



aktiv.

Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA

**Sjarmerende tømmerhytte med
utsikt, sol og unike
naturopplevelser**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 350,-
Total ink omk.: Kr 1 436 350,-
Selger: Andreas Engelstad
Selja Von Zernichow

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1928
BRA-i/BRA Total 43/62 kvm
Tomtstr.: 5513 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1007250008

Sjarmerende tømmerhytte med utsikt, sol og unike naturopplevelser

Drømmer du om et fristed med sjel, ro og fantastisk natur? Nå har du muligheten til å sikre deg en seterliknende tømmerhytte fra 1928 – en perle med innlagt strøm og en særegen atmosfære. Eiendommen har utedo og egen brønn, og har blitt godt vedlikeholdt med oppgraderinger i 2020, inkludert takpapp, takstein, takrenner og nedløp.

Hytta ligger på en romslig tomt på ca. 5,5 mål og består av hovedhytte og uthus. Idyllisk plassert med nydelig utsikt og vestvendt beliggenhet med kveldssol for lange sommerkvelder.

Området byr på et vell av naturopplevelser året rundt. Skjerva og Våja er et fantastisk område for padleturer, sykkeltureturer og bading. Vinterstid er det skiløyper til bla. Lygna, Brovoll og videre inn mot Gjøvik. Det er ca. 8 km syd til Grua som tar deg inn i Nordmarka via Mylla.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	27
Tilstandsrapport	32
Tinglyst parkeringsrett	61
Matrikkelrapport	64
Lunner kommune: Brannforebygging	67
Lunner kommune: vann og avløp	69
Kommunale gebyrer	70
Informasjon om byggetegninger/ferdigattest (foreligger ikke)	71
Planopplysninger	73
Kart	111
Nabolagsprofil	112
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Entré, Kjøkken, Stue m/trapp, Soverom,
Omkledningsrom

BRA-e: 19 m² Uthus med redskapsbod og utedo

2. etasje

BRA-i: 0 m² Gang, 2 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft:

Loftet har et totalt gulvareal (GUA) på 18 m². Grunnet skråtak er ikke loftet måleverdig eller medberegnet i boligens areal.

Uthus:

På tomten befinner det seg et uthus på 19 m² med redskapsbod og utedo.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5513 m²

Tomtebeskrivelse

Inngjerdet tun bestående av gressplen, diverse beplantning, trær og terrasse.

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Nordre Oppdalen med flott utsikt mot utover dalen. Ankomst via opparbeidet sti fra Maurtvedtgutua 104. Fra det meget bortgjemte og private tunet er det ikke langt til flotte turmuligheter til fots, på ski eller på sykkel.

Skjerva og Våja - Friluftslivets perle i Hadelandsåsene

Skjerva og Våja, er et populært friluftsområde som byr på naturopplevelser hele året.

Her kan du bade i stille vann, padle gjennom vakre vassdrag, sykle på varierte skogsstier, gå toppturer med utsikt over åslandskapet og nyte lange skiturer i oppkjørte løyper vinterstid.

Vannaktiviteter: Bading og padling

Våja og Skjervavannet er idylliske innsjøer med gode bademuligheter og lett adkomst. Spesielt Våja har flere lune viker som egner seg godt for bading på varme sommerdager. Vannene er også fine for padling, enten du foretrekker kano eller kajakk. Her kan du gli stille over vannflaten og komme tett på naturen.

Sykling og turstier

Området har et godt utviklet nettverk av grusveier og skogsstier, som passer for både tursykling og terrengsykling. Du kan sykle rundt Våja, opp til Hovsvåja, eller videre inn i Hadelandsåsene mot Skyten og Skjerva sag. Flere av rundene er familievennlige, men det finnes også mer krevende ruter for den som ønsker litt fart og utfordring.

Toppturer og vandring

For den som liker å gå til topps, byr Skjerveknatten (631 moh) på flott utsikt over hele regionen. Toppen er lett tilgjengelig via merket sti fra Skjerva, og turen passer godt for både barn og voksne. I tillegg finnes det mange andre turmuligheter gjennom skog og over myrer - perfekt for roligere vandreturer med matpakke i sekken. Om høsten er området spesielt populært blant bær- og sopplukkere.

Skiturer og vinterlek

Når snøen kommer, forvandles området til et vinterparadis. Skjerva Løypelag preparerer et omfattende løypenett, blant annet Skytenrunden og traseen mellom Hovsvåja og Skjerva sag. Her er det mulig å gå milevis på ski i vakker natur, både klassisk og fristil. Skiløypene går til blant annet Sagvollen, Lygna, Brovoll og videre mot Gjøvik og Oslo. Det er ca. 8 km syd til Grua som tar deg inn i Nordmarka. Skjærvaløypelag sørger for fantastiske skispor, og det er relativt snøsikkert gjennom vinteren. Hytta ligger på ca. 460 moh. I tillegg er innsjøene ofte islagt og gir muligheter for både skøyter og isfiske. På julaften kan du til og med ta kjelken ned til Nordre Oppdalen kapell.

Discgolf:

"Tallikbane Skjerva" er en fantastisk discgolf runde med fire forskjellige alternativer til runder, som gjør dette til en perfekt aktivitet for store og små. Her kan du velge mellom rød eller hvit 9 hullsbane , eller rød eller hvit 18 hulls bane.

Skjervestua:

Enhver aktivitet på skjerva kan med fordel avsluttes i Skjervestua hvor man får kjøpt kaffe, boller og vafler. God tur!

Adkomst

Det er enkel tilgang via gangsti som starter bak Maurtvedtgutua 98, og du har parkeringsrett på opparbeidet plass ved stien. Ca. 400 m å gå til hytta. Det følger med en tralle og pulk.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, hyttebebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Mats Nygård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført i 1928 og holder en normal standard og er godt vedlikeholdt. Overflater består i hovedsak tregulv, malte tømmer/panel vegger og himlingsflater. Oppvarming via elektriske veggmonterte panelovner og peis/kamin. Vann fra privat brønn og utedo.

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Hyller på vegger. Lampe hengende fra tak. Kjøkkenet har en gassdrevet komfyr og et frittstående kjøleskap. Det befinner seg et uthus på tomten på 19 m²

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 10

Antall måneder 6

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 5120581

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vi jekket og stabiliserte den ene hjørnet på hytta

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært mus og maur

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak, ny papp på uthus. Skifting av noe takrenner og møne

Arbeid utført av: Sigurd Holt

Innhold

Hytta:

Hytta er på 43 m2 i tillegg til innredet loft med gulvareal på 18 m2. Første etasje består av entré, kjøkken, stue, soverom og omklæringsrom. Fra stua er det utgang til vestvendt terrasse i tre.. På loftet finner du to soverom.

Uthuset:

Uthuset består av en redskapsbod, lagringsareal og en utedo.

Standard

Hytta er oppført i 1928 med innlagt strøm, men ikke vann/kloakk. Den holder en normal standard og er bla. oppgradert med ny takpapp, takstein, takrenner og nedløp i 2020.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Hyller på vegger. Lampe hengende fra tak. Kjøkkenet har en gassdrevet komfyr og et frittstående kjøleskap.

Vinduer:

Vinduer i trerammer med enkelt glass fra byggeårene. Doble glass i stuen hvor innvendig del er skrud fast. Kjøkken og omklæringsrom har eldre 2-lags isolerglass.(ukjent dato).

Dører:

2 ytterdører i heltre med profilerte flater med et lite glassfelt.

Gulv:

Laminat i gang og soverom 1 etasje.

Belegg på omkleddningsrom og hoved soverom 2 etasje.

Ellers tregulv.

Vegger:

Malt laftet tømmer.

Tapet i tv stue.

Murpuss ved stekeovn og peis.

Ellers malt panel.

Himlinger:

Malt panel.

Synlige malte bjelker og tømmer.

Takhøyde ble målt til:

Stue. ca. 217,5 m.

Kjøkken ca.2,44 m

Rom med skråtak:

Gang ca.2,12-285 m

Soverom 1 etasje ca.2,12-3,15 m

Takhøyde loft:

hovedsoverom ca.1,27-1,94 m

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Innbo og løsøre

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.

Alt innbo og løsøre er inkludert med unntak av:

- Lampe i stue.
- Spisebord i stue under lampe.
- Bestikk, tallerkener, glass, servergisting, etc.
- Alle tepper

Det som er på tomten og i uthus ved visning vil ikke bli ryddet vekk og medfølger i salget.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger, men det gis ingen garanti på funksjonaliteten av disse.

Gasskomfyren er helt ny og kun benyttet et par ganger.

Moderniseringer og påkostninger

Tak: Ny takpapp og takstein samt takrenner og nedløp i 2020

Parkering

Tinglyst parkeringsrett på opparbeidet plass ved Mautvedtgutua 104 til én bil ved bruk av hytta. Ved endret bruk av plassen har eier av Mautvedtgutua 104 rett til å anviser alternativt parkeringssted.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

5120581

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via elektriske panelovner og peis/kamin.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Kommunale avgifter

Kr 480

Eiendomsskatt

Kr 871

Formuesverdi primær

Kr 151 203

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "eiendomsskatt", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, renovasjon, innvendig/utvendig vedlikehold, privat veiavgift og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Tilbud 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 54, bruksnummer 18 i Lunner kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

22.06.1928 - Dokumentnr: 900070 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3234 Gnr:54 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 468779 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0533 Gnr:54 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 476356 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3054 Gnr:54 Bnr:18

09.04.2025 - Dokumentnr: 405312 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3234 Gnr:54 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Vann fra privat brønn og utedo

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har to delarealer:

Delareal: 272 m²

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LNF

Delareal 5 241 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende.

Områdenavn: FB

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 er gjeldende og ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

36 350 (Omkostninger totalt)

52 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 452 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 455 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse kr 3 990,- per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 850

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

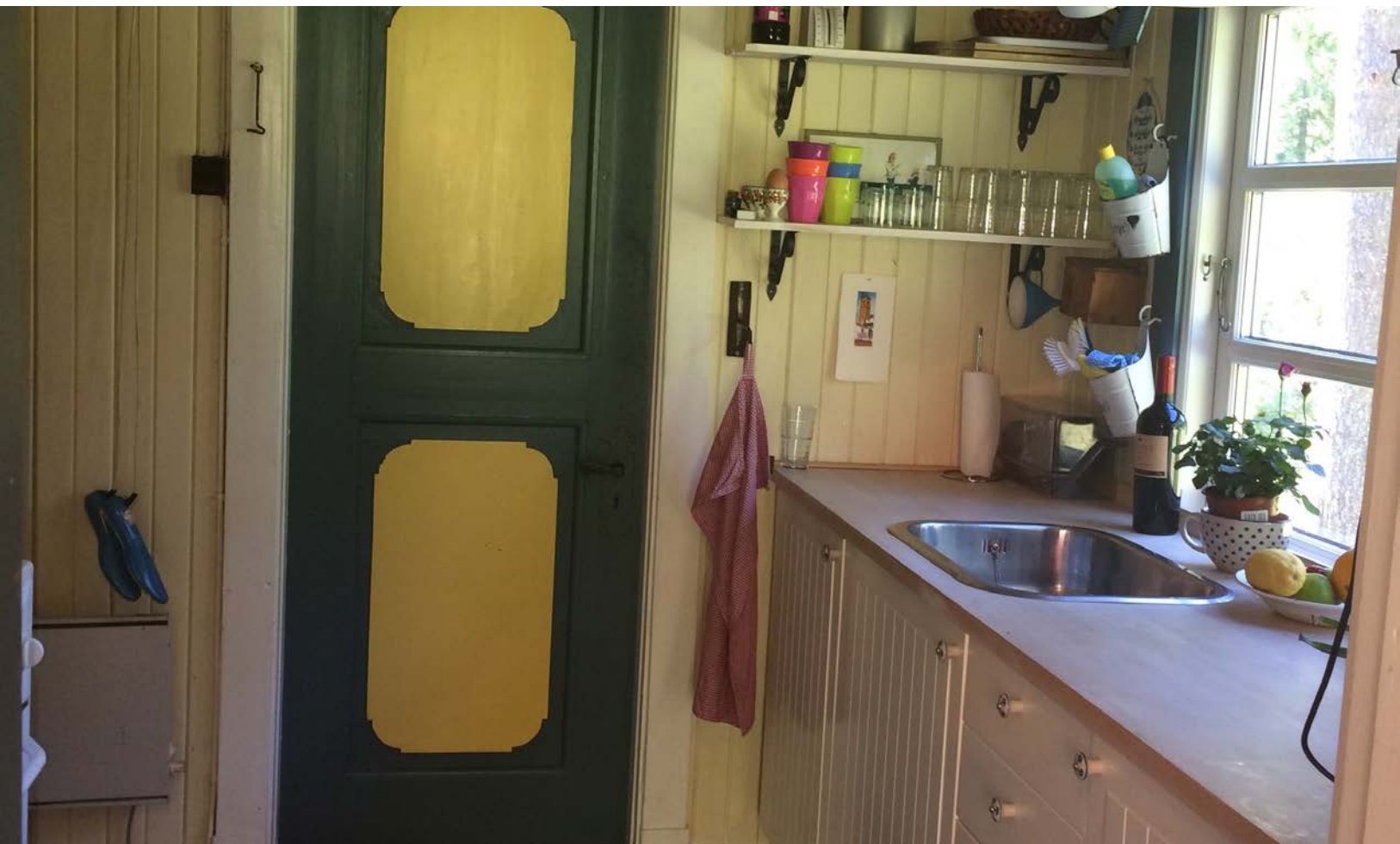
Salgsoppgavedato

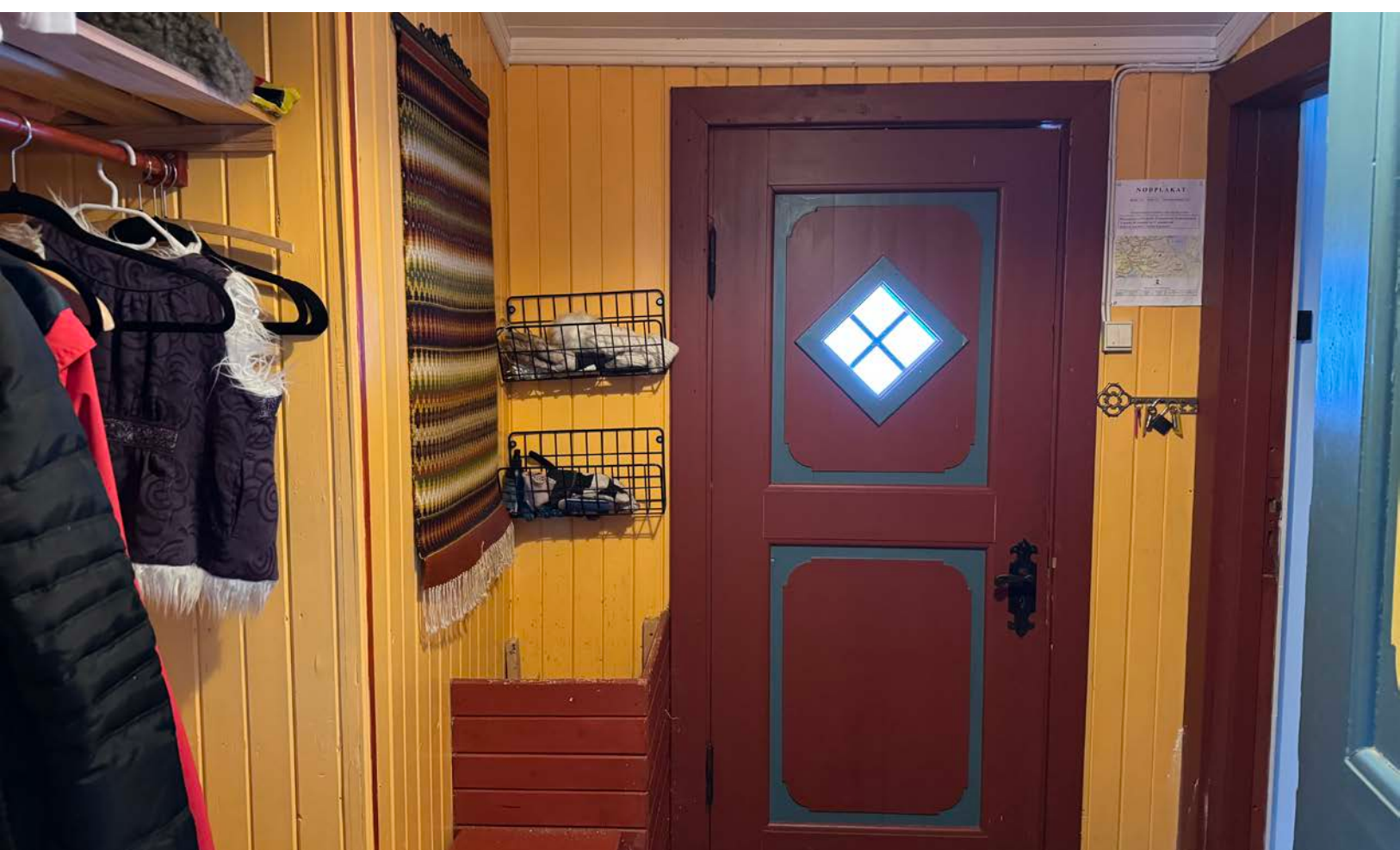
08.05.2025



















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Selja Von Zernichow	Andreas Engelstad
Gateadresse	
Maurtvedtgutua 156	
Poststed	Postnr
ROA	2740
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5120581

Document reference: 1007250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi jekket og stabiliserte den ene hjørnet på hytta

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus og maur.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak, ny papp på uthus. Skifting av noe takrenner og møne

Arbeid utført av

Siggurd Holt

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Selja von Zernichow	81e5a7b913745ce0994d1a3 5c7a31489d77dfb53	22.01.2025 20:51:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Engelstad	90477747bc5f4ef457cf7282 fb17f6a906744ff7	22.01.2025 20:45:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250008

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA

 LUNNER kommune

 gnr. 54, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 22490-1004

Referansenummer: WT1109

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Mats Nygård

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård

Uavhengig Takstingeniør

mn@taksator.no

401 62 469



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Overflater består i hovedsak tregulv, malte tømmer/panel vegger og himlingsflater.

Oppvarming via elektriske veggmonterte panelovner og peis/kamin.
Vann fra privat brønn og utedo.

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Hyller på vegger.
Lampe hengende fra tak.
Kjøkkenet har en gassdrevet komfyr og et frittstående kjøleskap.

Det befinner seg et uthus på tomten på 19 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke bygningstegninger i Lunner kommunes arkiver.

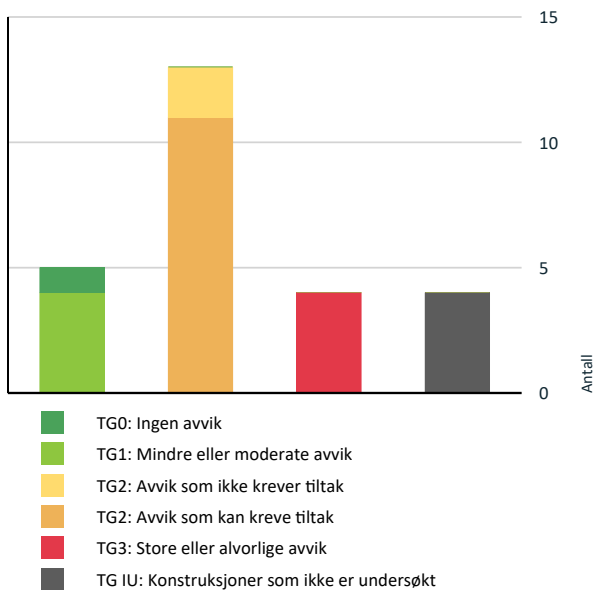
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det bemerkes at den ene vindskii på uthuset er løs. Uthus er inspisert og oppmålt, men ikke tilstandsvurdert.

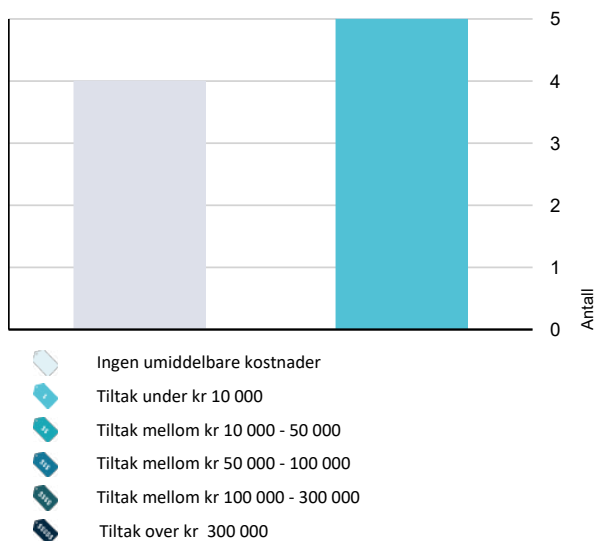
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Markterrasse [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

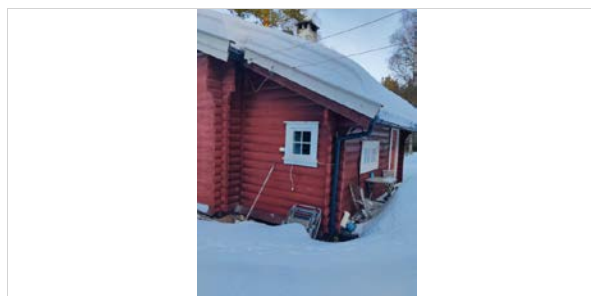
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tak	Ny takpapp og takstein samt takrenner og nedløp.
------	-----	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det ble byttet takpapp og takstein på hytte og uthus(shingel) i år 2020.

Tak var snødekt ved befaring og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor være forhold som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

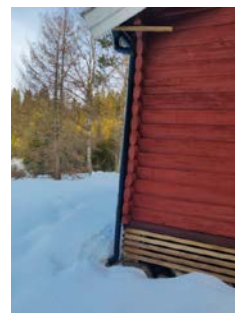
Vurdering av avvik:

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

Nedløp og beslag

Hytten har takrenner, nedløp og beslag i stål fra ca.2020.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen består av tømmer(laftet).

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tømmeret har noe vær/tørke sprekker ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del vær slitt tømmer og tørrsprekker i ytterveggen. Ytterveggen tilfredstiller ikke dagens isolasjons krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av ytterveggen.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet er innredet og hytten har åstak konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt grunnet alder og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå en bedre tilstandsgrad kan man vurdere og etterisolere taket ved omlegging av tak.



TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med enkelt glass fra byggeårene.

Doble glass i stuen hvor innvendig del er skrud fast.

Kjøkken og omkleddningsrom har eldre 2-lags isolerglass.(ukjent dato)

—

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

—

Tilstandsgraden er satt ut i fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonøitet samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

På et generelt grunnlag er vinduene trege og subber ved åpning/lukking. Utvendige lister og vannbord har noe avflassing av malingen.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

2 ytterdører i heltre med profilerte flater med et lite glassfelt. Døren ved gangen ble ikke åpnet da det ikke var noen nøkkel tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Noe vedlikehold må påberegnes.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning/restaurering må påregnes på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vestvendt veranda i trekonstruksjoner. Impregneret gulv. Rekkverk i tre med et glassfelt på nordveggen. Rekkverkshøyde målt til 80,6 cm.

Veggmontert lys over døren.

—

Det er påvist et knust/løst glass på glassfeltet, ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15 i Teknisk forskrift 2017.

Det er ikke krav om håndløper på rekkverk på balkong, terrasse og lignende.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å skifte ut knust glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tilstandsrapport



! TG 1J Markterasse

Markterrassen på østsiden var snødekt ved befaring og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Det kan derfor være forhold som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er et løst isbord (se bilde) på vindskien på taket.
Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært noe mauer og mus i hytta.

Vurdering av avvik:

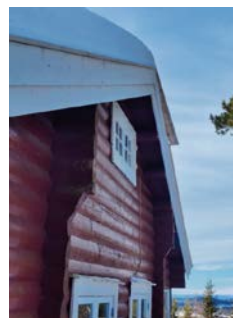
- Det er avvik:

Påvist løst isbord på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isbord må festes.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv:

Laminat i gang og soverom 1 etasje.
Belegg på omkleddingsrom og hoved soverom 2 etasje.
Ellers tregulv i hytten.

—

Vegger:

Malt laftet tømmer.
Tapet i tv stue.
Murfuss ved stekeovn og peis.
Ellers malt panel i hytten.

—

Himlinger:

Malt panel.
Synlige malte bjelker og tømmer.

Takhøyde ble målt til:

Stue. ca. 217,5 m.
Kjøkken ca. 2,44 m

Rom med skråtak:

Gang ca. 2,12-285 m
Soverom 1 etasje ca. 2,12-3,15 m

Takhøyde loft:

hovedsoverom ca. 1,27-194 m

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).
Det ble registrert noe negative avvik utover gjeldende standard.

I stue målt til ca. 70 mm gjennom hele rommet.
Kjøkkenet ble målt til ca. 30 mm gjennom hele rommet.
Dette ansees som normalt i eldre bygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i pusset mur (tegelstein) med kamin plassert ved siden av. Ildsikker plate foran og under kamin (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) er 20 cm som er under dagens krav.

Det er påvist sprekker i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller med inngang fra luke i gulvet på kjøkkenet.

Bjelkelaget mot krypkjeller er reparert med nye bjelker der det tidligere har vært fuktskader.

Det ble målt til vektprosent 19,5 og 15,4 fuktighet på 2 forskjellige plasser etasjeskiller.

Avløpsrør i plast og stål fra utslags vask på kjøkken og gang 2 etasje som ender i betong rør ut og under grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noen asfaltplater har ramlet ned fra himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales og remontere asfaltplater i himling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, teppelagte inntrinn.

Vurdering av avvik:

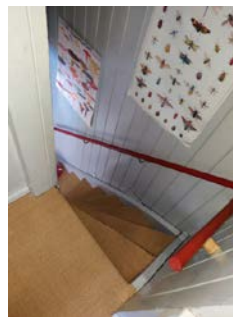
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er kun håndløper på den ene side i trappegangen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Profilerte malte heltre dører.

Noe hakk og avskalling i malingen.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



Andre innvendige forhold

Entre:
Plassbygd hylleløsning.

Omkledningsrom:
Plassbygd skap under trapp.

Gang 2 etasje:
Plasbygd skap.
Utslags vask.

Oppvarming:
Det er plassert elektriske veggmonterte panelovner i alle rom utenom gang og kjøkken.
Åpen peis og kamin i stue.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Hyller på vegger.
Lampe hengende fra tak.
Kjøkkenet har en gassdrevet komfyr og et frittstående kjøleskap plassert i nabo rommet.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

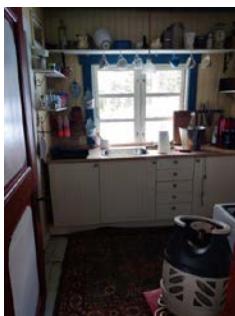
–

Det er lokalisert noen små hakk og riper i benkeplaten.
Ellers ingen avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

–

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ikke lokalisert noen avtrekk ved komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

I et gammelt laftet bygg vil det være en del utettheter i konstruksjonen som gir noe tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det anbefales å åpne vinduet på kjøkkenet når komfyren er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra vask i plast koblet på eldre stål rør i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke lokalisert ventiler eller lufte spalter i bygget.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Automatsikringer. (2 skrusikringer på vegg soverom 2 etasje)
40 AMP hovedsikring med 2 fordelingskurser.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kursfortegnelse under brytere.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat i hytten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brannutløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er på inspiserte og tilgjengelige steder ikke påvist skader på utvendig mur.

Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.



TO IJ Fuktsikring og drenering

På befaringstidspunktet lå det 50 cm med snø på tomten.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursteinsmur.

Eier har jekket opp og stabilisert det ene hjørnet på hytten.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Tomten var snødekket på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendige vann- og avløpsledninger

På befaringstidspunktet var brønnen snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

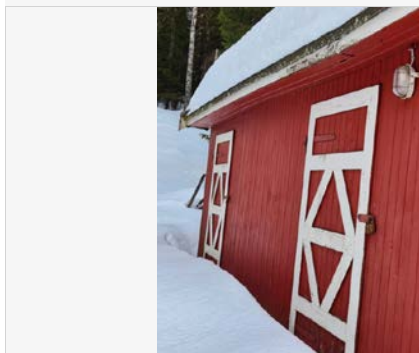
Eier har drukket av vannet i alle år, ingen partikler å spore.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Redskapsbod og utedo. 19 m2.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2020	Nytt tak	Nytt tak og takpapp (shingel)
------	----------	-------------------------------

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

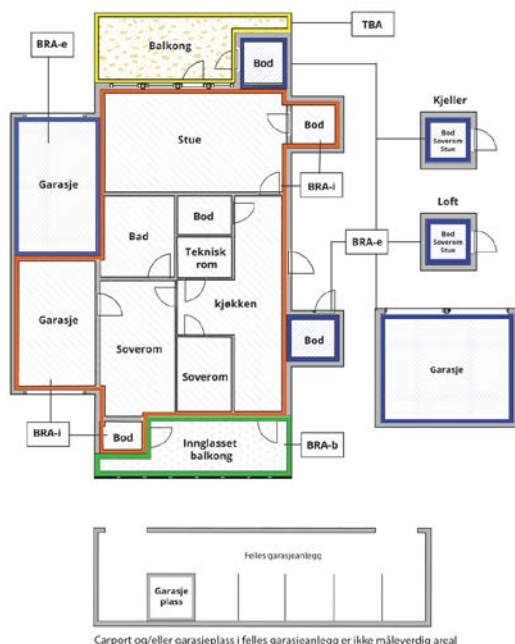
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						18	18
1 Etasje	43			43	7		43
Krypkjeller							
SUM	43				7	18	61
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 2 Soverom		
1 Etasje	Entré, Kjøkken, Stue m/trapp, Soverom, Omkleddingsrom		
Krypkjeller			

Kommentar

1 etasje:

Entre, soverom, kjøkken, stue m/trapp, omkleddningsrom,

Løft:

Gang og 2 soverom. Loftet har et totalt gulvareal (GUA) på 18 m². Grunnet skråtak er ikke loftet måleverdig eller medberegnert i boligens areal.

Uthus:

På tomten befinner det seg et uthus på 19 m² med redskapsbod og utedo.

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnert i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i Lunner kommunes arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Omlegging av takpapp og takstein samt nye stål takrenner og nedløp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at loftet har lav takhøyde (skråtak) på begge soverom ca. 120cm - 194cm.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uthus		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Redskapsbod og utedo.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det bemerkes at den ene vindskii på uthuset er løs. Uthus er inspisert og oppmålt, men ikke tilstandsvurdert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	43	0
Uthus	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	54	18		0	5513 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Maurtvedtgutua 156

Hjemmelshaver

Engelstad Andreas, Von Zernichow Selja

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, skogsti ca. 500 m fra parkering.
Tilknytning vann : brønn
Tilknytning avløp : nei

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lunner kommune ligger i Viken fylke, på Hadeland, og grenser til kommunene Jevnaker, Gran og Nittedal. Kommunen har en blanding av tettsteder og landlege områder, og Roa er administrasjonssenteret. Lunner er kjent for sin vakre natur, med skog, innsjøer og flotte turmuligheter, både sommer og vinter.

Om tomten

Tomten er på 5513 m².
På tomten er det plassert 2 bygg, hytta og et uthus med utedo og redskapsbod.
Parkerings plass er kjøpt og befinner seg ved Maurtvedtgutua 104, herfra går det en sti gjennom skogen til hyttetomten.

Bebyggelsen

Hytta er oppført i 1928 i laftet trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Det foreligger ikke noen ferdigattest.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	5120581			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.02.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

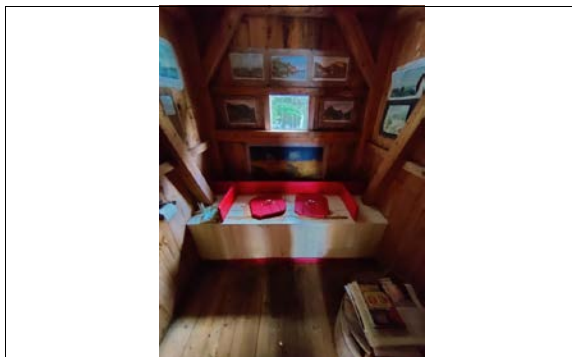
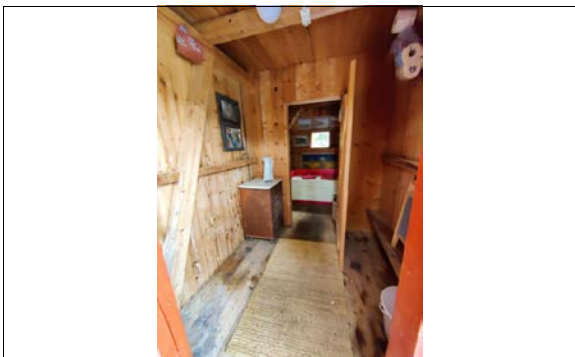
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT1109>

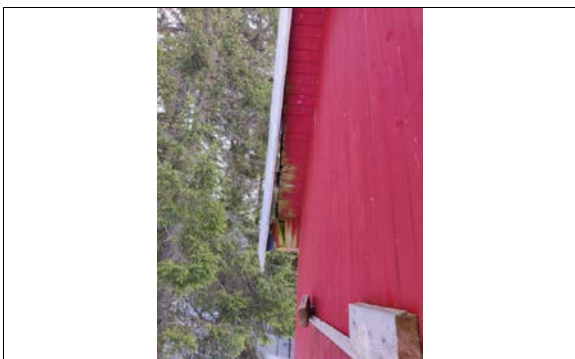
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

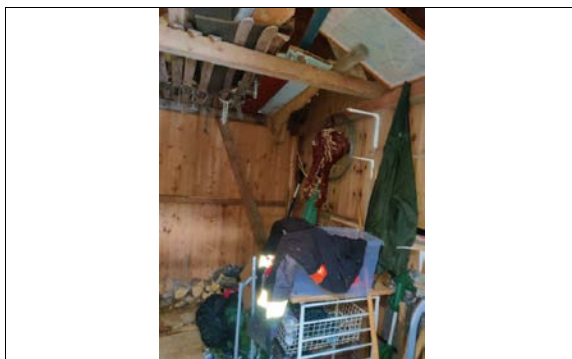
Andre bilder



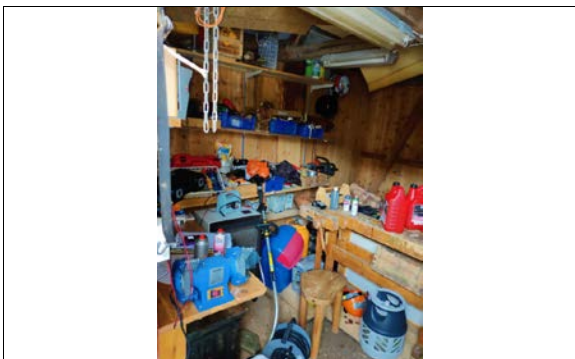
Utedo



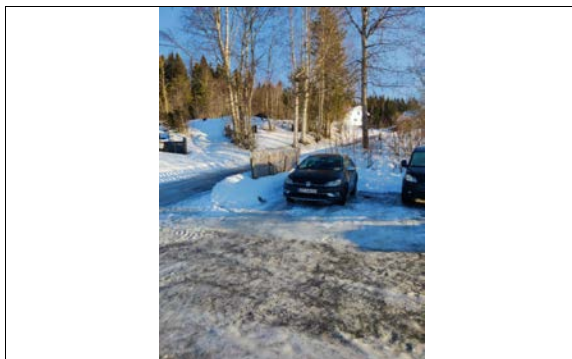
Løs vindskii på uthus.



Redskapsbod



Redskaps bod



Hytten har en parkeringsplass.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Bjørn-Ole Juul-Hansen		Plase  Doknr: 405312 Tinglyst: 09.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Maurtvedtgutua 104		
Postnummer: 2740	Poststed: Roa	
Fødselsnr./Org.nr. 030360	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ingun B. Juul-Hansen	240160
Bjørn-Ole Juul-Hansen	030360

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3054	Lunner	54	7		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3054	Lunner	54	18		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendom 54/18, Lunner kommune, gis parkeringsrett for en personbil på opparbeidet areal vis a vis 54/67 i forbindelse med opphold på hytta, se vedlagt kartskisse med pil. Ved endret bruk av plassen, har 54/7 rett til å anvisse alternativt parkeringssted.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

LUNNER 5/4 2025

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Børn- og Sulttøner Lillian K. Jantzen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Eiendom 54/18, Lunner kommune, gis parkeringsrett for en personbil på opparbeidet areal vis a vis 54/67 i forbindelse med opphold på hytta, se vedlagt kartskisse med pil. Ved endret bruk av plassen, har 54/7 rett til å anviser alternativt parkeringssted.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SLÅTTLANDSBRÅTEN	Beregnet areal	5513
Etablert dato	22.06.1928	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	54/18
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	54/18
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	15.10.2014			
Oppmålingsforr.	16.10.2014			54/7, 54/10, 54/18
Skylddeling	22.06.1928			54/7, 54/18
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6686989.19	592461.1	0	Ja	5513	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VON ZERNICHOW SELJA F030273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLEMDALSVINGEN 21 0776 0776 OSLO	Bosatt (B)
ENGELSTAD ANDREAS F060572*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLEMDALSVINGEN 21 0776 0776 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Maurtvedtgutua 156

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	109 Skjerva	Tettsted	
Valgkrets	3 Roa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	157386727		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	157386735		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157386727: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Maurtvedtgutua 156	H0101	54/18	43	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

2: Bygning 157386735: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	54/18	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	70726398	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	157386727	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		03.06.2024	feing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Mangler tilfredsstillende adkomst og sikring på tak

Informasjon for bruksenhetId 70726398

BruksenhetId	70726438	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157386735	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70726438.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	871,20 kr
Feiing	461,00 kr
Sum	1 332,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	217800 promille	4,00 kr	1/1	0 %	871,00 kr	0,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	1 Pr.År	480,00 kr	1/1	0 %	480,00 kr	0,00 kr
				Sum	1 351,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.



Lunner kommune

Utskriftsdato: 06.02.2025

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

	Lunner kommune Postadresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA Telefon: 61 32 40 00 E-post: post@lunner.kommune.no		Dato: 06.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	54	Bnr:	18	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA						

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒

Merknader



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Maurtvedtgutua 156, 2740 ROA								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	272 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	5 241 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB	



Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.3.2024 – KS 25/24

Innhold

Del 1. Bestemmelser	5
§ 1 Generelle bestemmelser	5
§ 1.1 Utbyggingsavtaler.....	5
§ 1.2 Energi og klima	6
§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser	6
§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer	7
§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger.....	8
§ 1.5.1 Plassering.....	8
§ 1.5.2 Utforming	8
§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport	9
§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet	9
§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag.....	10
§ 1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980	10
§ 1.10 Massehåndtering.....	10
§ 1.11 Vann og avløp	11
§ 1.12 Kulturminner og kulturmiljø	11
§ 2 Bebyggelse og anlegg.....	12
§ 2.1 Plankrav	12
§ 2.1.1 Generelt plankrav.....	12
§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning.....	12
§ 2.1.3 Unntak fra plankrav forutsatt at omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner.....	12
§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet.....	12
§ 2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal	13
§ 2.1.6 Del av 116/7, tidl. Masseuttak ved Kloppa med Bygge og anleggsformål (SOSI-1800).....	13
§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk	13
§ 2.2.1 Generelt	13
§ 2.2.2 Parkeringskrav	13
§ 2.2.3 Boligbebyggelse	14
§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse	15
§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse	16

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	18
§ 3.1 Plankrav	18
§ 4 Grønnstruktur.....	19
§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika	19
§4.2 Tursti Grindvoll Lunner barneskole	19
§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)	20
§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag.....	20
§ 5.2 Landbruksbebyggelse	20
§ 5.3 Kårboliger.....	20
§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse	21
§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse.....	22
§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse	22
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	23
§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag	23
§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag	23
§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid	24
§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	24
§ 7.1.1 Flom/flomskred.....	24
§ 7.1.2 Skred.....	24
§ 7.1.3 Overvann	24
§ 7.1.4 Støy	25
§7.1.5 Lys	25
§ 7.1.5 Grunnforurensing.....	25
§ 7.1.6 Radon	25
§ 7.2 Naturmangfold	25
§ 7.3 Krav til 3D-modell.....	26
§ 7.4 Andre krav.....	26
§ 8 Bestemmelser til hensynssoner.....	27
§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner	27
§ 8.1.1 Støysoner - H_210, H_220.....	27
§ 8.1.2 Skredsoner – H_310.....	27
§ 8.1.3 Høgspente - H_370.....	27
§ 8.1.4 Grunnforurensing – H_390.....	27
§8.1.5 Hensynssone offentlig VA – H_410	28

§8.1.6 Hensynssone 200 års flom – H_320.....	28
§8.1.7 Bygge og anleggsbegrensninger for tunneltak – H_130	28
§8.1.8 Hensynssone for mineralressurser – H_590	28
§8.1.9 Hensynssone med aktsomhet for flom og skredfare – H_310, 320.....	28
§8.1.10 Hensynssone for friluftsliv – H_530.....	28
§8.1.11 Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H_110, 120	28
§ 8.2 Sone for båndlegging	29
§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven – H_720	29
§8.2.2 Båndlegging av områder eller bygninger som er fredet etter Kulturminneloven §19 – H_730	29
§8.2.3 Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø – H_570.....	29
§8.2.4 Sone med krav om felles planlegging	29
§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner – H_910	30
Del 2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis	34
1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter	34
2. Vassdragsnære områder.....	35
3. Etablering av nye veger og parkeringsplasser	35
4. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer.....	36
5. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål	36
6. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig	36
Del 3. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene.....	37

Del 1. Bestemmelser

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9

Bestemmelsene i § 1 gjelder uavhengig av arealformål. Bestemmelsene tilhører plankart datert 14. mars 2024.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel med plankart, tematiske hensynssonekart, bestemmelser og retningslinjer er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) rettslig bindende for all arealbruk i Lunner kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. pbl § 11- 8, 3. ledd bokstav f). Disse områdene framgår som hensynssoner på plankartet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jfr. pbl § 1-5, 2.ledd. Ved motstrid gjelder vedtatte reguleringsplaner listet i §8.3 foran kommuneplanen.

Forholdet til jordloven

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd. Jordlovens § 8 om driveplikt gjelder inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 2 og kap 17.

I bygge- og næringsområder vist på kommuneplanens arealplankart må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn.

Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitets- forebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge.

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

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

Kommunedirektøren vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt.

§ 1.2 Energi og klima

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 3 & 6

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.

All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Miljøvennlig materialbruk: Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte. Bruk av massivtre eller tilsvarende miljøvennlige byggematerialer skal vurderes.

Etablering/utbygging av alternative energikilder er tillatt så lenge det ikke strider med andre bestemmelser/annet lovverk.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.4

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker atkomstveg, herunder trafikksikker planovergang, og trafikksikker avkjørsel/kryss.
- Avkjørselstillatelse.
- Vann og avløp.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Leke- og aktivitetsområder, iht. planbestemmelser i § 1.5 Leke-, ute-, og oppholdsarealer.
- Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass. Dette kan gjøres i form av tiltak på vegen eller ved etablering av gang-/sykkelveg.

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før kommunen har vurdert skole- og barnehagekapasitet og gitt klarsignal til bygging. For områder med krav til reguleringsplan skal vurderingen foreligge før planen legges ut til offentlig ettersyn. For reguleringsplaner eldre enn 5 år fra vedtakstidspunkt, hvor

utbygging ikke er igangsatt, skal det gjøres en ny vurdering av sosial- og teknisk infrastruktur før igangsetting kan tillates.

§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med tabellen nedenfor.

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball- løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 1000m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter Min. 5 boenheter	Maks. 200-500 boenheter Min. 5 boenheter
Størrelse	Dimensjoneres 10m ² per boenhet	Dimensjoneres 20m ² per boenhet Evt. tilknyttet barnehage	Dimensjoneres 20m ² per boenhet.

Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder- Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

For annen bebyggelse enn boliger, skal det opparbeides uteplass ved inngangsdør.

§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

Søknadsplikt

Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige i henhold til pbl § 20-1, 2.ledd bokstav i).

§ 1.5.1 Plassering

Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet. I tillegg kan oppføres ett uthengsskilt, som skal være tilpasset gående.

Takskilt er ikke tillatt.

Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilarer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

Skilt skal tilfredsstille kravene til trafiksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av uterom og gater.

Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser er tillatt så lenge det ikke er til hinder for ferdsel.

Bevegelige lys og bevegelige skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafiksikkerheten og er beregnet for de gående.

Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt det ikke er godkjent i egen plan. Reklamen skal være rettet mot gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

§ 1.5.2 Utforming

Frittstående skilt/ID-mast

I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID- mast ha en høyde på maks 7,0 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m².

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

Uthengsskilt

Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

Nedhengsskilt

Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maksimum 1,0 m.

Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate tillates ikke, med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

Markiseskilt

Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.

§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Kommunale veger, inkludert gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2022) og håndbok N200 Vegbygging (2022) eller nyeste versjoner av disse.

Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene. For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.

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

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

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

I saker om avkjøringstillatelse etter bestemmelsen § 2.2.4.3 og § 5.6, herunder bruksendringssaker, sendes søknaden til fylkeskommunen for forhåndsuttalelse.

§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Funksjonsklasse for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet.

Kommuneplanens arealdel 2022-2040, Bestemmelser og retningslinjer

9

Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

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

§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr. 5

Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag slik disse er vist på plankartet og i 50- meterssonen til elver og bekker med helårs vannføring, er det forbud mot følgende typer etableringer:

- Brygger, moloer og terrenginngrep.
- Byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 50 m² på eiendommen/punktfestet..
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse.
- Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.
- Oppføring av gjerde.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus, bolig og fritidsbolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg, eller tilkobling til offentlig vann og avløpsinfrastruktur.

§1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980

Kommunen kan etter søknad tillate å endre/slå sammen grunneiendommer opprettet før 1980, selv om det samlede arealet overstiger gjeldende maksimalgrenser for bolig- og fritidseiendommer i §2.2.3.2 og §2.2.4.4. Sammenslåing forutsetter:

- Den nye grunneiendommen utgjør et sammenhengende areal.
- Det er samme hjemmelshavere på grunneiendommene som skal slås sammen.
- At søker kan sannsynliggjøre at grunneiendommene var ment sammenslått gjennom skylddeling eller tilsvarende.

Grunneiendommer kan ikke slås sammen i strid med en rettslig bindende arealplan uten at det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan nekte sammenslåing av grunneiendommer med forskjellig gårdsnummer.

§1.10 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 6.

Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- Håndtering av matjord

- Miljørisikovurdering
- Tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- Håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser

Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmede organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller brysomme ugras.

Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga. fare for spredning av uønskede arter.

§1.11 Vann og avløp

Lovhjemmel: pbl §27-1 og §27-2.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan gi unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp for ny bebyggelse i områder avsatt til byggeformål, og ny bebyggelse etter §5.4, dersom det ikke er mulig med tilknytning til offentlig avløpsinfrastruktur og utslippstillatelse for separat avløpsanlegg er gitt.

Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges iht. gjeldende sanitærreglement.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg.

§1.12 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner er alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturminneplanen presenterer kulturminner som er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige. Kulturminneplanen er ikke en uttømmende beskrivelse av kulturminner i kommunen.

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet.

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne, eller tilhørende sikringssoner, skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er et fredet kulturminne. Tiltak på alle bygg bygget før 1850 oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 2.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1

§ 2.1.1 Generelt plankrav

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning

Uttak på mineralske råstoff utover til eget bruk, utvidelse av eksisterende masseuttak eller steinknusing i områder avsatt til råstoffutvinning, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

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

§ 2.1.3 Unntak fra plankrav forutsatt at omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner

- Fradeling av hele det nye området for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling(er) internt i området, gjelder plankravet fullt ut.
- Fradeling av inntil en boligtomt i områder avsatt til boligformål. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Etablering av ett boligbygg med inntil to boenheter i områder avsatt til boligformål, hvor eventuelle aktsomhetssoner og naturfare er avklart.
- Tiltak som ikke bryter med krav i øvrige kommuneplanbestemmelser.

§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet

Lovhjemmel: pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9 nr.5

For prosjekter med åtte boliger eller flere skal minimum 50 % av boligene tilfredsstille krav til tilgjengelighet. For prosjekter med færre enn åtte boliger skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte

løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

§2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal

Under detaljregulering skal bekk gjennom planområdet videreføres som en åpen bekk i sin naturlige form. Det skal i planarbeidet sikres at det ikke er fare for forurensning til vassdraget bekken drenerer til.

§2.1.6 Del av 116/7, tidl. Masseuttak ved Kloppa med Bygge og anleggsformål (SOSI-1800)

Formålsområdet innenfor 116/7 med SOSI-1800 har plankrav.

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

§ 2.2.1 Generelt

Grad av utnytting angis i % - BYA og beregnes iht. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd areal (%- BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medregnes som del av BYA.

§ 2.2.2 Parkeringskrav

Hver biloppstillingsplass bør minimum være 18 m². Tabellen angir maksimalt antall biloppstillingsplasser innenfor kommunens definerte tettsteder.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Blokkbebyggelse	1,0	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	2,0	Boenhet
Kontor – og forretningsbygg	1,0	50m ² bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m ² bruksareal
Forsamlingslokaler	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1,0	50m ² bruksareal
Serveringssteder	1,0	15m ² bruksareal
Barnehager*	1,0	Ansatt
Undervisningsinstitusjoner*	1,0	Ansatt

* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

HC-parkering:

Minst 5 % og ikke færre enn 2 plasser. Min. 4,5 m x 6 m (b x l). 2 m i tillegg i lengde ved langsgående parkering. Ved blokkbebyggelse, kontor og forretning skal det være maks 20 m til hovedinngang.

I reguleringsplanarbeid kan det omsøkes lavere krav til parkering. Det vektlegges gangavstand til kollektivtilbud, handel og sosial infrastruktur.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

Sykkelparkering

Sykkelparkering: Ved ny blokkbebyggelse skal det etableres sykkelparkering, minst to plasser per boenhet. Det bør legges til rette for innlåst sykkelparkering både for sykler og sykkelvogner, fortrinnsvis under tak.

§ 2.2.3 Boligbebyggelse

§ 2.2.3.1 Definisjon av frittliggende og konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse:

Frittliggende småhusbebyggelse: 1- eller 2-mannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse: Rekke- eller kjedehus og flermannsboliger som ikke kvalifiserer som blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse: leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer.

§ 2.2.3.2 Fradeling av boligtomter

Bestemmelsen gjelder fradeling av boligtomter i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen.

Generelt

Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetningskal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomten.

Ved etablering av flere bolighus på samme tomt, må det vises mulighet for senere å dele tomten uten at byggetettheten på tomtene hver for seg blir for stor, og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.

I hensynssone høgspenn skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstige 0,4 mikrottesla før det kan gis tillatelse til fradeling.

Tomtedeling uten krav til reguleringsplan:

- For eneboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal ny tomt eller gjenværende tomt være minimum 500m², maksimum 1.000m². For resterende områder skal tomtestørrelsen være maksimum 2.000m². Krav til grad av utnytting iht. § 2.2.3.3 skal oppfylles både for ny og gjenværende tomt.

- For tomannsboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal samlet tomt eller gjenværende tomt for de to enhetene være minimum 800m², maksimum 1.500m². For resterende områder skal samlet tomtestørrelse være maksimum 2.000m².
- Snuplass skal løses innenfor tomta.

§ 2.2.3.3 Grad av utnyttning

Områder avsatt til eksisterende byggeområde i kommuneplanen, er frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse tillates en % - BYA på 30 % pr. tomt.

§ 2.2.3.4 Utforming

Bestemmelsen gjelder for boligområder inntil det foreligger evt. reguleringsplan.

- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Solcellepaneler tillates.
- Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter. Mønehøyde på frittliggende garasjer eller frittliggende uthus skal ikke overstige 5,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift).
- Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) på frittliggende uthus eller frittliggende garasje for boligbebyggelse er 70 m².

§ 2.2.3.5 Bestemmelser for byggeområde bolig innenfor Marka

For eksisterende byggeområder for bolig i Marka, tillates fasadeendringer, men ikke at volumet på bebyggelsen øker verken i grunnflate eller høyde.

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse

§ 2.2.4.1 Grad av utnyttning og styring av bygningsvolum

I områder avsatt til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse, utenfor byggeforbudssoner til vassdrag og utenfor Marka, skal bebygd areal – BYA - ikke overstige 150 m². Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 150 m².

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m.

Marka

Markaloven og §1.9 gjelder. Innenfor eksisterende byggeområde i Marka, dvs. Strykenenga, skal bebygd areal ikke overstige 80 m².

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m. Oppføring av gjerde er ikke tillatt.

§ 2.2.4.2 Utforming

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning skal ha tradisjonelt saltak dekket med mørkt, matt materiale. Takvinkel skal være minst 22 og maksimalt 42 grader. Solceller på tak tillates.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

§ 2.2.4.3 Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse

Ved fradeling av ny tomt rundt eksisterende fritidsbolig (fradeling til uendret bruk) eller fradeling av tilleggsarealer til eksisterende bebyggt fritidseiendom, skal totalt tomteareal ikke overstige 1.000 m².

Fradeling av nye tomter uten eksisterende fritidsbolig tillates ikke.

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse

§ 2.2.5.1 Definisjon av varegrupper

Med «plasskrevende varehandel» menes i denne sammenheng følgende varegrupper som er plass- og transportkrevende:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskole/hagesentre

Med «detaljhandel» menes andre varegrupper enn dette. Møbler, hvitevarer (bl.a. kjøleskap, komfyrer), brunevarer (bl.a. radio og TV m.m.), bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal her regnes som «lett varehandel».

Varehandel inngår ikke i begrepet næringsformål, og kan ikke etableres i områder avsatt til næringsformål i kommuneplanen.

§ 2.2.5.2 Lokalisering av ulik handel

Lunner kommune har fire definerte tettsteder i Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel: Lunner, Roa, Grua og Harestua, hvorav Roa og Harestua skal utvikles med sentrumsfunksjoner.

- Lunner – 580 m. fra krysset Lunnerlinna/Tomtervegen.
- Roa – mellom Gjøvikbanen og rv4, med utgangspunkt i Kildal-krysset og i en radius på 1km
- Grua – 900 m. fra krysset Myllavegen/Hadelandsvegen, samt Hadelandsparken.

- Harestua – 2,0 km. fra krysset Elvefaret/ Hadelandsvegen, avgrenset av markagrensen.

Lunner og Grua skal utvikles med tettstedskjerne med nærbutikker. På Harestua tillates etablering av detaljhandel i sentrum. Roa er et viktig trafikknutepunkt og skal utvikles med plasskrevende varehandel og detaljhandel for hele kommunen.

§ 2.2.5.3 Grad av utnytting

I områder avsatt til nåværende område for sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse eller kombinerte formål av disse skal % - BYA av enkelteiendom være minimum 65 %. Det er tillat at en eiendom bebygges slik at graden av utnytting blir mindre enn 65 % - BYA når det foreligger en bebyggelsesplan som viser at graden av utnytting blir minimum 65 % - BYA ved full realisering av utbyggingsområdet.

§ 2.2.5.4 Utforming

Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og parkering må løses på egen eiendom. Tiltakene og løsningene må vises i en utomhusplan som følger byggesaken. Trafikksikkerhet skal vektlegges. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenhengen når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

Bygninger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.

Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Solcellepaneler tillates.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 8,0 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal vektlegges kvalitet i materialbruk og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m², skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser hvilken beplantning som inngår i byggesaken.

Det vises for øvrig til det direkte plankravet som følger av pbl § 12-1.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 3.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til nytt samferdselsanlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal reguleringsplan ta endeling stilling til sidevalg.

§ 4 Grønnstruktur

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (buffersoner, fellesarealer).

Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til villtrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog skal derfor ikke fjernes før dette er vurdert i samråd med kommunen.

§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika

Tursti angitt i kartet mellom Bøhrentangen og Monsrudvika kan ha en bredde på inntil 2,5 meter fra Bøhrentangen til avkjøring Monsrudvika boligfelt og ha en bredde på inntil 2,0 meter resten av strekningen. Turstien skal ligge på samme side som Harestuvannet mht. Hadelandsvegen. Turstien må detaljreguleres, hvor det må vurderes alternative traseer og ulike utforminger på turstien.

§4.2 Tursti Grindvoll Lunner barneskole

Tursti angitt i kartet mellom Grindvoll og Lunner barneskole tillates opparbeidet langs eksisterende trasé med grusdekke på inntil 2 meter bredde. Turstien må detaljreguleres.

§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

Lovhjemmel: pbl § 11-11

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Unntak: Tilbygg/påbygg og andre mindre tiltak til eksisterende bygg i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.

§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag i kommunen, med årssikker vannføring, avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon (jf. vannressursloven). Sonens bredde settes til 6 meter på hver side, målt horisontalt fra kanten ved normalvannføring. Unntatt er der eksisterende dyrket mark grenser inntil vassdraget, hvor skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket.

All tynning, hogst og etablering av åpninger, skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal mai 2018 og seinere oppdateringer av denne.

Vassdragsmyndigheten, ved Statsforvalter for Oslo og Viken, kan i særlige tilfeller, etter søknad, frita for kravet om vegetasjonssone.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for drift av tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og gårdtilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring.

§ 5.3 Kårboliger

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av landbrukseiendommen ikke er tvil om at det er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen fordi boligen er nødvendig for den daglige driften av landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og gården.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, takform, materialvalg, farger og stilart.
- Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktig naturmangfold – naturtyper og arter.

Kommunen kan etter søknad tillate fradeling av kårbolig dersom de langsiktige forutsetningene for å tillate kårbolig er borte.

§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt boligbebyggelse er definert til eksisterende bebygde boligeiendommer beliggende i LNF-område utenfor Markagrensen, «sonegrense LNF-spredt boligbygging».

I tillegg tillates det inntil 3 boliger i året innenfor denne angitte sonen. Dersom det foreligger flere enn 3 søknader i januar prioriteres søknadene ved politisk behandling etter forenklet konsekvensutredning.

For grad av utnytting og utforming gjelder bestemmelsene §§ 2.2.3.3 og 2.2.3.4.

Lokalisering av ny bebyggelse, adkomst eller avløpsanlegg i LNF-områder skal:

- Ligge innenfor sonegrense LNF-spredt boligbygging.
- Ikke ligge på dyrket mark, dyrkbar mark, eller myr.
- Ikke være lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Ikke være lokalisert i hensynssone for kulturminner og tiltaket skal ikke skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke være lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og tiltaket skal ikke på annen måte berøre områder med kartlagte naturtyper av både Natur i Norge (NiN), kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13, eller kartlagte arter på Norsk rødliste for arter..
- Unngå områder som er brattere enn 1:3

Lokalisering av ny bebyggelse i LNF-områder skal:

- Ikke ligge i hensynssone høgspent der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrot Tesla.
- Ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442.
- Ha en lokalitet der vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested ikke er definert som trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Unngå å avskjære stier og turveger som er viktige for friluftslivet

Boligbygg bør ligge minst 15 m fra dyrka eller dyrkbar mark

Det er en forutsetning for lokalisering at evt. separat avløpsanlegg etableres på egen eiendom og at avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt. Tiltaket må ha tilgang på tilstrekkelig drikkevann, og ha godkjent brannkonsept av brannvesenet.

Nye boliger langs fylkesvei må tilknyttes eksisterende avkjørsel fra fylkesvei. Den utvidede bruken av avkjørselen må være i tråd med funksjonsinndelingen av veinettet, jf. § 1.7.

§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt fritidsbebyggelse er definert til eksisterende bebygde fritidseiendommer beliggende i LNF-område.

§1.9 og §§2.2.4.1 - 2.2.4.4 gjelder.

§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt næringsbebyggelse er definert til gårdstun på landbrukseiendommer der tunet ligger utenfor Markagrensen. Omfanget av næringsvirksomhet er begrenset til bruksendring av eksisterende bygningsmasse på gårdstunet eller tilbygg, påbygg og underbygg på eksisterende bygningsmasse på gårdstunet

Det er en forutsetning at:

- Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Arealene virksomheten skal etableres på ikke søkes fradelt.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tiltaket ikke berører dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for kulturminner og ikke skjemmer automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og at ikke tiltaket på annen måte berører områder med viktige naturtyper eller viktige arter.

Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takform, materialvalg og farger.

Det tillates inntil 30 utleieenheter tilknyttet hotell drift spredt i terrenget ved Bislingen, utenfor marka og over høydekvote 550. Tiltaket skal detaljreguleres.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-11

§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha mål om minst god økologisk og kjemisk tilstand (jfr. vannforskriften § 4) og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fiske.

§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

Anleggsarbeid i eller i forbindelse med vassdrag er søknadspliktig etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storørret skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da ørretrogn ikke blir skadet).

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

Bekkelukkinger tillates ikke.

§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging, iht. PBL §4-3. ROS skal utarbeides iht. DSBs veileder: «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

Dersom ROS er eldre enn 5 år ved igangsetting av utbygging skal ROS oppdateres iht. DSBs veileder.

§ 7.1.1 Flom/flomskred

- Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller flomskred.
- Sikkerhetskravet i TEK 10 § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom eller flomskred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 meter bør bredden minst være lik høyden.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 7.1.2 Skred

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Det vises til hensynsone med ras- og skredfare, jfr. pbl § 11-8, 3. ledd, bokstava).
- Sikkerhetskravet i TEK17 § 7-3 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 7.1.3 Overvann

Overvann skal håndteres på en slik måte at helse, miljø og infrastruktur sikres mot skader, det biologiske mangfoldet og den naturlige vannkretsen fremmes, og overvann utnyttes som et positivt landskapselement som bidrar til å øke miljø- og bokvalitet.

I forbindelse med reguleringsplaner skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering (en rammeplan for overvann). I rammeplanen skal det sikres arealer for overvannshåndtering og vise prinsippløsninger tilpasset både de lokale forhold og utbygningsformål. Rammeplanen utarbeides basert på Lunner kommunes kravspesifikasjoner og veileder for rammeplaner for overvann.

I søknaden om rammetillatelse for ny bebyggelse og/eller større ombygging/ rehabiliteringer (fortetting eller nye områder), skal det fremvises de konkrete tiltak for overvannshåndtering

som følger av rammeplan for overvann. Der rammeplanen mangler i forbindelse med regulering, må en rammeplan for overvann utarbeides i forbindelse med rammesøknaden. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal overvannsanleggene være detaljprosjektert. Søknader om eventuelt påslipp til kommunalt nett må være godkjent av kommunen, samt at eierskap, drift og vedlikehold av overvannsanlegget må være avklart.

§ 7.1.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves at det skal foretas støyberegninger.

§ 7.1.5 Lys

Mørket har en egenverdi. Stadig økende belysning gir en kumulativ effekt. Ny bebyggelse skal ha en beskrivelse av planlagt belysning hvor målet er å minimere lysforurensning. Antall utendørs lyspunkter, lysstyrke og lysvinkel avgrenses. Prinsipper for belysning skal beskrives i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter skal ha en godkjent lysplan før IG.

Idretts- og veganlegg skal ved nyetablering og fornying ha funksjonalitet for dimming og tidsstyring av belysning. Belysningen skal følge prinsipper som minimerer lysforurensning

§ 7.1.5 Grunnforurensning

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

§ 7.1.6 Radon

For radon gjelder forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17.

§ 7.2 Naturmangfold

Ved regulering og ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

Der det framgår av konsekvensutredningen til kommuneplanen at man er i tvil om datagrunnlaget for naturmangfold er godt nok, og ved søknad om tiltak i uregulerte områder, kreves kartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.

For utbyggingsområder i nedbørsfeltet til utvalgt naturtype – kalksjøer – kreves dokumentasjon av samlet belastning på vassdraget i forbindelse med valg av avløpsløsning.

§ 7.3 Krav til 3D-modell

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

§ 7.4 Andre krav

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

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

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8

§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8a & c

§ 8.1.1 Støysoner - H_210, H_220

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone (H_210), jfr. T-1442/2021. Ved tiltak innenfor gul støysone (H_220) skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442/2021 overskrides.

§ 8.1.2 Skredsoner – H_310

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras.
- I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jordras før det gis tillatelse til bygging.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Det generelle sikkerhetskravet i TEK17 § 7-3 er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 8.1.3 Høgspenst - H_370

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bebyggelse, skal fareområder omkring høgspenstlinjer beregnes og dokumenteres.

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse i hensynssonen, skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 0,4 mikrotelsla skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser, skal ikke overskride grensen på 0,4 mikrotelsla.

§ 8.1.4 Grunnforurensing – H_390

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

§8.1.5 Hensynssone offentlig VA – H_410

Offentlig VA-infrastruktur har hensynssone 4 meter fra senter VA-anlegg. Det er ikke tillatt med bygge og anleggstiltak innenfor hensynssonen (se kart). Kartet kan inneholde feil og mangler. Ved planlegging av tiltak må ledninger kartlegges og påvises av tiltakshaver.

§8.1.6 Hensynssone 200 års flom – H_320

Hensynssonen inkluderer kjente flomsoner for 200års flom. I flomsonen er det ikke tillatt med bygge og anleggstiltak. Det er ikke tillatt med utfylling av masser som fortrenger/innskrenker flomsonen.

§8.1.7 Bygge og anleggsbegrensninger for tunneltak – H_130

Bygge og anleggstiltak som kan gjøre skade på togtunnelen er ikke tillat. Alle tiltak i hensynssonen skal forelegges BaneNOR.

§8.1.8 Hensynssone for mineralressurser – H_590

Innenfor hensynssonen legges det til grunn at det i framtiden vil bli drevet utvinning av mineralressurser, og at det ikke etableres bebyggelse og anlegg i sonen som kan være til hinder for slik utvinning.

§8.1.9 Hensynssone med aktsomhet for flom og skredfare – H_310, 320

I områder hvor det er aktsomhetssoner for flom eller skred skal det avklares om faren er reell. Ved reell fare for flom eller skred tillates ikke fradeling eller oppføring av bebyggelse.

§8.1.10 Hensynssone for friluftsliv – H_530

I områder hvor det er angitt hensynssone – friluftsliv bør det sikres viktige friluftslivskvaliteter og bevaring av landskap. Innenfor H_530_1 og H_530_2 gjelder også "Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner" (markaloven)

§8.1.11 Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H_110, 120

I nedbørsfeltet til drikkevannskilder, vist som hensynssone H110 og H120, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene på Stryken og Grøa

§ 8.2 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: pbl § 11-8 c, d & e

§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven – H_720

Områder fredet etter den gamle naturvernloven er markert på plankartet. Dette er: Muttagruven naturminne, Muttatjern naturminne, Skjerpemyr naturminne, Rinilhaugen naturreservat, Skotjernfjell naturreservat, Spålen-Katnosa naturreservat, Rundkollen naturreservat (hovedsakelig Nittedal) og Østhagan landskapsvernområde.

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er fredet etter naturvernloven/ naturmangfoldloven skal forelegges Statsforvalteren.

I tillegg er det startet opp verneprosesser for Fjellsjøhøgda, Tullebrennhaugen, Brantjernhøgda og Snellingsrøysa etter naturmangfoldloven.

§8.2.2 Båndlegging av områder eller bygninger som er fredet etter Kulturminneloven §19 – H_730

Området er fredet etter kulturminneloven. De generelle bestemmelsene i kulturminneloven og fredningsbestemmelsene for det enkelte objekt gjelder. Alle tiltak ut over normalt vedlikehold og skjøtsel er søknadspliktige og skal oversendes kulturminnemyndigheten til avgjørelse, jmfør kommuneplanens § 1.12.

For Rudsæter gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_1)

For Villa Solheim gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_2)

§8.2.3 Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø – H_570

Innenfor hensynssone H570, sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø etter pbl § 11-8 bokstav c), ligger en rekke kulturminner knyttet til den tidligere gruvedriften på Grua. Dette gjelder sonene H570_2, 3 og 4. Kulturminnene representerer unike spor etter en utnyttelse av ulike mineraler og bergarter over et langt tidsrom. De bør bevares som kilde til kunnskap og opplevelse for fram- tidige generasjoner. Det skal ikke iverksettes tiltak som kan skade kulturminnene, og alle tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§8.2.4 Sone med krav om felles planlegging

Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer. Bestemmelser til denne sonen fastsetter at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging.

Bestemmelsen gjelder Bislingen, hvor LSN1 Bislingen er underlagt felles planlegging med

Kommuneplanens arealdel 2022-2040, Bestemmelser og retningslinjer

29

0533-2013-0004 – Bislingen naturhotell. Det er satt forutsetninger i konsekvensutredningen som må oppfylles i planarbeidet.

- Bislingen naturhotell inkluderes i ny reguleringsplan, og at Markastua plasseres i dette planarbeidet.
- Enhetene skal inngå i næringsdrift, og skal ikke senere kunne gjøres om til selvstendige fritidsboliger.
- Det er tillatt 30 enheter med maks 0,2 dekar per enhet i gjennomsnitt til adkomststi og plassering av enheten, til sammen 6 dekar i stier og utleieenheter.
- Det tillates ikke helårs kjøreveg til enhetene, men at enhetene knyttes til Markastua av opparbeidede stier.

Tiltaket skal ikke skjemme verneverdige kulturmiljøer.

§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner – H_910

Sonen omfatter arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jfr. pbl § 11-8, 2.ledd bokstav f). Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

Plan-ID	Navn på reguleringsplan
3054-2020-0007	Detaljregulering for Hadelandsparken øst
3054-2020-0003	Detaljregulering for Grua Hageby
3054-2020-0001	Detaljregulering for Monsrudvika boligområde
0533-2019-0002	Detaljregulering for Frøisli
0533-2019-0001	Detaljregulering for Myllalia
0533-2018-0006	Endring av detaljregulering for rv4 parsell Roa-Gran grense
0533-2018-0005	Detaljregulering for Gruakollen
0533-2018-0004	Detaljregulering for Monsrud kryssingsspor
0533-2018-0003	Detaljregulering for Piperveien 2-4
0533-2018-0002	Detaljregulering for Grua torg
0533-2018-0001	Detaljregulering for Grua nord
0533-2017-0015	Detaljregulering for Lunner helse- og omsorgssenter og Harestua
0533-2017-0014	Områderegulering for Roa
0533-2017-0013	Detaljregulering for parkering ved Harestua holdeplass
0533-2017-0012	Detaljregulering for Søvold
0533-2017-0011	Detaljregulering for Stubbengmoen
0533-2017-0010	Detaljregulering for Kildal Omsorgssenter
0533-2017-0008	Detaljregulering for Bureiservegen

0533-2017-0007	Detaljregulering for LinstadUtsikten
0533-2017-0005	Detaljregulering for Brathold Skog felt 2
0533-2017-0004	Detaljregulering for Bratholt Skog felt 1
0533-2017-0003	Detaljregulering for Lunner pukkverk
0533-2017-0002	Detaljregulering for Hadelandsparken vest
0533-2017-0001	Detaljregulering for Fortau langs Myllavegen fra Muttastien til
0533-2016-0007	Detaljregulering for Ohren-Snålen 3
0533-2016-0006	Detaljregulering for Fv.16 Jernbaneundergangen på Grua
0533-2016-0005	Detaljregulering Nordstrand skidestinasjon
0533-2016-0004	Detaljregulering Del av fv.16 Vestbygdvegen
0533-2016-0003	Detaljregulering for Kiwi Grua
0533-2016-0002	Detaljregulering for utvidelse av Grua kirkegård
0533-2016-0001	Detaljregulering for Nye Nordstrandkollen hyttefelt
0533-2015-0005	Detaljregulering for nordre Kvernhusmoen boligområde
0533-2015-0004	Detaljregulering for Saglunden
0533-2015-0003	Detaljregulering for Solobservatoriet på Harestua
0533-2015-0002	Detaljregulering for GS/fortau Kalvsjø dagligvare - Oppenvegen
3054-2014-0005	Områderegulering for Østhagan
0533-2014-0004	Detaljregulering for Klemmaparken
0533-2014-0003	Detaljregulering for del av Kjørven Nedre
0533-2014-0002	Detaljreguleringsplan for Kiwi Harestua senter
0533-2014-0001	Detaljreguleringsplan for Grua barnehage
0533-2013-0004	Detaljreguleringsplan for Bislingen naturhotell
0533-2013-0003	Detaljreguleringsplan for del av Kjørven nedre
0533-2013-0002	Detaljreguleringsplan for del av Harestuengen
0533-2013-0001	Detaljreguleringsplan for Brattvoll hytteområde
3054-2012-0005	Detaljregulering for Del av Lunner østre
0533-2012-0004	Detaljreguleringsplan for Holtåsen hytteområde
0533-2012-0003	Endring detaljregulering Skolevegen
0533-2012-0002	Detaljreguleringsplan Grindvoll sentrum øst
0533-2012-0001	Områdereguleringsplan Harestua sentrum
0533-2011-0003	Detaljreguleringsplan for Solvang-Oulie

0533-2011-0002	Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested
0533-2011-0001	Detaljreguleringsplan for Voldstadsletta
0533-2010-0004	Reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen
0533-2010-0003	Reguleringsplan for Hadelandsparken
0533-2010-0002	Reguleringsplan for Myllakollen
0533-2010-0001	Reguleringsplan for Liåker
0533-2009-0004	Reguleringsplan for Solheimstorget
0533-2009-0003	Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad
0533-2009-0002	Reguleringsplan for Sørenga
0533-2009-0001	Reguleringsplan for Schiongsvingen
0533-2008-0002	Reguleringsplan for G/s-veg langs fv4 og fv5, parsell Jernbanebrua-Melbykrysset
0533-2008-0001	Reguleringsplan for Fortau langs fv4, parsell Kalvsjø-Jernbanebrua
0533-2007-0004	Reguleringsplan for Ohren-Snålen2
0533-2007-0003	Reguleringsplan for Malmgruben
0533-2007-0002	Reguleringsplan for Marthetunet
0533-2007-0001	Reguleringsplan for Skolevegen
0533-2006-0004	Reguleringsplan for Del av Roa sentrum
0533-2006-0003	Reguleringsplan for Lunner golfbane (reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen gjelder foran reguleringsplan for Lunner golfbane der arealene overlapper)
0533-2006-0002	Reguleringsplan for Del av Håvelsrud
0533-2006-0001	Reguleringsplan for Sanering av planoverganger vest for Roa stasjon
0533-2005-0004	Reguleringsplan for Jonsrud, 115/5 og del av 116/1
0533-2005-0003	Reguleringsplan for Løkenkollen hyttegrend
0533-2005-0002	Reguleringsplan for Stasjonsvika
0533-2005-0001	Reguleringsplan for Haneknemoen
0533-2004-0003	Reguleringsplan for Sveafeltet
0533-2004-0002	Reguleringsplan for Skoleberget
0533-2004-0001	Reguleringsplan for Voldstadenga
0533-2003-0002	Reguleringsplan for Skøien Søndre
0533-2002-0006	Reguleringsplan for Hasselbakken

0533-2002-0005	Reguleringsplan for Nordseth-Vestbygda
0533-2002-0004	Reguleringsplan for Hagenskogen nord
0533-2002-0003	Reguleringsplan for Helgelandbråten
0533-2002-0002	Reguleringsplan for Sand, Lindgaard og Bakkehaugen
0533-2002-0001	Reguleringsplan for Frøslie
0533-2001-0003	Reguleringsplan for Nordstrandkollen
0533-2001-0002	Reguleringsplan for Kvernhusmoen
0533-2001-0001	Reguleringsplan for Gruaenga
0533-2000-0001	Reguleringsplan for Tangenmoen
0533-1998-0006	Reguleringsplan for Grindvoll
0533-1998-0005	Reguleringsplan for Roa syd
0533-1998-0004	Reguleringsplan for Lunner sentrum, del 1
0533-1998-0003	Reguleringsplan for Roshov
0533-1997-0002	Reguleringsplan for Rv35 Gualia-Akershus grense
0533-1997-0001	Reguleringsplan for Skjervetråkket
0533-1996-0004	Reguleringsplan for Viubråtamoen
0533-1996-0002	Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto
0533-1995-0002	Reguleringsplan for Harestustranda
0533-1995-0001	Reguleringsplan for Viubåtan
0533-1994-0002	Reguleringsplan for Rv35 Olimb-Hallum
0533-1994-0001	Reguleringsplan for Nyseter skytefelt
0533-1991-0002	Reguleringsplan for Grua sentrum (deler av)
0533-1990-0001	Reguleringsplan for Stryken industripark
0533-1989-0001	Reguleringsplan for Skjervemoen hytteområde
0533-1988-0001	Reguleringsplan for Skytebane på Varpet
0533-1987-0002	Reguleringsplan for Furumo IV felt 5
0533-1987-0001	Reguleringsplan for Roa sentrum (deler av)
0533-1983-0001	Reguleringsplan for Roa nord
0533-1982-0002	Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen
0533-1980-0001	Reguleringsplan for Grua sør for Myllavegen
0533-1975-0001	Reguleringsplan for Furumo IV

Del 2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Nedenfor er det gitt en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter

Saker hvor kommunen ikke vil innvilge søknad om dispensasjon, skal ikke sendes på høring. Dispensasjonssaker sendes på høring, jfr. tabell under. Del 2 i dokumentet omhandler saker som skal oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.

Type sak/tiltak	Sendes til
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde, Riksveger	Statens vegvesen, region øst
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde, Fylkesveger	Fylkeskommune
Saker innenfor områder beskrevet i rapporten "Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap"	Statsforvalteren
Saker som berører samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn	Statsforvalteren
Saker som berører barn og unges interesser	Statsforvalteren
Saker som gjelder inngrep i vassdrag, tiltak i 100- metersbeltet langs vassdrag eller i nedbørfeltet til verna vassdrag	Statsforvalteren
Saker som berører store sammenhengende naturområder og inngrepsfrie områder	Statsforvalteren
Saker i områder som er verna eller foreslått verna, eller i randsonen til verneområder	Statsforvalteren
Saker som berører områder som er viktige med tanke på biologisk mangfold inkl. villreinens leveområde og influensområde	Statsforvalteren
Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluftsinnteresser berøres	Statsforvalteren
Saker som innebærer ny støyende virksomhet, eller lokalisering av nye støyømfintlig bebyggelse i støyutsatte områder (rød eller gul sone)	Statsforvalteren

Saker som utløser krav om ny eller utvidet utslippstillatelse	Statsforvalteren
Saker som berører viktige klimahensyn	Statsforvalteren
Saker der landbruksinteresser blir direkte berørt, dvs. saker i landbruksområder, LNF-områder og områder hvor det i planbestemmelsene er vedtatt at jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde. Unntak gjelder for endringer i bestående bygninger som ikke er oppført til landbruksformål.	Statsforvalteren
Saker som berører landskapshensyn, herunder viktige kulturlandskapsområder	Statsforvalteren og fylkeskommunen
Saker som kan utløse krav om konsekvensutredning	Statsforvalteren

2. Vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen.

Avløspanlegg for fritidseiendommer

Ut ifra dette skal dispensasjonspraksisen være streng når det gjelder etablering av nye avløspanlegg for fritidseiendommer. Dispensasjonspraksisen skal også være streng ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for et ulovlig etablert anlegg.

Dersom det er mulig å koble til offentlig vann og avløp i området skal det ikke gis dispensasjon.

Brygger

Under forutsetning av at bryggen er et felles tiltak for flere eiendommer og under forutsetning av at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten, og at det kan vurderes dit hen at det ikke vil ha for stor inngripen i det biologiske mangfoldet, kan kommunen gi dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom Marka for anleggelse av brygge.

3. Etablering av nye veger og parkeringsplasser

Flere fritidseiendommer i Lunner har ikke bilatkomst. Fordi bygging i LNF-områder er i strid med planen må slike saker vurderes svært nøye, og behandles som en dispensasjonssak. Da må følgende forutsetninger være tilstede før en slik vurdering:

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten, må plasseringen av det planlagte tiltak vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.

- Tiltaket skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltaket skal være et fellestiltak som gjør at flest mulig eiendommer uten veg, skal nås.

4. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer

Dersom følgende forutsetninger er oppfylt, ønsker kommunen å ha en positiv innstilling til at dispensasjon blir innvilget ved etablering av busslommer og for mindre utbedringer av vegnettet.

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.

5. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boliger, skal behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt, kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Eiendommen ikke har boenheter ut over våningshus og kårbolig.
- Bygningen ligger i tilknytning til tunet.
- Ombygging skal ta hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, takteking og farge. Vinduer kan være større, men vinduenes oppdeling skal være tilnærmet de originale.

6. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig

Fritidsboliger som ligger innenfor området LNF-spredd bolig kan bruksendres til bolig under forutsetning av at følgende krav er oppfylt:

- Eiendommen ligger utenfor Marka.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til fritidsboligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Fritidsboligen kan koples til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Der det er behov for nytt separat avløpsanlegg, skal dette etableres på egneiendom.
- Fritidsboligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med helårsvannføring.
- Fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.

- Fritidsboligen skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høgspenn skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotelsa.
- Fritidsboligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442.
- Vegen mellom skole og bolig eller mellom skole og nærmeste busstoppesteds skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

Det tillates inntil 5 bruksendringer i året, som gjennomføres iht. bestemmelsene i §5.4 andre ledd.

Del 3. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene

Saker unntatt plankrav som skal oversendes kulturminnemyndighetene:

- Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9 første ledd.
- Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, som for eksempel store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal legges fram for kulturminnemyndighetene, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i tilknytning til konsesjonsbehandling.



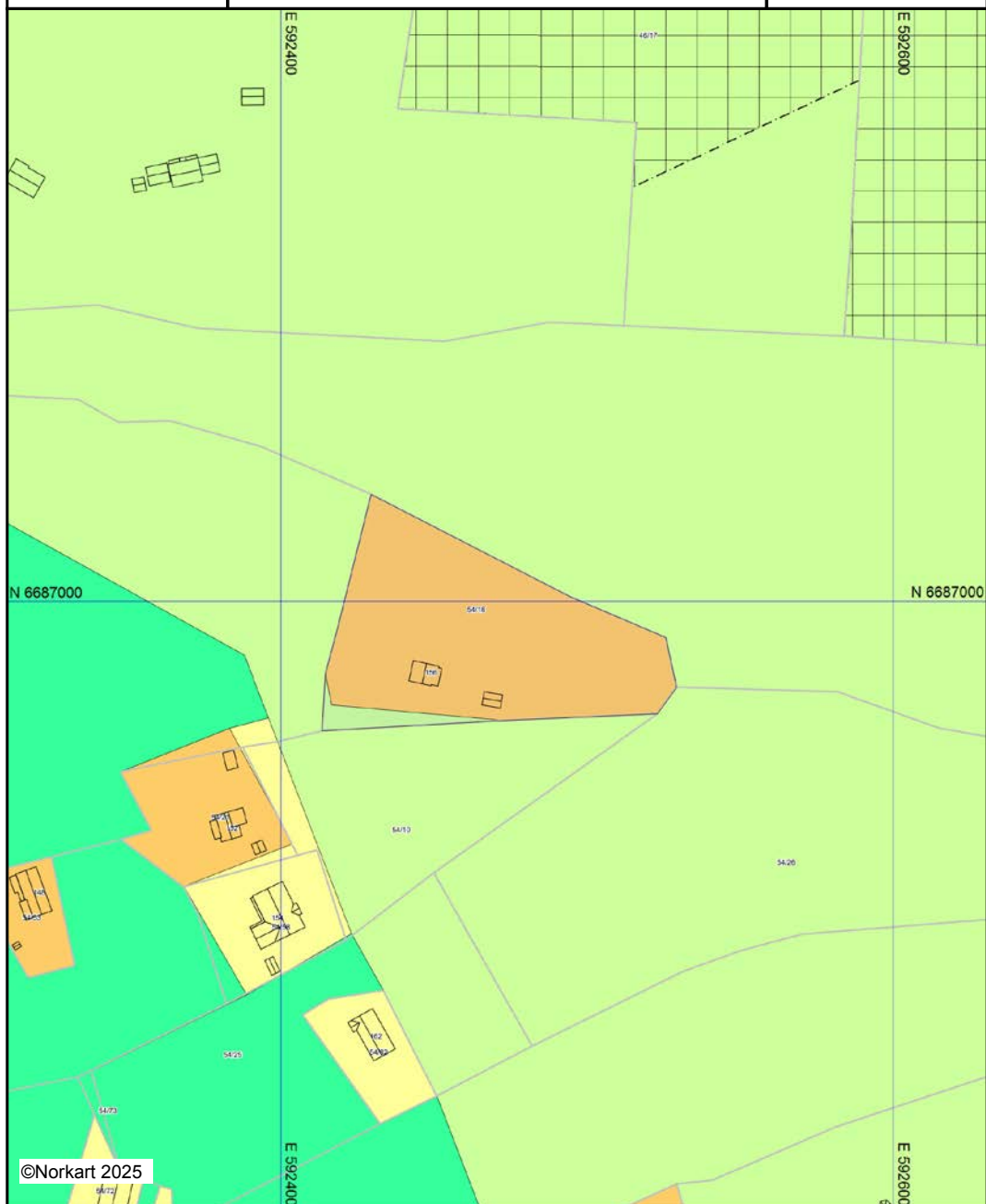
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 54/18
Adresse: Maurtvedtgutua 156
Dato: 06.02.2025
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.

Nabolagsprofil

Maurtvedtgutua 156

Høyde over havet

463 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	40 min	🚗
🚆 Roa stasjon	10 min	🚗
Linje RE30, R31	6 km	
🚆 Lunner stasjon	11 min	🚗
Linje RE30, R31	7.5 km	
🚆 Maurtvedt	18 min	🚶
Linje 459, 465	1.4 km	
🚆 Oppdalen kapell	21 min	🚶
Linje 459, 465	1.6 km	

Avstand til byer

Hønefoss	32 min	🚗
Jessheim	44 min	🚗
Oslo	1 t 12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Roa	9 min	🚗
🚗 Kiwi Roa	9 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Nannestad Skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Helgaker Gård	22 min	🚗
ABC-racing Gokart	24 min	🚗

Sport

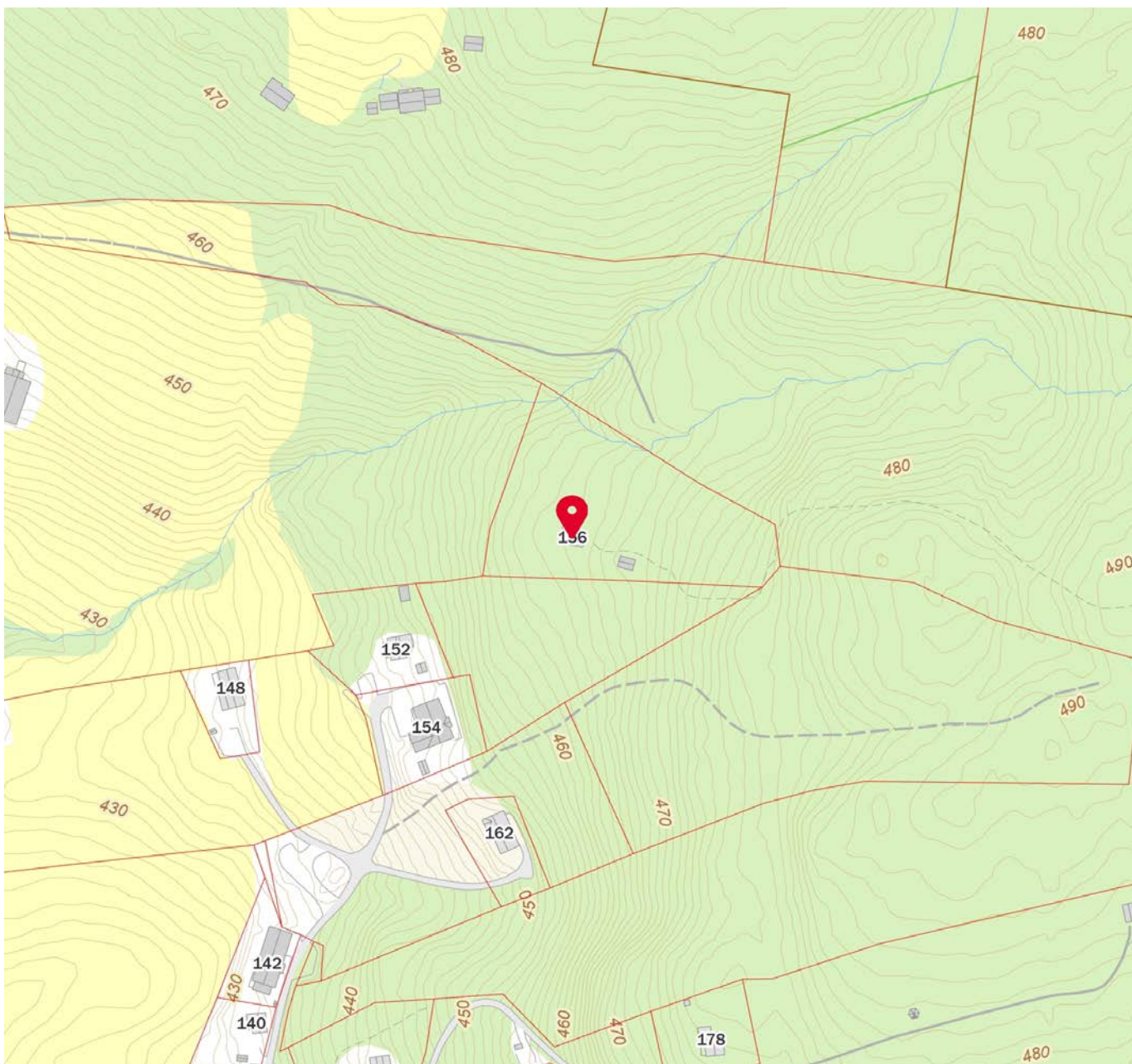
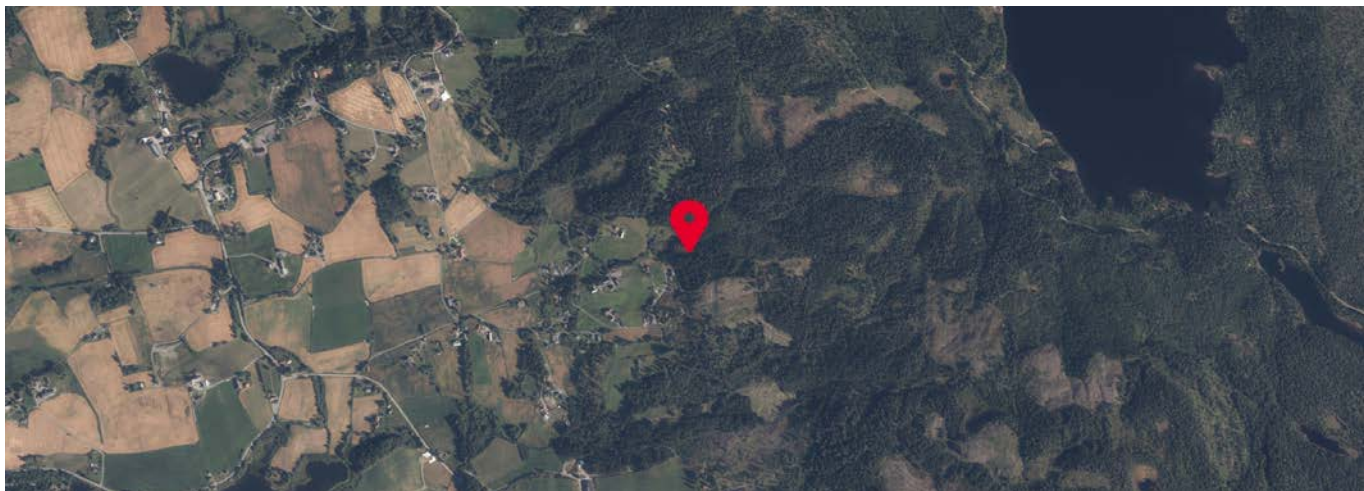
⚽ Nordre Oppdalen IL	5 min	🚗
Ballspill, fotball	2.6 km	
⚽ Frøystad skole	7 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	4.7 km	
🏊 Spartacus Treningssenter	14 min	🚗
🏊 MOVA Gran	15 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Roa	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5.8 km	
Kiwi Roa	9 min	🚗

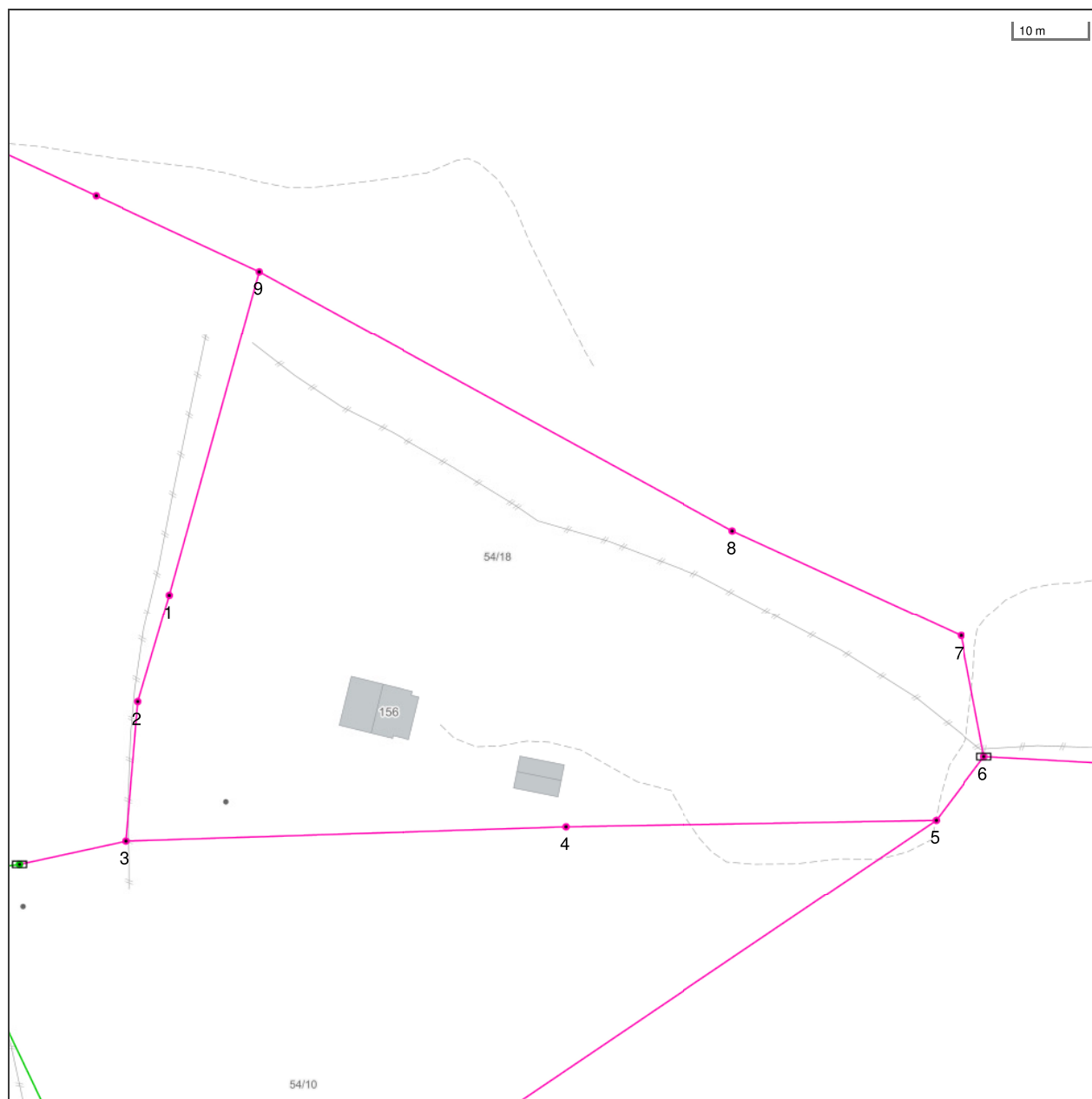
Varer/Tjenester

📦 Granstunet Kjøpesenter	16 min	🚗
📦 Smietorget	16 min	🚗
🏪 Vitusapotek Hadeland - Roa	9 min	🚗
🏪 Apotek 1 Gran	16 min	🚗
🍷 Gran Vinmonopol	16 min	🚗





Eiendomskart for eiendom 3234 - 54/18//



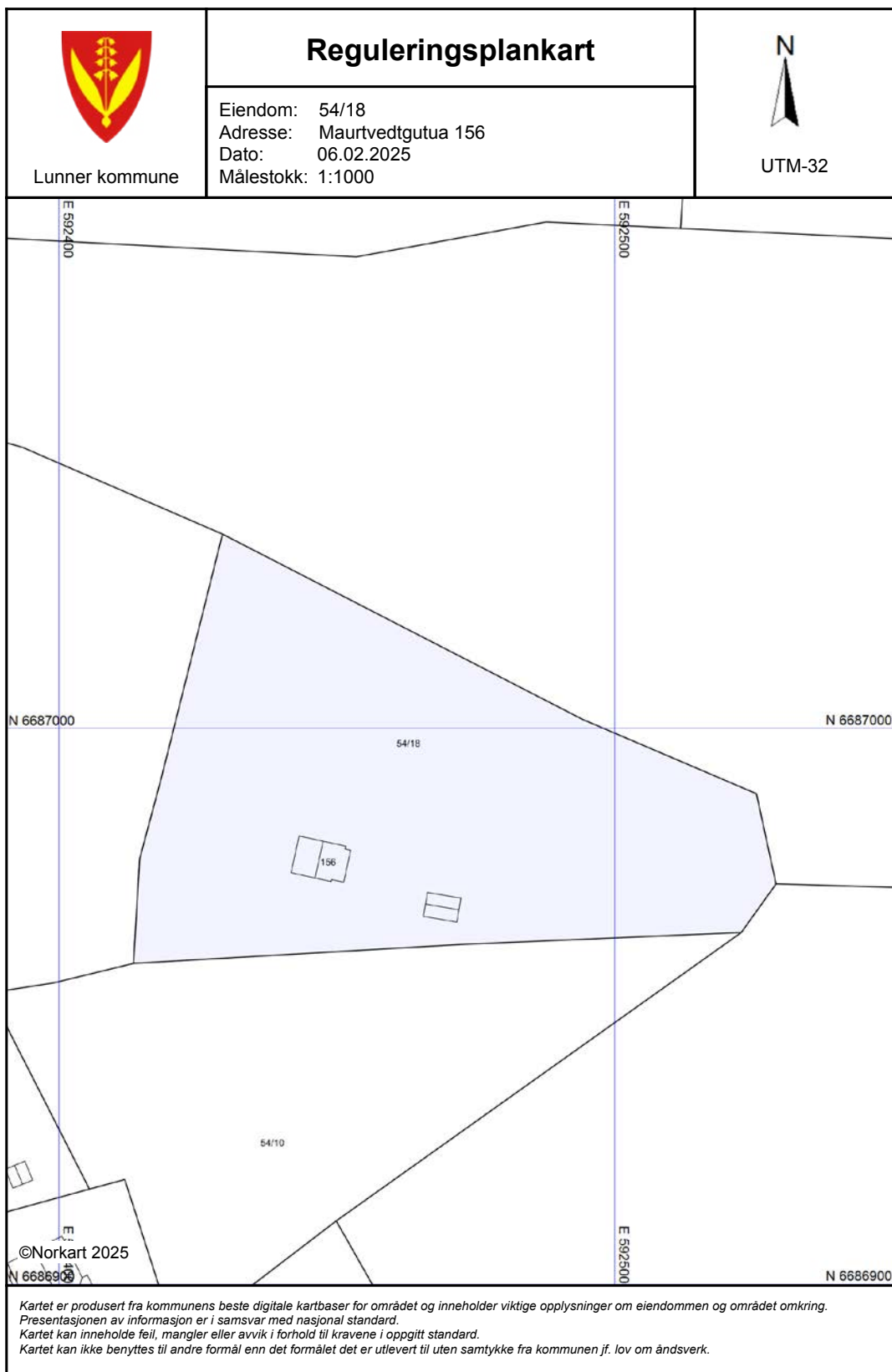
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

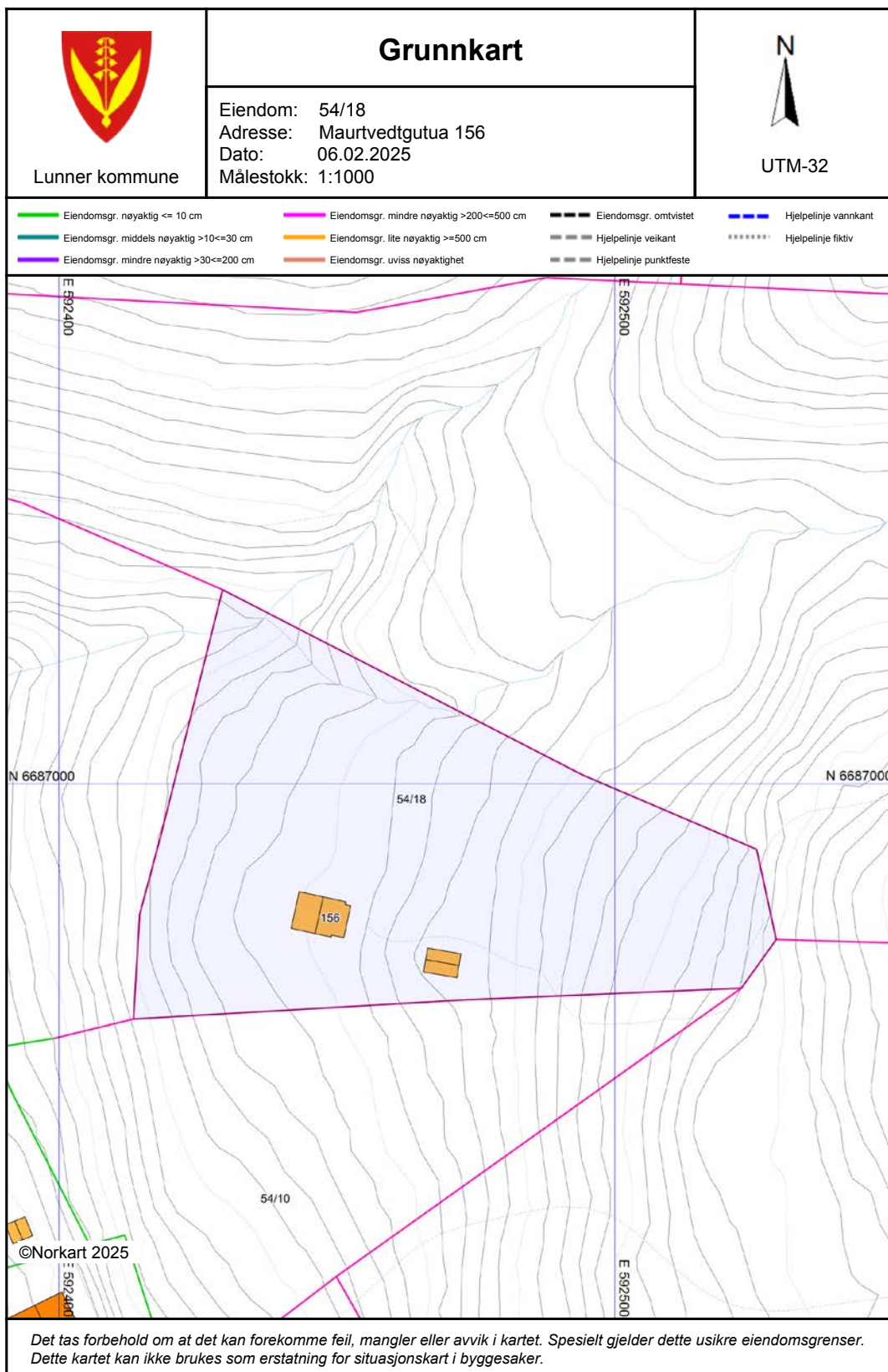
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre 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 uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 513,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6686989,19	Øst	592461,1

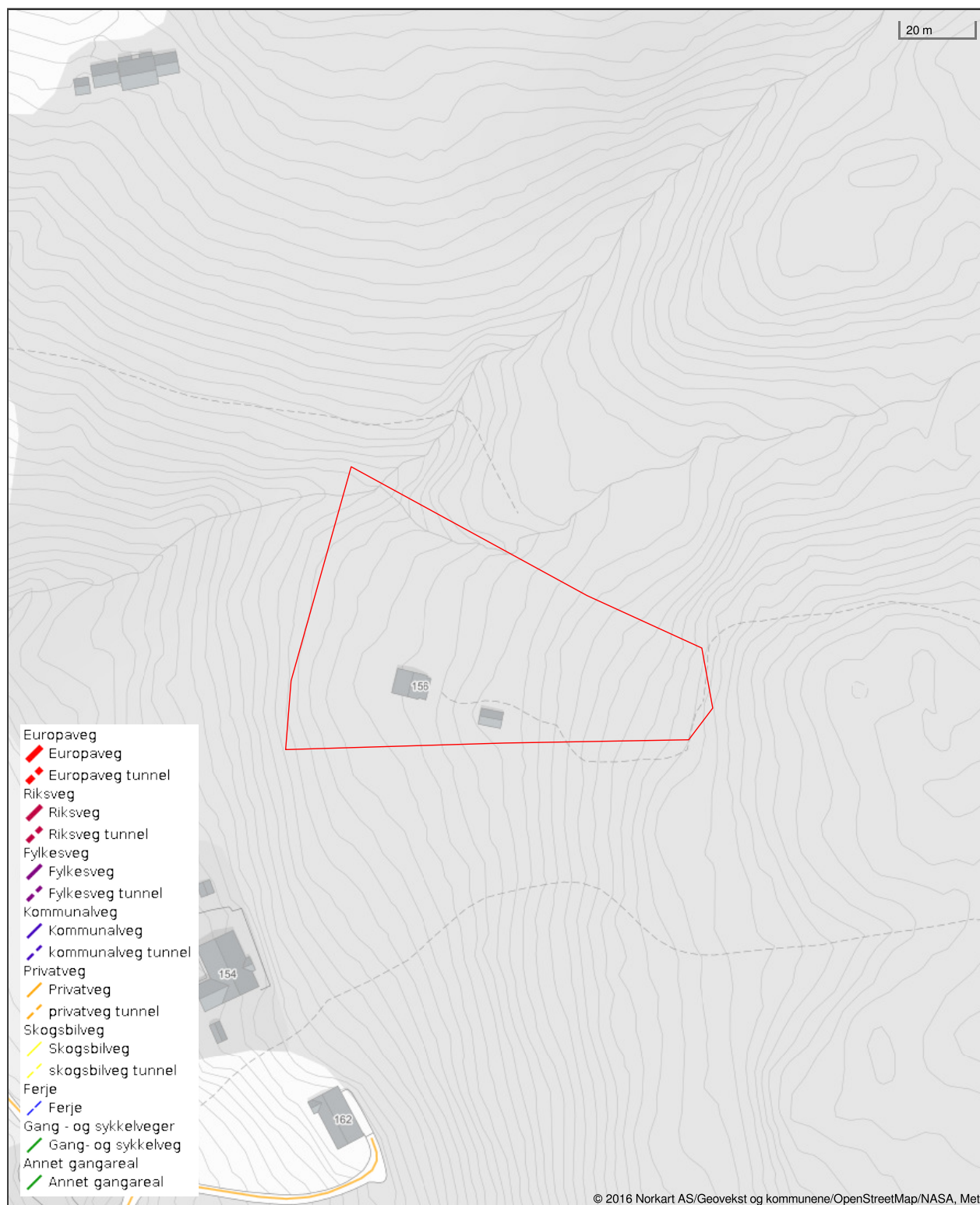
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6686991,06	592418,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	45,35	
2	6686976,55	592414,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,02	
3	6686957,72	592413,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,86	
4	6686961,15	592472,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	59,53	
5	6686963,28	592522,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,10	
6	6686972,04	592529,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	10,77	
7	6686988,29	592525,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,63	
8	6687001,66	592494,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	34,02	
9	6687035,05	592429,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	72,99	







Vegstatuskart for eiendom 3234 - 54/18//





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Maurtvedtgutua 156
2740 ROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@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