613 568,01	7,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 702 072,86	613 563,93	31,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 702 089,80	613 590,73	30,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 702 064,24	613 606,65	31,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 702 048,54	613 579,11	5,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 702 052,93	613 576,10	15,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Eiendomskart for eiendom 3242 - 16/119//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

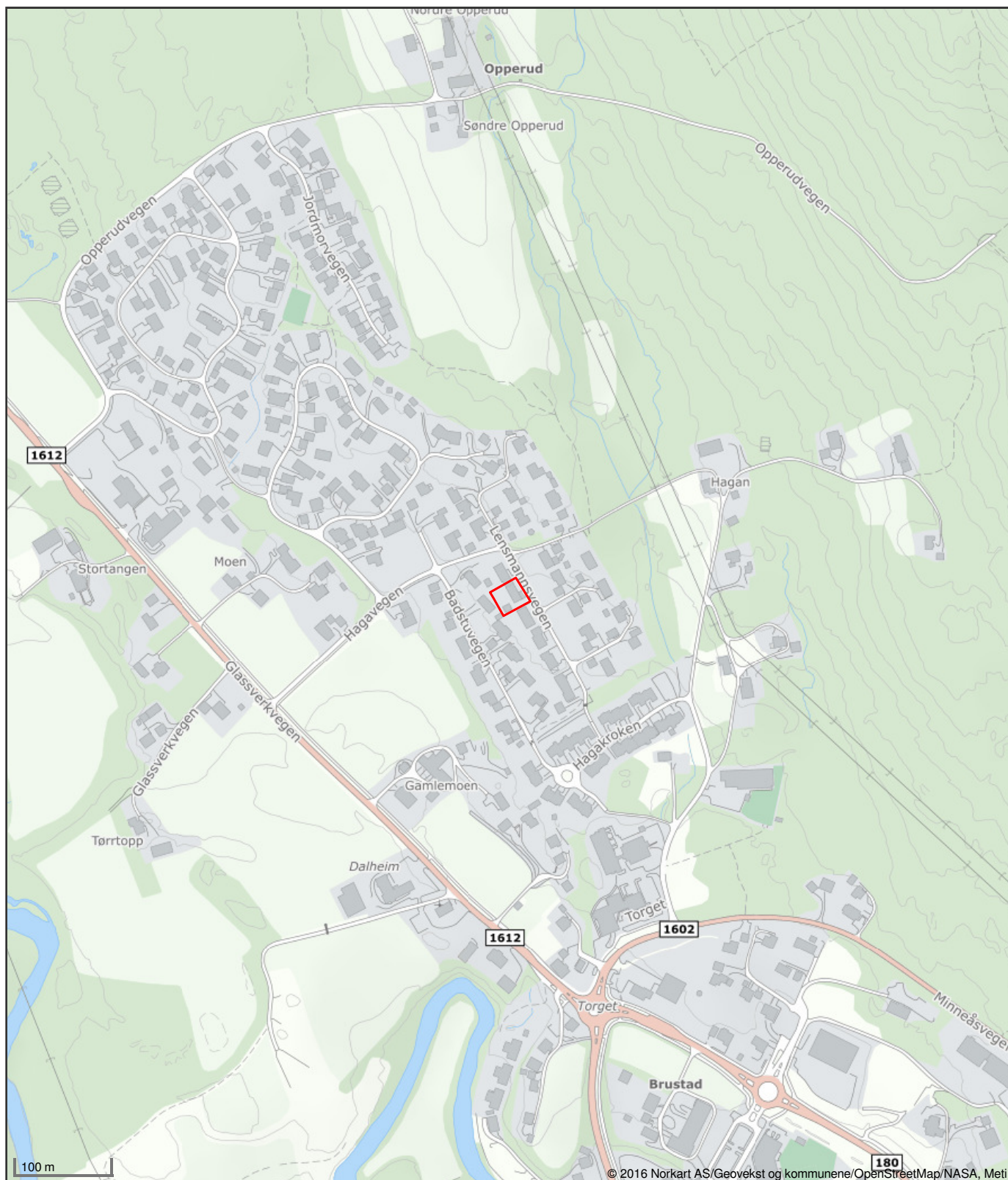
Areal	934,90 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6702068,63	Øst	613574,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6702089,8	613590,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,11	
2	6702072,86	613563,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,70	
3	6702066,16	613568,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,84	
4	6702052,93	613576,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,51	
5	6702048,54	613579,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,32	
6	6702064,24	613606,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,70	





Oversiktskart for eiendom 3242 - 16/119//

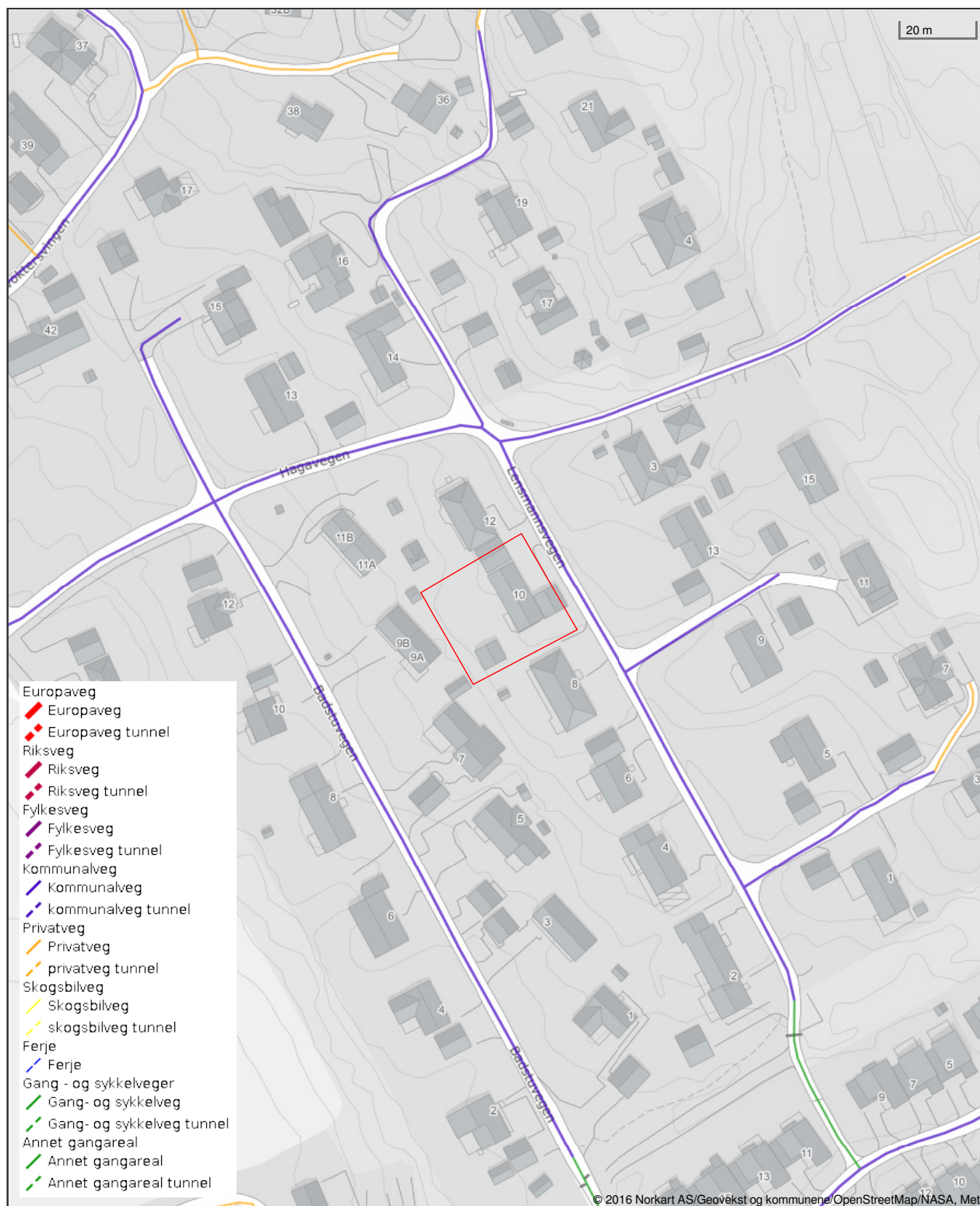


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 3242 - 16/119//



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.



Ortofotorapport for eiendom 3242 - 16/119//

Beste



10 m

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

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.

2024



2022



2022



2020



2016



2013



2013



2011



2007



1985



1975





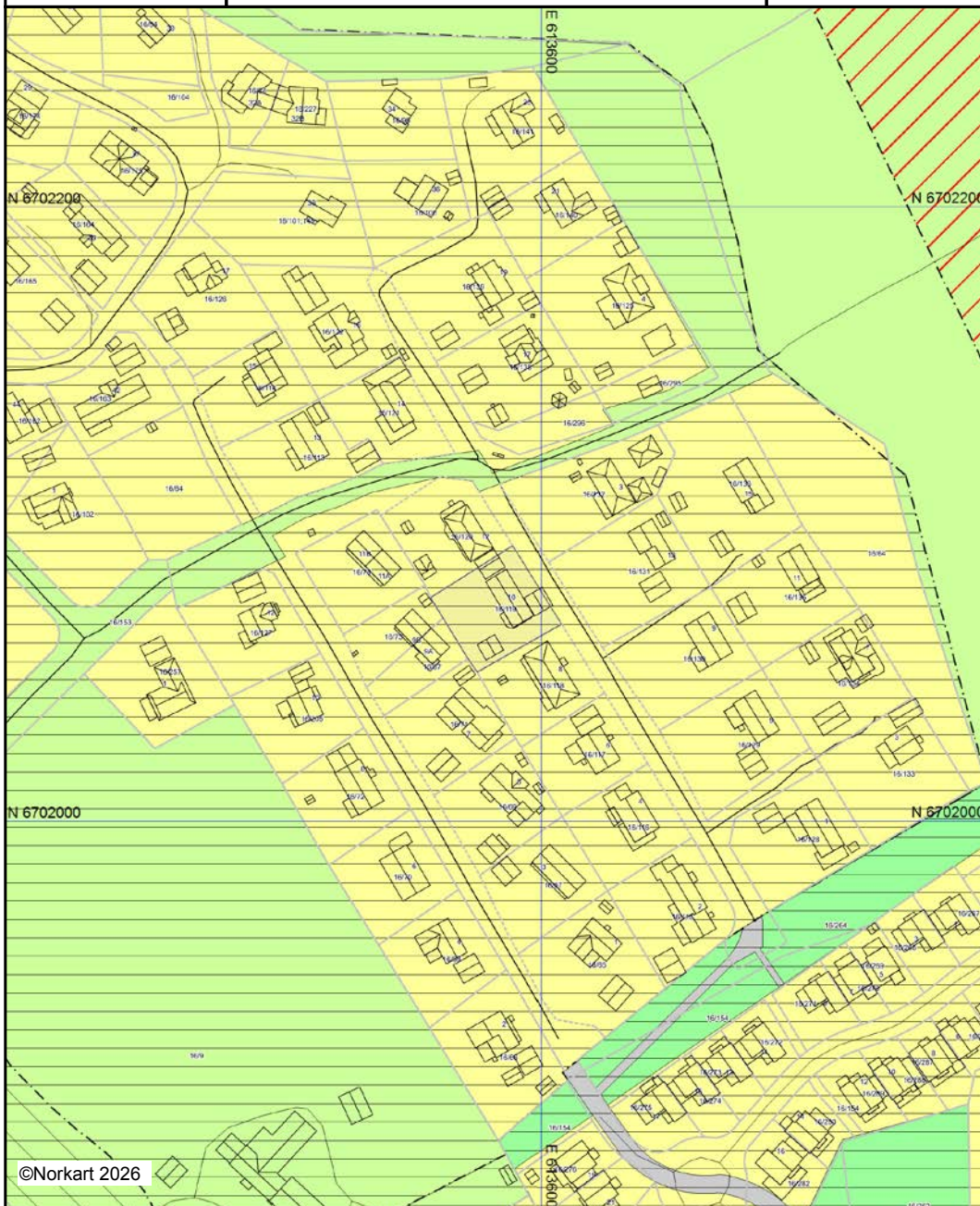
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/119
Adresse: Lensmannsvegen 10
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

 Støysone - Andre støysoner

 Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Gjennomføringgrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



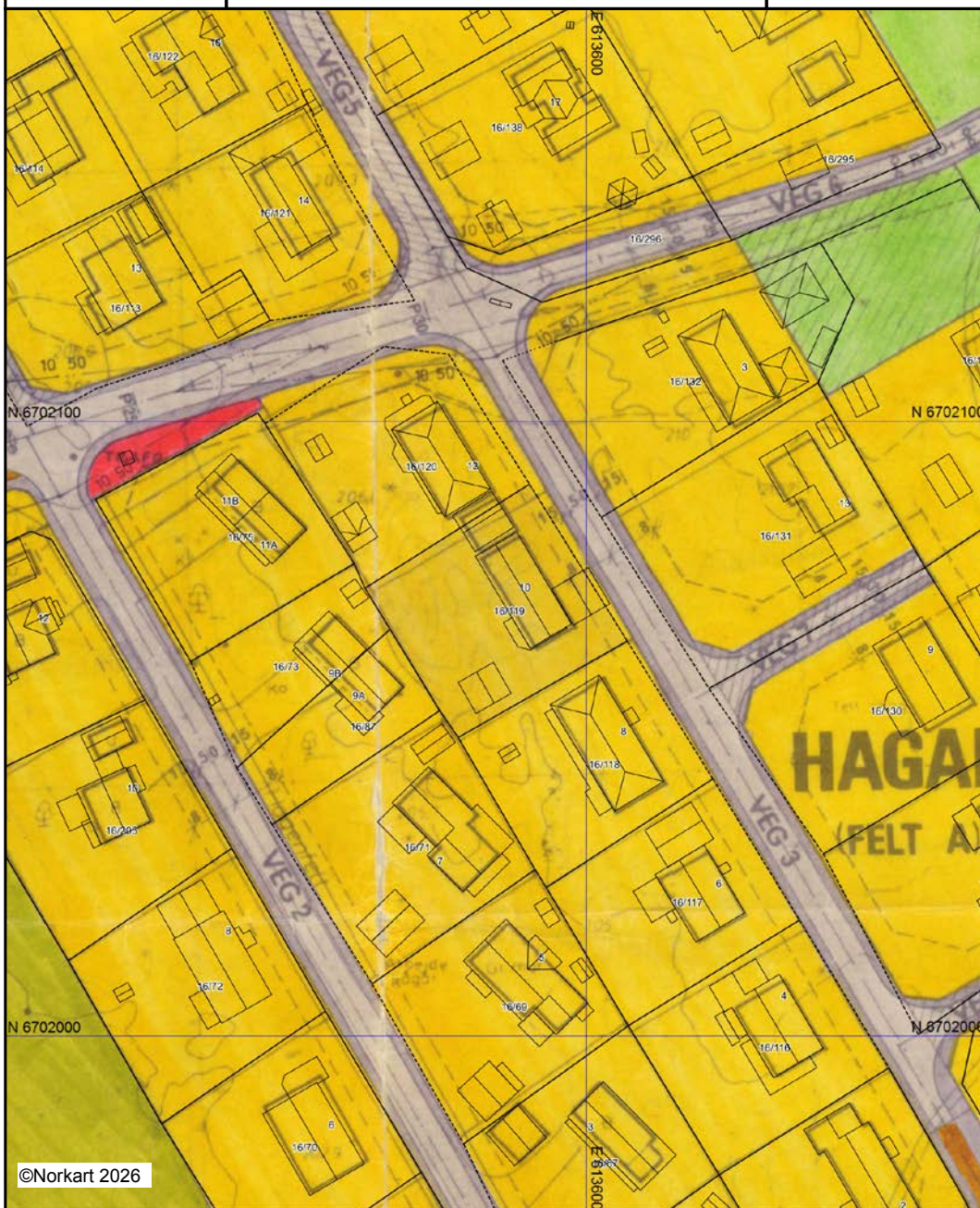
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/119
Adresse: Lensmannsvegen 10
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Regulert tomtegrense



Eiendomsgrense som skal oppheves

avskrift av
vedlegg til

dagbok nr.

1620 25/74
R156

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 12/2 19 74 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Hagatun II
g.-nr. 16 br.-nr. 112 av skyld mark 0,04 i Hurdal
kommune. Forretningen er forlangt av Hurdal kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Santlige

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ For Hurdal kommune, ing. Tore Hagen

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann A. Mæhlumshagen

Over deⁿ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog 0,930 dekar, annet areal dekar. I alt 0,930 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Mot nord til hovedbølet, tomt 21.....	33,0 m
Mot øst til adkomstveg.....	28,4 m
Mot syd til hovedbølet, tomt 19.....	33,0 m
Mot vest til tidligere delelinje, gnr. 16 bnr. 71	4,0 m
Mot vest til tidligere delelinje, gnr. 16 bnr. 37	17,0 m
Mot vest til tidligere delelinje, gnr. 16 bnr. 73.....	7,0 m

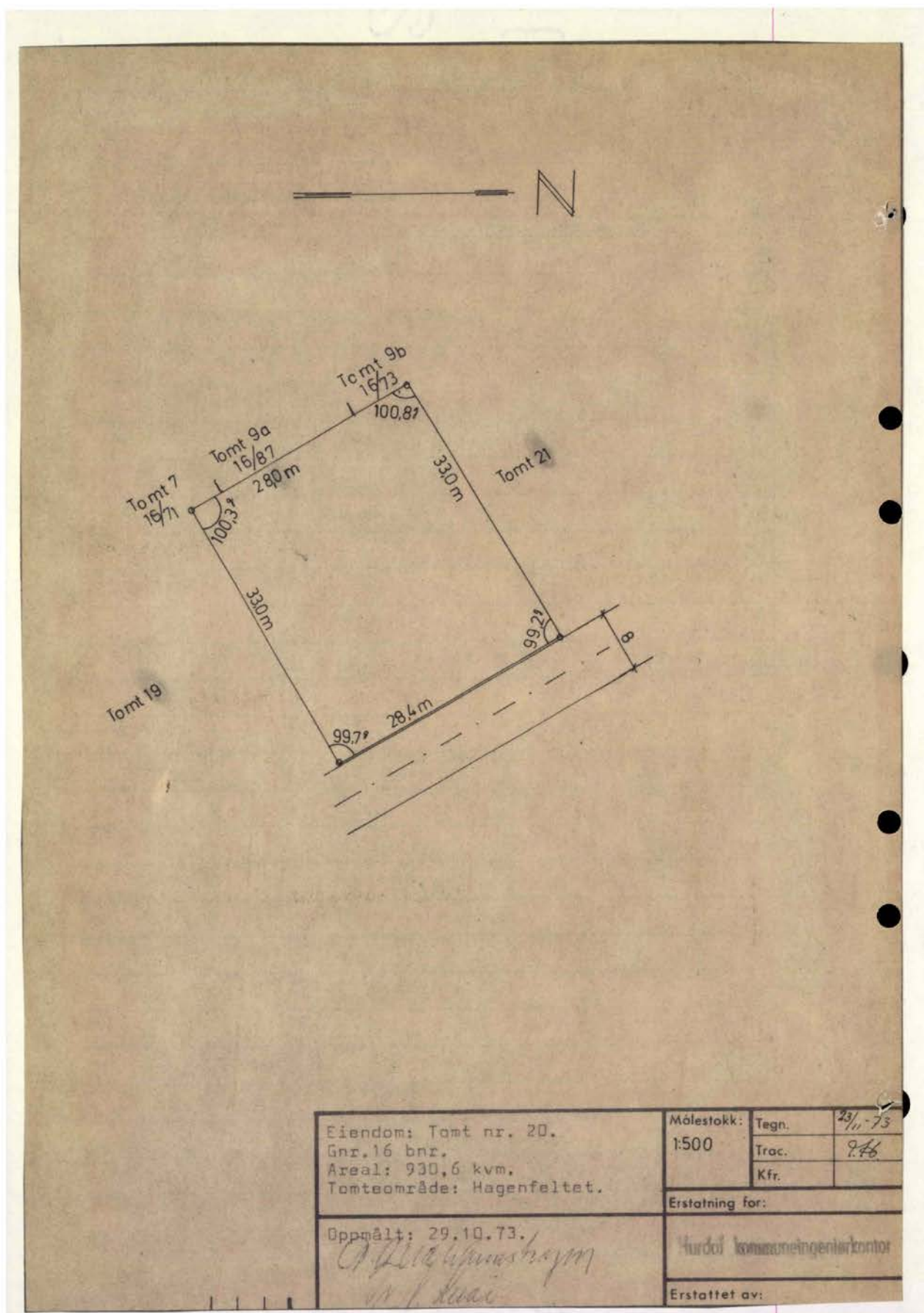
Alle hjørner er merket med nedslåtte jernpæler, se riss.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ boligtomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

ingen

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Tomt nr. 20.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at A. Møhlumshagen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

A. Møhlumshagen T. A. Luri H. Kamp

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Hurdal jordstyre.*Jordstyrets uttalelse:*

Fradelingen er godkjent av fylkeslandbruksstyret i møte
den 1. november 1972, sak 38.

Hurdal den 43/2.19 74.

formann.

Hurdal Jordstyre
A. Møhlumshagen
A. Møhlumshagen
sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19____

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De 4 fraskilte del har fått g.nr. 16 b.nr. 119



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 705,34 kr
Eiendomsskatt	3 962,65 kr
Feiing	543,92 kr
Renovasjon	6 660,72 kr
Vann	6 072,30 kr
Sum	25 944,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag-abonnementsgebyr vann	25%	-31.5 m3	43.00	1/1	0 %	-1 430,49 kr	-1 430,50 kr
Fradrag-abonnementsgebyr avløp	25%	-31.5 m3	64.00	1/1	0 %	-2 173,10 kr	-2 173,10 kr
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	2104.00	1/1	0 %	2 104,64 kr	526,16 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 140 l	25%	1 stk	4228.00	1/1	0 %	4 228,60 kr	1 057,15 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	771.00	1/1	0 %	771,53 kr	192,88 kr
Plastrengasjon PL	25%	1 stk	362.00	1/1	0 %	361,94 kr	90,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Pipeavgift, Feiing	0%	1 stk	358.00	1/1	0 %	358,00 kr	89,50 kr
Pipeavgift, tilsyn	0%	1 stk	213.00	1/1	0 %	213,00 kr	53,27 kr
Vann etter måler	25%	29 m3	43.00	1/1	0 %	1 316,96 kr	1 316,96 kr
Avløp etter måler	25%	29 m3	64.00	1/1	0 %	2 000,64 kr	2 000,64 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1591800 prom	2.50	1/1	0 %	3 980,00 kr	994,75 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3320.99	1/1	0 %	3 320,99 kr	830,17 kr
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	57 m3	44.00	1/1	0 %	2 507,94 kr	644,20 kr
Vannmåler leie 15%	15%	1 stk	171.99	1/1	0 %	171,99 kr	43,10 kr
Fradrag abn gebyr vann 15%	15%	-31.5 m3	41.78	1/1	0 %	-1 316,05 kr	-1 316,06 kr
Vann etter måler 15%	15%	29 m3	41.78	1/1	0 %	1 211,61 kr	1 211,61 kr
Årsgebyr avløp 15%	15%	1 stk	4643.00	1/1	0 %	4 643,00 kr	1 160,82 kr
Abn. gebyr avløp 15%	15%	57 m3	66.00	1/1	0 %	3 761,91 kr	953,26 kr
Fradrag abn gebyr avløp 15%	15%	-31.5 m3	63.47	1/1	0 %	-1 999,25 kr	-1 999,25 kr
Avløp etter måler 15%	15%	29 m3	63.47	1/1	0 %	1 840,59 kr	1 840,59 kr
					Sum	25 874,45 kr	6 086,64 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

Vedtatt av Hurdal kommunestyre 13.6.2018

Mindre endring vedtatt av plan- og næringsutvalget 27.8.2019

Innhold

Innledning.....	5
Hensikten med arealdelen	5
Bestemmelser.....	6
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:.....	6
1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL § 11-9, nr 1-8).....	6
2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)	8
3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2).....	9
4. Forholdet til gjeldende planer	9
5. Kulturminner og kulturmiljø	9
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	10
6. Grønnstruktur.....	10
7. Vassdragssoner og naturmiljø	10
8. Strandsonen	11
Transport og parkering.....	12
9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5).....	12
Handel og næringsområder.....	12
10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	13
11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)	14
11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6).....	14
11.2. Flomveier (pbl. § 11-8, bokstav a)	14
11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1.....	14
11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5).....	14
11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)	15
11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)	15
11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)	15
11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)).....	16
11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)).....	16
11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f))	16
11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)	16

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

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

Innledning

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

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

Hensikten med arealdelen

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

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

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

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

1.1. Plankrav

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

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

Hurdal kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling(kommunesenter, grendesenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

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

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

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

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

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

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

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

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

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

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

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

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

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

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

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

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

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

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

Innenfor nåværende område for bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan tillates oppført ny fritidsbebyggelse med bruksareal inntil 200m²/max. 25 % BYA inkludert uthus. Innenfor områder som ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, er det disse som er styrende for utnyttelsen.

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

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

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

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

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

1.12 Nettstasjoner

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

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

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

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:

Bygging av nye boliger kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

b) VA, overvann

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

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

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

1. Krav om trafikksikkerhetstiltak langs Steinsjøvegen

Før oppstart av utbygging i områder som har adkomst fra fv.1615, Steinsjøvegen og som passerer Nedre og Øvre Melby skal det fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli gjøres tiltak som gir lav fart (maks 30 km/t) og god trafikksikkerhet.

I reguleringsplan skal det knyttes rekkefølgebestemmelse om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli, skal være utført før det gis tillatelse til igangsetting av fysiske tiltak i utbyggingsområdet.

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

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

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

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

4. Forholdet til gjeldende planer

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

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

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

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

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

1. Rekkefølge utbyggingsområder

<i>Utbyggingsområde</i>	<i>Periode for evt. realisering</i>
Parkmoen	2024 - 40
Hestehagen	2024 - 40
Bundli	2024 - 40

5. Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer, grønnstruktur

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

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

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

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

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

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

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

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

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

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

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

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

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

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

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

Begrensinger i bruk i sone inntil 100 m. fra vassdrag.

I område for bebyggelse og anlegg (nr 1.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr 2.) og LNF-område, a og b (nr. 5) gjelder:

Inntil 100 meter langs innsjø og vann, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 50 meter fra øvrige deler av vassdraget, jfr. første setning, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget kan det etter søknad tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 dersom dette er knyttet til eksisterende bygningsmasse og ikke medfører utvidelse mot vassdraget.

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

8.2. Rammer for brygge (p12.5bl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)1

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

8.3. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkering utredes som del av reguleringsplan.

Handel og næringsområder

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

Næringsområder i Hurdal sentrum avgrenses av langsiktig grønn grense.

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Hurdal sentrum og grendesenteret Rustad.

Næringsområder:

Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal:

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

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

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

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

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

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

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

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

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

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

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

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

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

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

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

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

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)¹

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

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

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

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

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

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

Streng holdningsklasse:

FV 180, FV120 og Fv 553 (til Haugbrua i nord) for disse vegene gjelder:

- a. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
- c. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- d. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
- e. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.

Mindre streng holdning:

Fv 553 (nord for Haugbrua og mot øst til Melby) og FV 554 Minneåsvegen, for disse vegene gjelder:

- a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Lite streng holdning:

Fv 552 (Rustadvegen og Knaimoen), for disse vegene gjelder:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg, underformålene: -boligbebyggelse, og - fritidsbebyggelse gjelder:

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

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

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

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

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

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

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

12.3. Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

12.4. Rød støyzone

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

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

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

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

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

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

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

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg skal:

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

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

13.2. Grøntareal

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

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

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,2 m.

Gjerde må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

Nye byggeområder skal gjerdes inn mot husdyr før tiltak iverksettes. Ved nye byggetiltak som berører eksisterende gjerde mot utmark og innmark må evt. nytt gjerde kobles til eksisterende gjerde.

Ved oppsetting av utmarksgjerde er det krav om følgende gjerdekvalitet: minimum utmarksnetting med overtråd.

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

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

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

Boligområder – generelt

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

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

Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

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

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

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.

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

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

17. Nåværende boligområder

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

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

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

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,

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

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

17.2. Sekundær boenhet

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

Retningslinje:

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

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

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

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

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig. Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

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

B. Utnyttelse:

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

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

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

C. Høyder:

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Mønehøyde skal være maksimum 9,0 meter i henhold til TEK.

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK.

Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

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

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

F.

Parkering:

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinorm.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

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

LNF-områder

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

18.1. Generelt byggeforbud

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

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

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

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

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

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

a1) Sikringssone for Drikkevann

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

a2) Støysone skytebanestøy, Rød og gul sone, over 60 dB (jfr. T-1277, pkt 4.1)

Områder for bebyggelse og anlegg:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende/regulerte områder skal nødvendige støytiltak ved skytebanen iverksettes samtidig med opparbeidelse av bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå ute og inne.

a3) Støysone vegtrafikkstøy, Rød og gul sone, over 55 Lden (jfr. T-1442)

Områder for LNF-formål:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med støyfølsomme bruksformål, skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne og ute.

a4) Fare-/ miljøsoner - kraftlinje, elektromagnetisk stråling.

I område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (område B-8S) tillates det ikke oppført noen bebyggelse med oppholdsrom eller tilrettelagte uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.

C5) Sone med særskilt hensyn til kulturmiljø

Prestvegen (Kjerkevegen), gammel ferdselsveg mellom Hurdal og Feiring

Kjerkevegens trase innenfor kommunens grenser skal opprettholdes. Eventuelle tiltak som fører til at vegtraseen må legges om skal godkjennes av kommunen før tiltaket settes i verk. Langs stien er det lov å opparbeide plasser for opphold og annen tilrettelegging som er i henhold til formålet friluftsliv, formidling av kulturhistorie etc..

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

For områdene avsatt til:

- sentrumsformål (S) og til generelle områder for bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidige rundt Torget
 - eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Rustad
- skal det utarbeides en felles reguleringsplan, områderegulering før utbygging kan skje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.4 LNF – spredt boligbygging

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

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

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

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

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

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

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

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

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Hurdal kommunes planveiledning. Veiledning er tilgjengelig på www.hurdal.kommune.no.

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

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

Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

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

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

Registreringer ved planarbeid

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

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

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

Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

Strandsonen

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

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

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Flom, erosjon

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

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

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

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

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

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

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

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

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

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

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

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.

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

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

12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.

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

13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

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

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

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

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

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Hurdal kommune.

Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

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

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

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

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

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

Grøntareal

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

Boligområder – generelt

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

Retningslinjer uteoppholdsarealer

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

Nåværende boligområder

Generelt

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

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

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings/bebyggelsesplan.
- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:

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

Rammer:

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

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

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

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

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

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

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

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

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse

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

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

4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

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

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

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fradeling av tomt til slikt formål er ikke tillatt. Det kan vurderes dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på eksisterende tomt eller fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig som er lovlig oppført. I vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av fritidsbebyggelse.
2. Det må være etablert tilfredsstillende atkomst til tomt.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.
4. Fritidseiendommer kan ha BRA inntill 200 m² inkl. uthus.

Vedlegg 2:

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

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

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

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

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

Nedenfor følger saksutredningen.

.....

Hensikten med saken

Hurdal kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen har i praksis bruk for utbyggingsavtaler, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalene vedtas av Kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

Det er i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke kommuner benytter begge eller en av modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreducerende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere.

Vurdering:

Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen eller ved bruk av justeringsretten for merverdiavgift. Begge modellene er juridisk godkjente modeller.

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

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

Anleggsbidragsmodellen

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

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

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

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

Justeringsmodellen

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

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturanleggene.

Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.

Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.

Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva utbygger har betalt for anleggene.

Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrasket administrasjonskostnader.

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

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

Konklusjon

Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer mva-kostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.

Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurdal kommune til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningssvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever. Utbyggingsavtalene kan av den årsak også inneholde andre virkemidler for å støtte ønsket utvikling og etablering.

Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Samtidig er det knyttet usikkerhet knyttet til rettspraksis når det gjelder justeringsmodellen. Rådmannen ber om mandat til å fremforhandle momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen i aktuelle prosjekter fremover. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger i den grad det er aktuelt. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag,

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

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

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

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

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

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

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

Småhus:

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

Boenhet:

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

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m. Reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Våningshus:

Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	Delareal 935 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn AB_
	Delareal 935 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02398201
Navn	Hagaholtet og Opperudholtet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/25/Hagaholtet%20og%20Opperudholtet.pdf

HURDAL KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR HAGAHOLTET OG OPPERUDHOLTET

STADFESTET DEN 07.12.1982
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt
Reidun Jørdam
Reidun Jørdam

A. GENERELT.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
2. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres i henhold til bebyggelsesplaner og byggemeldinger som skal godkjennes av bygningsrådet.
3. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
4. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven, vegloven og de kommunale bygningsvedtekter i Hurdal kommune.

B. AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL.

1. På området kan oppføres frittstående bolig i 2 etg. Høyde fra planert terreng til møne må ikke overstige 8 m.
2. Utnyttelsesgraden inklusiv garasje og event. uthus må ikke overstige 0,18.
3. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning eller i samme gruppe skal ha lik takvinkel.
4. Garasje kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til boligen. Den skal i hvert tilfelle tilpasses bolig-husene med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer kan kun oppføres i en etasje og kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i tomtegrensen. Garasjens endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighusene selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. boligenhet.

5. På tomtene kan det i tillegg til boligen oppføres garasje eller uthus på inntil 40 m². Hver tomt tillates bebyggt med to hus. Høyden på garasje/uthus må ikke overstige 5 m.
6. Tomtene kan inngjerdes med hekk eller buskbenlantning. Inngjerding og forstøttningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom gjerde kommer til anvendelse skal dette ikke overstige 80 cm inklusiv event. sokkel.
7. De ubebodde områder gis en tiltalende utforming og behandling.

C. AREAL REGULERT TIL FORRETNINGSFORMÅL.

Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,18

D. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FORMÅL

Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,18

E. AREAL REGULERT TIL FRIOMRÅDER.

1. ~~Utnyttelsen og opparbeidelsen av friområder og gangveger skal fastlegges i egen plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal utarbeides i forbindelse med første bebyggelsesplan.~~ På området regulert til friområder kan bygningsrådet tillate opføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til lek og idrett.

2. Området merket isolasjonsbelte skal fungere som buffersone mellom bebyggelsen og jordbruksarealene. I denne sonen er det ikke tillatt å hugge skogen, men den skal skjøttes på vanlig skogbruksmessig vis, og den skal fornyes ved behov.

F. FELLESBESTEMMELSER.

1. Ingen bygninger kan oppføres før bygningsrådet har godkjent tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe.

2. Ved behandling av bebyggelsesplanen skal bygningsrådet påse at bygningen får en god form og et riktig materialvalg. De bygninger eller bygningsgrupper som naturlig må sees som en enhet må få et enhetlig og harmonisk preg. Det må tas hensyn til dette ved materialvalg, takvinkel og farger.

3. Bygningers, gjerders og forstøtningsmurers form og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Eksisterende vegetasjon ^{bør} ~~skal~~ i størst mulig grad søkes bevart. ~~og bygningsrådet kan gi pålegg om at eksisterende trær eller grupper av trær skal bevares.~~

5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsloven kan være til hinder for den offentlige ferdsel.

6. Avkjørsel til offentlig veg må være oversiktlig og trafikksikker.

7. De ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling.

8. På boligområdene monteres felles antenneanlegg for radio og TV. Egne antenneanlegg over tak er ikke tillatt.

Årnes 10.12.1980
rev. 24.11.1981

Jan I. Nilsen
Ark. MNAL



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Utskriftsdato: 26.02.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje 2009 og uthus 1990 i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Utskriftsdato: 26.02.2026

Postadresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

E-post: even.anders.tosterud@hurdal.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL								

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☐
Bygningstegninger med søknad for felles garasje med gbnr. 16/120 er ikke funnet i kommunens arkiv	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsvegen 10, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63127750	1207	28.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	58

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Lensmannsvegen 10 - Nabolaget Torget - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hurdal torg øst Linje 445, 446, 447	8 min 0.7 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	22 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 314 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	28 min 26.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	34 min 32.4 km

Ladepunkt for el-bil

Minneåsvegen 3 - Hurdal Kommune	7 min
Østsidevegen 11 - Hurdal Kommune	10 min

«Nærhet til skogen, mange muligheter for flotte turer på sykkel på milevis av skogsbilveier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

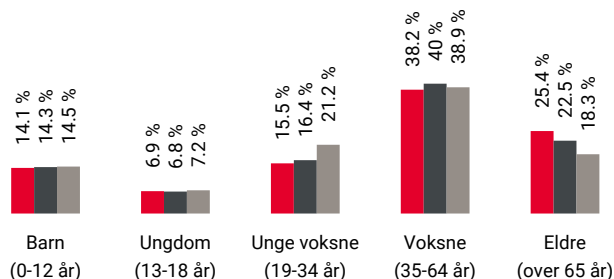
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torget	1 072	558
Hurdal kommune	2 905	1 454
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.4 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (1-5 år) 42 barn	20 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Hurdal	10 min
Coop Prix Hurdal Post i butikk	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

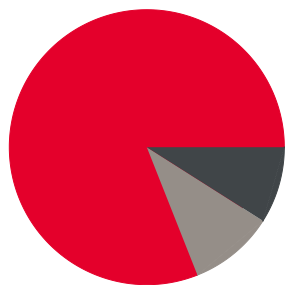
Sport

⚽ Hurdal stadion 12 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.1 km

⚽ Hurdal ungdomsskole 19 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.8 km

🚴 Hurdal treningsklubb 18 min 🚶

Boligmasse



81% enebolig
9% blokk
10% annet

«Stille og fredelig sted i "sentrum" hvor alle trives.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

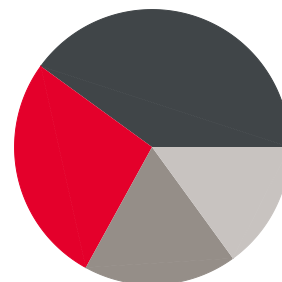
24 min 🚗



Vitusapotek Hurdal

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



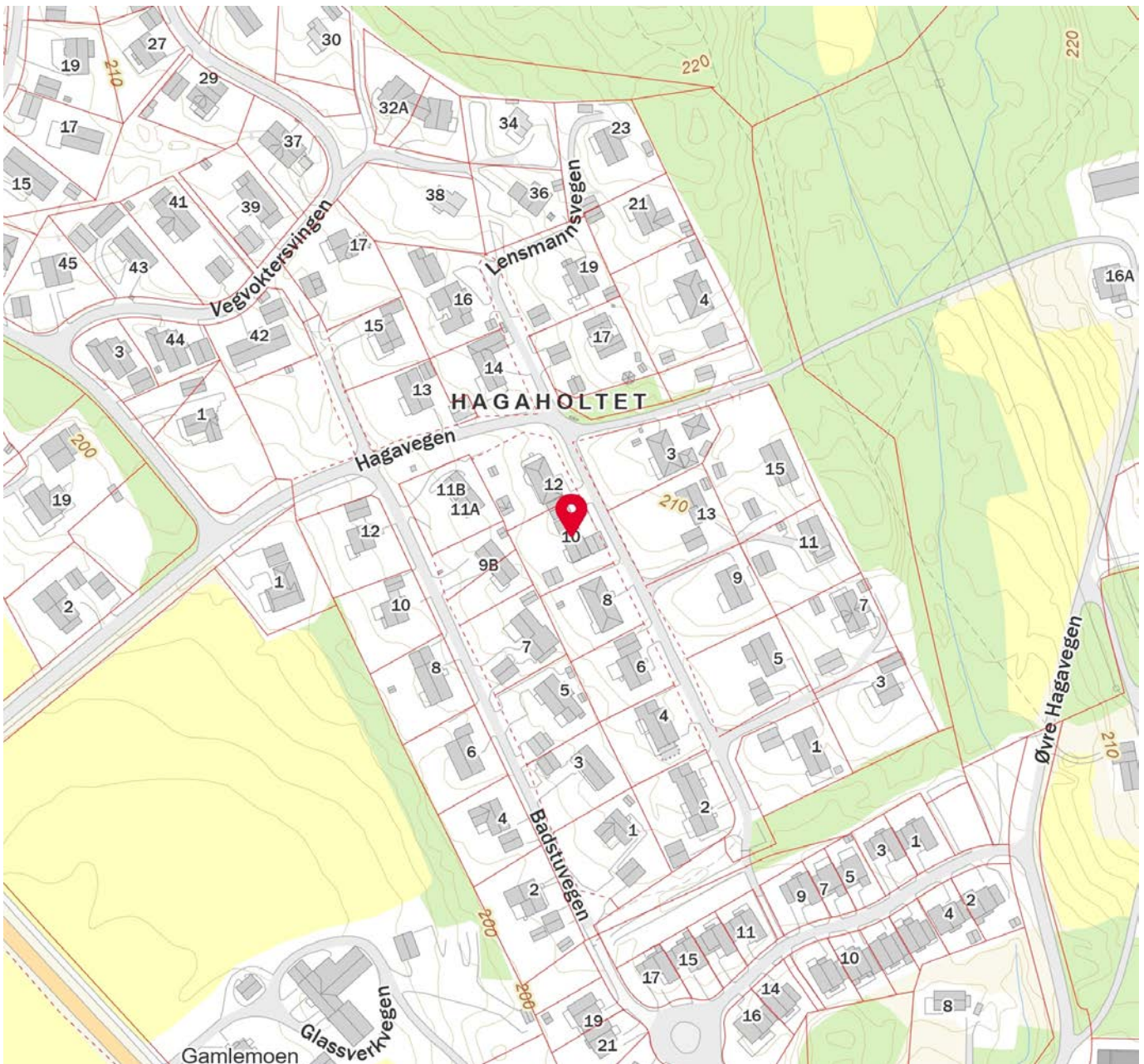
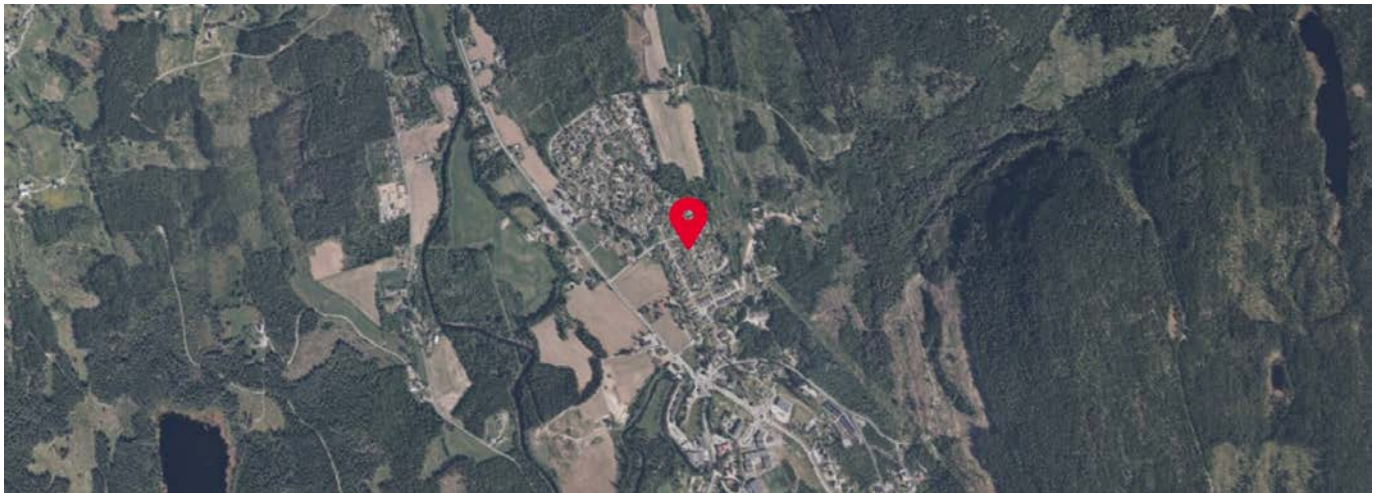
0%

44%

Torget
Hurdal kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Lensmannsvegen 10
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre