PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

ØVERBYVEGEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Ingen tegninger/ferdigattest i kommunens arkiv

Info om vann/avløp

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Vann/avløp

Tilleggsinfo om eiendommen

Planrapport

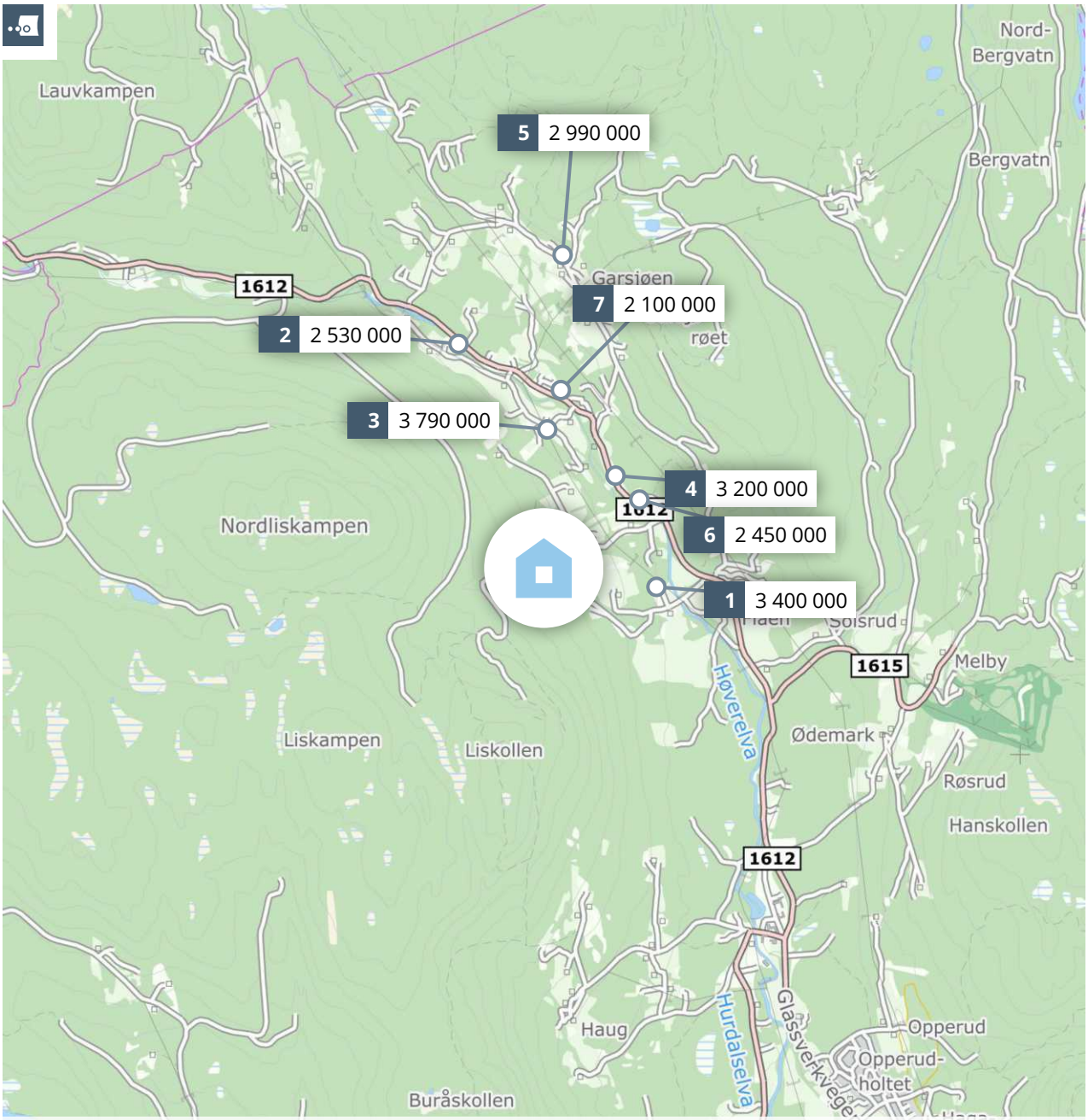
Kommuneplankart + kommuneplan

Div. kart

Tgl. rettighet til eiendommen vei/vann

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVERBYVEGEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vetle Grønvold Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 6 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3242 HURDAL GRUNNKRETS ROGNLIA

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	28 736
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					4 363 m²	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øverbyvegen 1				19.06.2017	2 995 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**15 525**
	219 m²	1933	2 601 m²	4 sov						
2	Høversjøvegen 112				27.06.2022	2 100 000	**2 530 000**	0	2 530 000	**27 204**
	93 m²	1942	1 599 m²	2 sov						
3	Nordengvegen 21				26.02.2026	3 790 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**22 426**
	169 m²	1949	3 915 m²	2 sov						
4	Høversjøvegen 61				02.03.2023	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**18 391**
	174 m²	1967	1 641 m²	2 sov						
5	Garsjøvegen 47				12.08.2024	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**34 368**
	87 m²	1936	3 509 m²	2 sov						
6	Møllevegen 1				03.10.2023	2 500 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**25 000**
	98 m²	1972	2 604 m²	3 sov						
7	Høversjøvegen 75				22.10.2018	2 250 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**20 000**
	105 m²	1964	1 754 m²	4 sov						

Velholdt enebolig, beliggende i landlige og naturskjønne omgivelser i Hurdal. Eiendommen har flott utsyn over det omkringliggende landskapet og en stor, solrik tomt på ca. 4 362,9 kvm med variert natur, frodig beplantning og gode bruksområder.

Eiendommen fremstår som svært idyllisk, med et hus som har sjel og særpreg. Innvendig er det vakre originale tregulv, doble vinduer og en nyere, moderne peis fra ca. 2016 som gir god varme og lun atmosfære.

Kort fortalt:
- Lys og luftig stue med store vindusflater
- Separat kjøkken i klassisk stil
- Vakre originale tregulv i store deler av boligen

- Eldre bad m/behov for oppgradering
- 2 gode soverom
- Taktekkingen, inkludert undertak, vindskier og pipebeslag, er skiftet høsten 2025
- Dobbelgarasje fra 2019
- Koselig grillhytte i hagen
- Noe modernisering må påregnes
- Kort vei til turområder, Hurdalssjøen og friluftsliv
- Gode solforhold

Velkommen til en hyggelig visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2013		25.09.2013	-	1 560 000	-	1 560 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i 2090 HURDAL nå

3
eneboliger til salgs

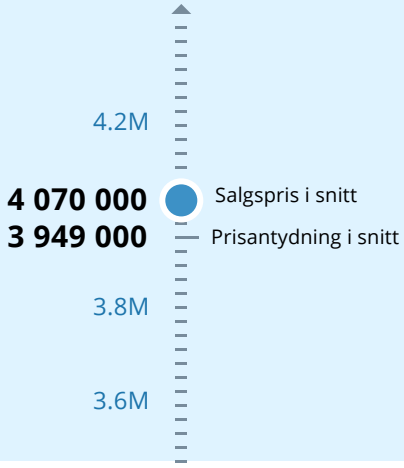


Annonsene har i snitt ligget ute i

108
dager

Eneboliger solgt i 2090 HURDAL siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

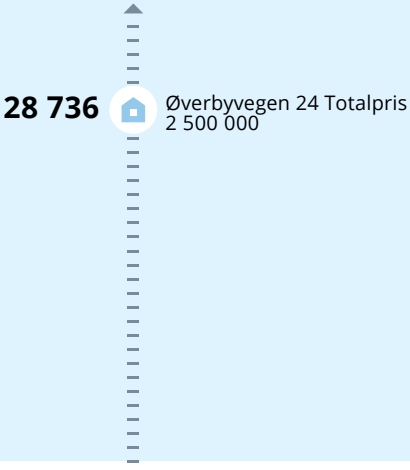


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Øverbyvegen 24 , 2090 HURDAL

HURDAL kommune

gnr. 6, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1002 **Referansenummer:** NG2116

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med krypkjeller, oppført en gang i perioden 1800 - 1890 basert på opplysninger fra kommunen. Det er gjort oppgraderinger i nyere tid, som montering av kjøkken, nye sikringer i sikringsskap, ny taktekking, og oppgraderinger av innvendige overfalter.
For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard og utførelse fra byggeåret.
Det må påregnes ytterligere oppgraderinger og utbedringer av enkelte bygningsdeler.

Biloppstillingsplasser i garasje og på gårdsplass.

Boligen er av eldre dato, og det må påregnes at det kan forekomme skjulte eller underliggende forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket på inspeksjonstidspunktet.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjonen vurderes å være plassbygget takkonstruksjon av treverk i sadlet form, utvendig tekket med stålplater. Type takkonstruksjon kan ikke verifiseres. I henhold til byggeskikk og oppgitt byggeår kan konstruksjonen være utført både som åstak eller sperretak.
Undertaket er av synlig taktro (trebord). Loftet er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er av metall.

Veggene har trekonstruksjon med ukjent utførelse fra byggeår, kledd med stående bordkledning.
Bygningen har eldre trevinduer med 2-fag og koblet glass, ukjent alder.
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Takoverbygd platting ved inngangsparti, bærekonstruksjon og terrassebord av tre.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflater av: Heltregulv og laminat.
Veggoverflater av: Panel.
Himlingsoverflater av: Panel.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Innvendige dører er fra ulike tidsepoker, fra byggeår til nyere tid.

Etasjeskille av: Trebjelkelag

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 1. et. 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 1. et. 210 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

Gå til side

Badet har belegg på gulv, malt panel på vegger og en himling med malt panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil er også en del av interiøret.
Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj i dusjkabinettet for fleksibel bruk. Gulvmontert toalett.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Synlige vannrør ligger åpent på vegg og er av typen kobber, mens synlige avløpsrør er laget av plast.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene er i heltre eik.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt platetopp, plass for kjøleskap.
Synlige vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.
Lekkasjestopper er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonen i boligen har ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer. Naturlig ventilasjon fra bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på utsiden i inngangsparti ved ytterdør. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten over tid. Hovedbryter på 25 Amp, 230 V. Anlegg.
Til opplysning er det eget sikringsskap i garasje, sikret med en 40 Amp, kurs fra boligen.

Det er også en fritidsbolig nord for eiendommen som går på samme måler og får strøm direkte fra boligen, denne kursen er sikret med 40 Amp. Fritidsboligen har en undermåler og strømforbruket og kostnader må avregnes mellom eier av fritidsboligen og eventuell kjøper av boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Dagens drenering er fra boligens byggeår.
Grunnmur av naturstein.
Synlige utvendige avløpsrør er av plast. Synlige utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Selger opplyser at boligen har privat brønn og privat septik.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

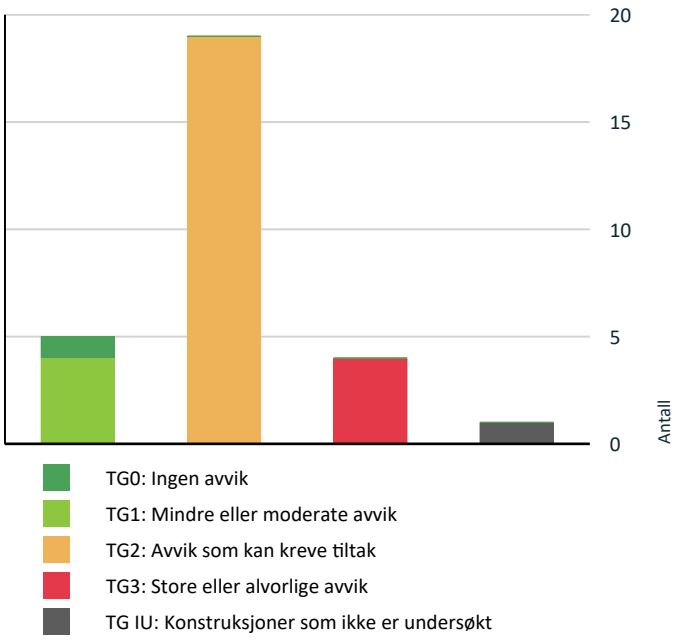
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

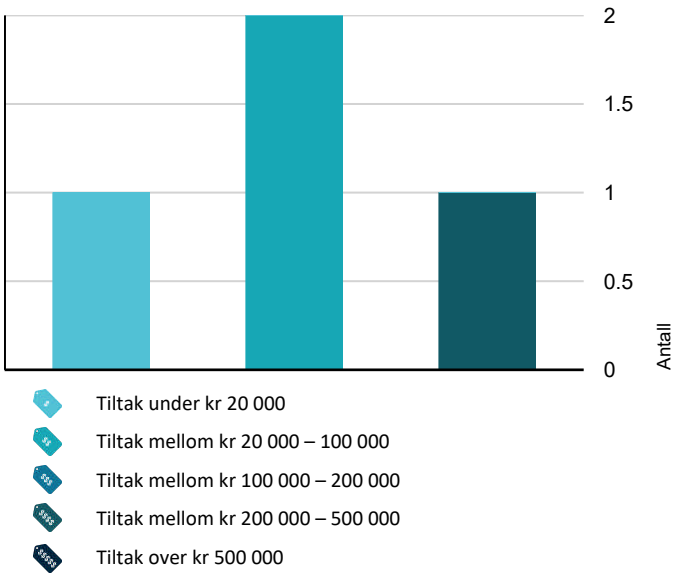
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - uten inspeksjonsmulighet	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Byggeår er ukjent, i følge kommunal informasjon antas det at bygget er oppført en gang i perioden 1800-1890.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ny vedovn i stue.
2019	Modernisering	Ny dobbelgarasje.
2025	Modernisering	Ny taktekking.
2025	Modernisering	Nytt gjerde rundt eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets overflate består av metallplater, taktekkingen inkludert undertak, vindskier og pipebeslag ble skiftet høsten 2025. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste/vurderte alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagkyndig personell for fremtidige vedlikeholdsbehov. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er av metall.
Nedløp og beslag skiftet i forbindelse med omlegging av tak i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket mangler snøfangere i området hvor personer og dyr kan oppholde seg.
Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres snøfangere i områder hvor personer og dyr kan oppholde seg under taket, for å redusere risikoen for personskader eller skader på eiendom som følge av snø- og isras.
Det anbefales også å vurdere montering av snøfangere på øvrige deler av taket for å sikre jevn belastning og økt sikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningens ytterveggskonstruksjon er ikke verifisert, men vurderes ut fra synlige observasjoner å være laftet konstruksjon. Dette baseres på synlige lafteknuter utvendig samt synlig tømmer i trapperom innvendig. Det kan imidlertid ikke verifiseres at samme konstruksjon gjelder for hele bygget. Normalt har laftet konstruksjon lite eller ingen isolasjon, og er kledd innvendig og utvendig med lekter og stående panel. Den fullstendige oppbygningen kan ikke bekreftes, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen stedvis står tett mot mur, noe som gir ugunstige forhold med tanke på fuktopptak og redusert uttørking av materialene. Det er observert begynnende råteskader på kledningsbord mot mur, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Videre er det registrert sprekker og uttørket trevirke, hvilket viser at kledningen har et vedlikeholdsbehov. På bakgrunn av alder og tilstand må det påregnes at deler av kledningen må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og mur for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Det må påberegnes utskifting av skadet og værslitt kledning for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risiko for inntrenging av fukt og skadedyr.

Regelmessig vedlikehold og kontroll av kledningen anbefales for å oppdage og utbedre skader på et tidlig tidspunkt. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på fasaden.



Kledning med begynnende råte tett mot mur.



Skadet kledning med behov for tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er utformet som et saltak og er utvendig tekket med takplater av stål, et materiale kjent for god holdbarhet og værbestandighet. Loftet er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjonen vurderes å være plassbygd, men type takkonstruksjon kan ikke verifiseres. I henhold til byggeskikk og oppgitt byggeår kan konstruksjonen være utført både som åstak eller sperretak. Synlig taktro i gesims er utført i rupanel.

Tilstandsrapport

Hvordan ventilasjon av takkonstruksjonen er løst kunne ikke verifiseres, og nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset mulighet for full vurdering av takkonstruksjonen ettersom hele konstruksjonen er gjenbygget og i hovedsak ikke er tilgjengelig for inspeksjon utover alder, utførelse og observasjoner fra underliggende etasje. Det er registrert rennemerker rundt pipe, samt fuktskjolder i himling i bod under kott, det var ingen indikasjoner på fukt ved overflatesøk på befaringsdagen, noe som kan indikere tidligere fuktgjennomtrengning. Tekkingen ble skiftet høsten 2025.

Videre er det observert stedvise råteskader i sperreender, takåser og taktro i gesims, som tyder på fuktbelastning over tid. Det knytter seg også usikkerhet til løsning for lufting av takkonstruksjonen samt utførelse og funksjon av dampsperre. På grunn av de registrerte forholdene og begrenset inspeksjonsmulighet anbefales nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning, tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens oppbygning, tilstand og behov for eventuelle tiltak, for eksempel ved å montere inspeksjonsluker i himlingen i 2. etasje mellom hanebjelkene.

Påviste råteskader og fuktskjolder må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.

Manglende tilgang og usikkerhet rundt ventilasjonsløsning og dampsperre medfører økt risiko for skjulte skader og fuktproblematikk, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.

Det anbefales også å innhente dokumentasjon fra håndverker som la om taket høsten 2025, da det kan foreligge dokumentasjon på oppbygning av taket.



Råteskader i takås.



Råteskader i sperrende.



Råteskader i takås og taktro i gesims.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har eldre trevinduer med 2-fag og koblet glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduene og tilhørende innsettingsdetaljer fremstår værslitte og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Det er observert råteskader av varierende grad i vannbrett og utvendige lister. Videre er det registrert sprukne glassruter, samt svertesopp i bunnkarm mellom innvendige og utvendige glassrammer. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert sprekker samt tørr og sprø kittfals, noe som medfører risiko for manglende tetthet mellom glassrute og ramme. Det observeres også fuktskader i overflatebehandling i innvendige utforinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer, vannbrett og utvendige lister for å hindre videre forringelse og utvikling av råteskader.

For å opprettholde bygningens historiske uttrykk må det påregnes omfattende vedlikehold av vinduene. Vinduer, karmer og utforinger bør skrapes og males, glass med oppsprukket kitt bør kittes om, og sprukne glassruter må skiftes. Innsettingsdetaljer med råteskader bør repareres eller skiftes ut.

Alternativt kan utskifting til nyere vinduer med bedre isolasjonsevne vurderes. Det presiseres at kostnadsestimatet er basert på vedlikehold av eksisterende vinduer. Utskifting vil normalt medføre høyere kostnader.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i vannbrett.



Sprekk i vindusgalss, sprekker i kitt.



Kitt mangler mellom glass og ramme.



Svertesopp i vinduskarm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riper etter husdyr på innsiden av karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ripene er kun estetisk, og har ingen konsekvens for dørens funksjon.



Riper i dørkarm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd platting ved inngangsparti, bærekonstruksjon og terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er avflassing i overflaten på terrassebordene. Bjelkelaget og fundamenteringen/bæringen fremstår som underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassebordene bør slipes og behandles for å hindre videre avflassing og forringelse av treverket.
Bjelkelaget og fundamenteringen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og unngå risiko for konstruksjonssvikt.



Avflassing på overflatebehandling på platting ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Heltregulv og laminat.
Veggoverflater av: Panel.
Himlingsoverflater av: Panel.

Enkelte overflater er fra byggeår, mens andre er skiftet i nyere tid. Overflatene fremstår generelt med noe aldersslitasje, men uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

Det må påregnes mindre hull i vegger etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der møblement eller innredning tidligere har vært plassert.
På gulv vil det normalt forekomme slitasje, misfarging og riper etter bruk og plassering av møbler.
Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og anses som normalt ved kjøp av brukt bolig.
Det må generelt påregnes behov for noe overflateoppussing.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater og gulv bærer preg av alder og bruksslitasje.
Originale tregulv har knirk, riper og hakk, og det er registrert synlig slitasje på gulvoverflater. Det er videre observert tørkesprekker i treverk og malte overflater, noe som vurderes som normalt som følge av sesongmessige endringer i treverkets fuktinnhold. Støvkondens er registrert og skyldes sannsynligvis dårlig eller mangelfull isolasjon. Det er også observert knust flis foran vedovn, samt svelleskader og fuktpåvirket treverk i trappegang. Forholdene tilsier behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk og sprekkdannelser i furugulvet anses som aldersrelatert og har normalt liten konsekvens, men kan utbedres dersom det er til sjenanse. Dette anses som aldersrelaterte forhold som må forventes i eldre furugulv. Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av overflater, utbedring av knust flis foran vedovn, samt utbedring av svelleskader og fuktpåvirket treverk i trappegang.

Tiltak bør iverksettes for å redusere støvkondens, for eksempel ved å forbedre isolasjonen, for å unngå videre fuktskader og redusert inneklima.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere slitasje, fuktskader og forringelse av inneklimaet, samt redusert levetid på overflater og konstruksjoner.


Svelleskader i hjørnelist av mdf.


Fuktpåvirket treverk, tørt på befaringsdag.


Knust flis foran vedovn.


Fuktskjolder i himling på bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille av trebjelkelag

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 1. et. 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 1. et. 210 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukskomfort og mulig skade på fremtidige gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er vanskelig tilkomst til feieluke.
• Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Tilkomsten til sot-/feieluke vurderes som vanskelig på grunn av begrenset plass mellom pipe og kjøkkeninnredning, noe som kan vanskeliggjøre tilfredsstillende adkomst for kontroll, feiing og vedlikehold. Ildfast plate under sotluke mangler.

Videre er det montert ubrennbar plate på siden av benkeskapet, men hjørnet på skapet og komfyr vurderes likevel å ha for liten avstand til ovn. Avstanden er målt til ca. 24 cm, noe som kan være i strid med anbefalte avstandskrav og medføre økt risiko for varmepåvirkning på nærliggende materialer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilkomst til sot-/feieluke bør forbedres for å sikre tilfredsstillende adkomst for kontroll, feiing og vedlikehold. Manglende tilkomst kan føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for opphopning av sot.

Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale må økes i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for varmepåvirkning og brann.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sot-/feieluke for å hindre brannfare ved eventuell glød eller askeutslipp.

Forholdet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.



Vanskelig tilkomst til feie/sotluke, infen ildfastplate under.



Avstand til brennbart vurderes å være for liten.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er tilgjengelig krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det registreres fuktig grunn i kjelleren og avleiringer av salt/kalkutslag på steinmur.
For høy fuktighet påvist i treverk under etasjeskillet, vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 22,0%.
Videre er det observert syptom på skadedyr, det observeres noe muselort og gnageskader på isolasjon på vannrør.

Til Informasjon.
(Vektposent over 20 betegnes som skadelig fukt.)
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å montere krypgrunnsavfukter eller bedre ventilering av krypkjelleren på andre måter. Det bør samtidig legges plast/fuktsperre (0,20 mm) på bakken med 10 cm klaring mot ringmur, samt etablere drenshull i de laveste partiene.

Tiltakene bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen og forhindre videre utvikling av fuktskader, råte og skadedyraktivitet i konstruksjonen. Høy fuktighet i treverk kan føre til alvorlige skader på bærende konstruksjoner og økt risiko for sopp- og råteangrep.

Det gjøres oppmerksom på at kostandestimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere.
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring/vedlikehold, montering av krypgrunnavfukter og plast på grunn, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vektprosent målt i treverk i konstruksjonen på befaringsdatoen var 22%.
Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

(Vektposent over 20 betegnes som skadelig fukt).
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

TG 2 Krypkjeller - uten inspeksjonsmulighet

Beskrivelse

Det er utilgjengelig krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Basert på funnene i den tilgjengelige delen av krypkjelleren kan det ikke utelukkes at det er tilsvarende i utilgjengelig del av krypkjelleren. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre ventilering og adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren, samt gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mangelfull ventilering og utilgjengelighet øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov på sikt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen vurderes som bratt, og har små inntrinn, noe som gjør den mindre komfortabel og mer krevende å bruke. Utformingen øker risikoen for fall, særlig ved hyppig bruk eller for personer med nedsatt bevegelighet. Det er i tillegg registrert at håndlist mangler på én side, noe som ytterligere svekker sikkerheten ved bruk av trappen. Forholdet vurderes å ha behov for tiltak for å bedre brukssikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres håndlist på manglende side og eventuelt utbedre trappen for å bedre brukssikkerheten.
Tiltak bør gjennomføres for å redusere risikoen for fall og personskade, spesielt for personer med nedsatt bevegelighet eller ved hyppig bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra ulike tidsepoker, fra byggeår til nyere tid. Dørene består av både originale og senere utskiftede elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innvendige dører er vanskelig å åpne og lukke, noe som tyder på skjevheter, justeringsbehov eller naturlige endringer som følge av alder og bruk. Dørene bærer preg av alders- og bruksslitasje, og forholdet må sees i sammenheng med normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som er vanskelige å åpne og lukke, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

TG 2 Skadedyr

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert symptomer på aktivitet fra mus og/eller andre gnagere i enkelte bygningsdeler. Det er registrert muselort i sprekker i himlingen i bod, samt gnageskader på isolasjon rundt vannrør i krypkjeller. I tillegg opplyser selger at det er hørt krafselyder fra vegg, noe som underbygger mistanke om pågående eller tidligere aktivitet. Forholdet indikerer at boligen kan ha adkomstpunkter for skadedyr, og nærmere undersøkelser samt forebyggende tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tetting av alle potensielle inngangspunkter for å hindre videre inntrengning av mus og andre gnagere, selv om dette kan være krevende i boliger av denne typen og alderen. Det kan også være hensiktsmessig å kontakte et skadedyrkontrollfirma for bistand med kartlegging, forebyggende tiltak og eventuell bekjempelse.

Dersom forholdet ikke følges opp, vil det kunne medføre økt risiko for ytterligere skader på isolasjon, vannrør og bygningskonstruksjoner. I tillegg kan aktivitet fra gnagere bidra til forringet inneklima og gi økte kostnader til utbedring over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv, malt panel på vegger og en himling med malt panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj i dusjkabinettet for fleksibel bruk. Gulvmontert toalett.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Synlige vannrør ligger åpent på vegg og er av typen kobber, mens synlige avløpsrør er laget av plast.

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

Baderommet har flere tekniske svakheter og fremstår ikke som bygget for normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk, noe som gir svak avrenning og økt risiko for at vann blir stående på overflaten. Videre går gulvbelegget ikke opp på vegg, veggene mangler tettesjikt, og rørgjennomføringer i gulv er ikke tilstrekkelig tettet. Samlet medfører dette økt risiko for vanninntrengning og fuktskader ved videre bruk av rommet.

På bakgrunn av rommets alder, utførelse og registrerte tilstand vurderes badet som modent for full renovering. Det bør påregnes oppgradering innen relativt kort tid for å redusere risikoen for videre skadeutvikling og for å etablere en løsning med tilfredsstillende funksjon og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikring etter dagens krav til våtrom.

Tiltak bør iverksettes for å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, sikre tettesjikt på vegger og rundt rørgjennomføringer, samt sørge for at gulvbelegget føres opp på vegg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning og fuktskader, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen. Oppstår det en lekkasje fra våtrommet i dagens stand er det ingenting som stopper vannet fra å trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Utette rørgjennomføringer i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 32,5% ved 17,4 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 14,2%.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 14,2%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene er i heltre eik.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt platetopp, plass for kjøleskap.

Synlige vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk. Lekkasjestopper er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen har enkelte mindre avvik. Det er behov for noe rengjøring/vask av innredningen, og det er registrert noe rennemerker i benkeskap under vask, noe som kan tyde på tidligere fuktpåvirkning eller søl. Videre mangler det sokler på deler av innredningen, og justeringsbehov på enkelte fronter. Forholdene vurderes som mindre avvik og nevnes til informasjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av det innvendige anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning på deler av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Sluk i krypkjeller er tørt, det er påvist kloakklukt i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluket i krypkjelleren er ikke i bruk, noe som medfører at vannlåsen tørker ut over tid. Når vannet i sluket fordamper, kan lukt fra avløpssystemet trenge opp gjennom sluket og gi uønsket kloakklukt i bygningen. For å opprettholde funksjonen bør sluket fylles jevnlig med vann, og det kan eventuelt benyttes egnet middel som reduserer fordampning.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere, og eventuelt utbedres, for å hindre inntrenging av kloakklukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette kunne medføre økt risiko for vedvarende luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Oppholdsrom hvor eneste ventilasjon er åpningsbare vinduer får ofte for liten luftutskifting i vinterhalvåret eller i kalde perioder sett opp mot bruksbelastningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som kun har åpningsbare vinduer som ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort, spesielt i vinterhalvåret.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Avrenningen fra varmtvannstanken går direkte ned i grunnen i krypkjelleren, noe som ikke er en tilfredsstillende løsning i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken til sluk eller annen godkjent løsning for å hindre risiko for fuktskader og råte i krypkjelleren ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.



Tilførsel til VVB med skjøteledning.



Avrenning i grunnen i krypkjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på utsiden i inngangsparti ved ytterdør. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten over tid. Hovedbryter på 25 Amp, 230 V. Anlegg.

Til opplysning er det eget sikringsskap i garasje, sikret med en 40 Amp, kurs fra boligen.

Det er også en fritidsbolig nord for eiendommen som går på samme måler og får strøm direkte fra boligen, denne kursen er sikret med 40 Amp. Fritidsboligen har en undermåler og strømforbruket og kostnader må avregnes mellom eier av fritidsboligen og eventuell kjøper av boligen.

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.
Det er ukjent når det elektriske anlegget ble etablert. Anlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere føringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser at det kun er brukt autorisert elektro-virkesomhet på utførte arbeider.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Elektriske installasjoner i grillhytte. Tilførsel fra garasje til grillhytte.

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 Det er ukjent når det lokale el-tilsynet sist utførte kontroll av el-anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ved eventuelle oppgraderinger eller modernisering av boligen må det påregnes behov for økt elektrisk kapasitet sammenlignet med dagens løsning.



Ufagmessig kobling ved stikkontakt til vvb.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder og fuktforhold i synlig del av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det observeres er indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert høye fuktverdier i stubbloft og fuktig grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for utbedring av drenering og fuktsikring av grunnmur.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, risiko for råteskader og redusert innemiljø i kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlige utvendige avløpsrør er av plast. Synlige utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Selger opplyser at boligen har privat brønn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver type, alder, utførelse eller om det er tatt prøver av drikkevannet.
Eventuell kjøper bør sette seg inn i hvordan brønnen fungerer og hvilke vedlikeholdsintervaller som gjelder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, og det anbefales å gjennomføre en vannprøve for å sikre at vannet er trygt å drikke.

Videre bør det vurderes tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, helsemessige utfordringer, samt plutselige skader eller lekkasjer som kan medføre betydelige kostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det ble først opplyst gjennom kommunale dokumenter, etter befaringen, at eiendommen har privat septiktank. Septiktanken er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig trapp vurderes å være for bratt og lite egnet som godkjent rømningsvei fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales utbedring av sikrere rømning fra 2.etasje, utskifting av vindu hvor hele vinduspåningen kan åpnes.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.

Røykvarslerutstyr må kompletteres og eventuelle skader utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard
Garasje med bruksareal på ca. 46 m². Byggeår 2019.
Det er montert elbillader i garasjen.

Grunnmur:
Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:
2 vinduer og ytterdør montert på langsidene av garasjen.
2 stk leddporter med elektrisk styring.
Innkjøringsmål (b x h) 2,50 m x 2,07 m.

Yttervegg:
Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:
Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:
Saltak.

Taktekking:
Taket er tekket med takstein. Undertak av sutak.

Vedlikehold
Bygget er ganske nylig oppført, med det mangler fullstendig overflatebehandling utvendig, noe vedlikehold må påregnes.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

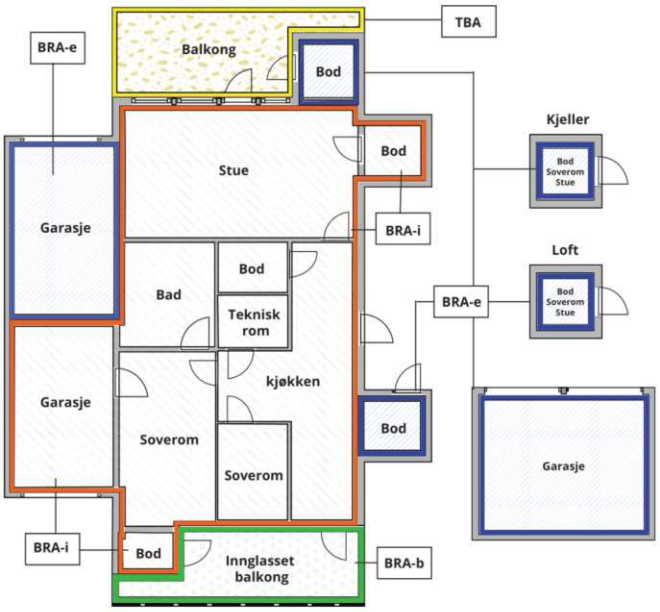
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55			55	
2. Etasje	32			32	
SUM	**87**				
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, bad, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noe elektrisk arbeid og ny taktekking i 2025.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Kari Normann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	6	99		0	4362.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øverbyvegen 24

Hjemmelshaver
Normann Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hurdal i Hurdal kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via skogsbil-vei og privat veg. Det er ikke opplyst om avtaler angående adkomstveien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, det er ukjent om det er overløp til grøft eller offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260061

Selger 1 navn
Kari Normann

Gateadresse
Øverbyvegen 24

Poststed	Postnr
HURDAL	2090

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 121260061

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Slamsuging

Arbeid utført av: Hurdal kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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: De vakre tregulvene er ikke i vater. Eldre bygg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus observert i garasjen.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div. oppgraderinger.

Arbeid utført av: Partner elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Partner elektro. Undersøkt jordingsfeil, utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: NY garasje fra 2019, opplegg for elbillading.

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny garasje 2019. Nytt tak høsten 2025. Nytt gjerde rundt hele tomten vår og høst 2025.
Arbeid utført av	Flaen Sag og Høvleri AS. Råholt Bygg og Anlegg AS. Per Halvorsen, lokal snekker.

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

Document reference: 121260061

Tilleggskommentar

Svært idyllisk. Et hus med sjel. Vakre tregulv. Doble vinduer. Forholdsvis ny, moderne peis, fra ca. 2016. To gode boder. Fine uteområder. Epletre, solbærbusker, risp, hurdalsrose-tre, syrin. Div. blomster. Dels naturtomt, dels plen. Bjørk, rogn og grantrær. Fine muligheter for kjøkkenhage. Fantastisk utsikt. På vinteren ser en bort på det opplyste skianlegget. Nærhet til bakker, fine skiområder. Fine turområder, bær, sopp, eventuelt jakt. Hyggelige, hjelpsomme naboer.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 121260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kari normann	1ff85b25bfeb2ec40f03fa bd455f3b3d75b49643	13.03.2026 07:53:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260061

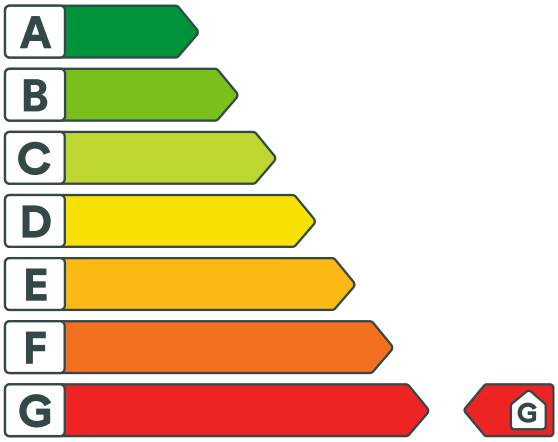
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151958907**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **589,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **716,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 851 kWh**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hurdal kommune: Grunneiendom 3242-6/99

Norkart
Utskriftsdato: 13.03.2026 13:06

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	Øverby	Beregnet areal	4362.9
Etablert dato	27.06.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/99
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/99
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.06.2013 26.06.2013	20130432	Tinglyst 02.07.2013	6/5 (-4362,8), 6/99 (4362,9) 6/98

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6705496.73	610843.23		Ja	4362.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORMANN KARI F260661*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØVERBYVEGEN 24 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øverbyvegen 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	103 Rognlia	Tettsted	
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151958907		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151958915		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151958907: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øverbyvegen 24	H0101	6/99	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 151958915: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/99	-	-	-	-	-

Hurdal kommune

Postadresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

E-post: even.anders.tosterud@hurdal.kommune.no

Utskriftsdato: 17.03.2026

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☐
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv. (Bygningene antas å være fra før plan- og bygningsloven av 1965.)	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hurdal kommune

Utskriftsdato: 17.03.2026

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver. Bygningene antas å være av eldre dato	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vann- og avløpsopplysninger

17.03.2026

GBNR: 6/99
Adresse: Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL

I forbindelse med kartlegging av alle private vann og avløpsanlegg i Hurdal befarte kommunen boligens avløpsrenseanlegg den 2.11.2015.

Boligen har trolig drikkevann fra en overflatebrønn som ligger på naboeiendommen gnr. 6 bnr. 1. Kommunen har ikke informasjon om eksakt plassering.

Det private avløpsanlegget på eiendommen består av to kummer i betong med volum ca. 2 m^3.

Det slamavskilte avløpsvannet infiltreres deretter i stedlige masser med ukjent utførelse. Ved befaringen ble det registrert at den ene kummen kanskje fungerer som synkekum.

Den private avløpsløsningen er ikke i tråd med dagens standard. Boligen har i perioder vært brukt som fritidsbolig og anlegget slik det er registrert, vil ha kapasitetsproblemer med tanke på normal bruk.

Hurdal kommune har startet opp arbeidet med oppgradering av private avløpsanlegg, men det foreligger ikke en framdriftsplan.

Eksisterende anlegg har en løsning som ikke vil kunne tilpasses dagens krav, og det må forventes at det for framtiden vil komme pålegg om ny utslippstillatelse og etablering av et nytt avløpsanlegg.

Søknad om utslippstillatelse og prosjektering av nytt avløpsrenseanlegg må utarbeides av et ansvarlig foretak. Etablering av nytt avløpsanlegg krever søknad og tillatelse, og et ansvarlig foretak må stå for utførelsen.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	3 131,08 kr
Feiing	202,96 kr
Renovasjon	6 660,72 kr
Slam	3 482,02 kr
Sum	**13 476,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	2104.00	1/1	0 %	2 104,64 kr	526,16 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 140 l	25%	1 stk	4228.00	1/1	0 %	4 228,60 kr	1 057,15 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	771.00	1/1	0 %	771,53 kr	192,88 kr
Plastrenovasjon PL	25%	1 stk	362.00	1/1	0 %	361,94 kr	90,49 kr
Pipeavgift, tilsyn	0%	1 stk	213.00	1/1	0 %	213,00 kr	53,27 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1255100 prom	2.50	1/1	0 %	3 138,00 kr	786,00 kr
Grunngebyr per oppmøte hos abn 15%	15%	1 stk	1495.90	1/1	0 %	1 495,90 kr	373,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tømming behandling pr tømmenhet 15%	15%	1 stk	2021.18	1/1	0 %	2 021,18 kr	505,30 kr
					Sum	**14 334,79 kr**	**3 585,23 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 793 000,00 kr
Skatt	3 137,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

HURDAL KOMMUNE

Tilleggsopplysninger

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

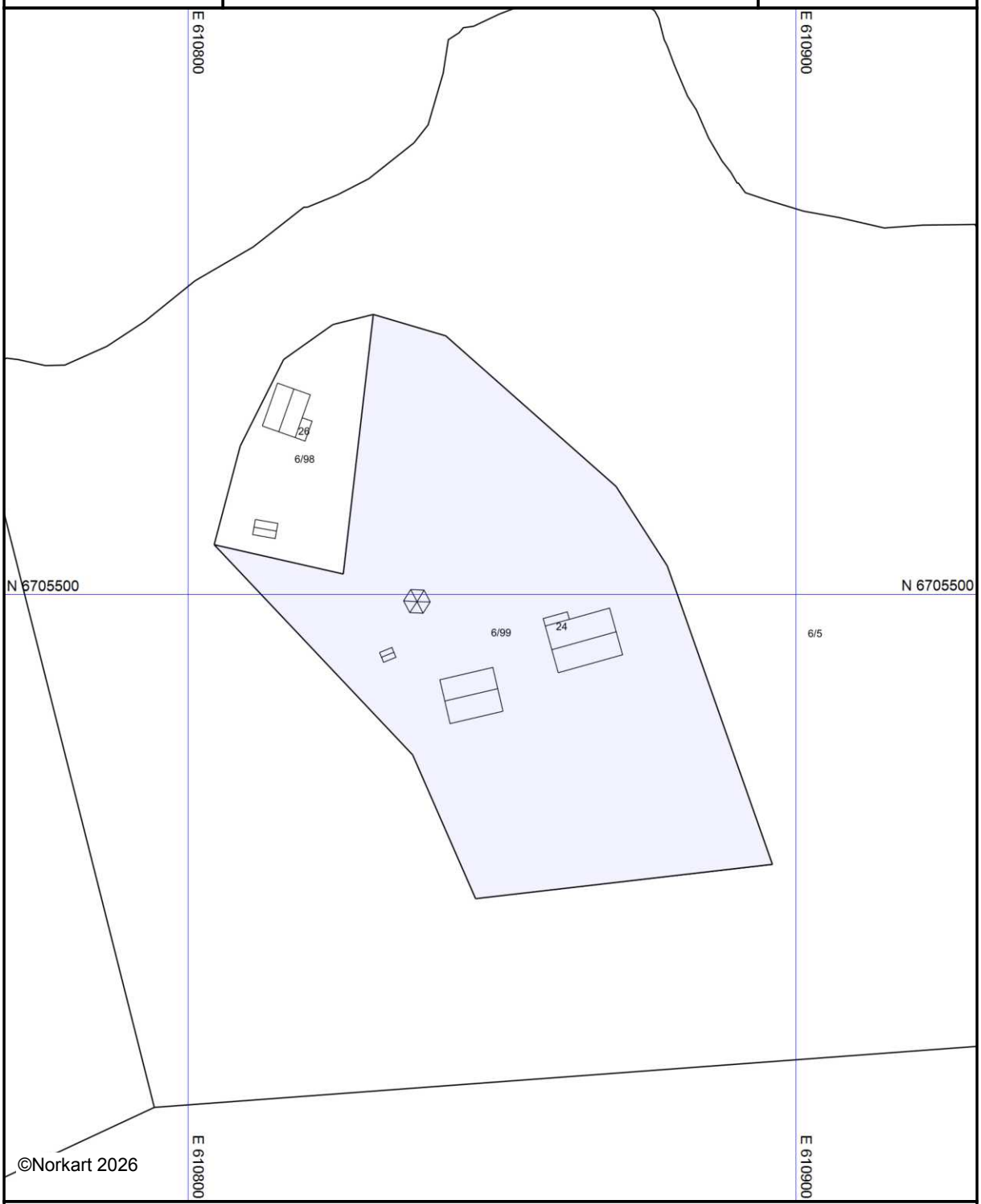
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/99
Adresse: Øverbyvegen 24
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Hurdal kommune
Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3242	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverbyvegen 24, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 363 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende **Områdenavn** LNFR_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/99
Adresse: Øverbyvegen 24
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

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

Innhold

Innledning 5

Hensikten med arealdelen 5

Bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 6

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

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

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

4. Forholdet til gjeldende planer 9

5. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 10

6. Grønnstruktur 10

7. Vassdragssoner og naturmiljø 10

8. Strandsonen 11

Transport og parkering 12

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 12

Handel og næringsområder 12

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 13

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

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

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

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innledning

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

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

Hensikten med arealdelen

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

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

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

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

1.1. Plankrav

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

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

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

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

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

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

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

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

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

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

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

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

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

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

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

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

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

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

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

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

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

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

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

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

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

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

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

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

1.12 Nettstasjoner

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

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

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

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

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

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

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

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

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

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

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

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

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

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

4. Forholdet til gjeldende planer

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

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

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

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

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

1. Rekkefølge utbyggingsområder

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

5. Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1.Grønne korridorer, grønnstruktur

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

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

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

6.2. Registreringer ved planarbeid

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

7. Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

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

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

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

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

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

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

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

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

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

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

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

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

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

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

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

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

Transport og parkering

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

Handel og næringsområder

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

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

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

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

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

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

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

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

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

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

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

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

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

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

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

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

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

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

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

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1

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

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

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

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

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

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

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

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

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

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

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

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

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

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

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

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

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

12.3. Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

12.4. Rød støysone

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

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

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

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

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

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

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

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg skal:

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

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

13.2. Grøntareal

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

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

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Nåværende boligområder

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

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

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

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,

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

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

17.2. Sekundær boenhet

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

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

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

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

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

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LNF-områder

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

18.1. Generelt byggeforbud

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

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

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

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

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

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.4 LNF – spredt boligbygging

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

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

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

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

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

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

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

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

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

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

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

Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

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

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

Registreringer ved planarbeid

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

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

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

Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

Strandsonen

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

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

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Flom, erosjon

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

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

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

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

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

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

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

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

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

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

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

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.

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

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

12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.

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

13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

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

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

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

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

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

Estetikk og utforming

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

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

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

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

Grøntareal

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

Boligområder – generelt

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

Retningslinjer uteoppholdsarealer

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

Nåværende boligområder

Generelt

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

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

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

- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes opprettholdt.

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

- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

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

Rammer:

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

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

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

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

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

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

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

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

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

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

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

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

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

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

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

Vedlegg 2:

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

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

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

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

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

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

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

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

Anleggsbidragsmodellen

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

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

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

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

Justeringsmodellen

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

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

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

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

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

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

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

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

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

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

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

Definisjoner:

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

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

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

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.
Reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bebyggelse:
Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Våningshus:
Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

Tomannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:
Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.
Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Hurdal kommune

Ledningskart

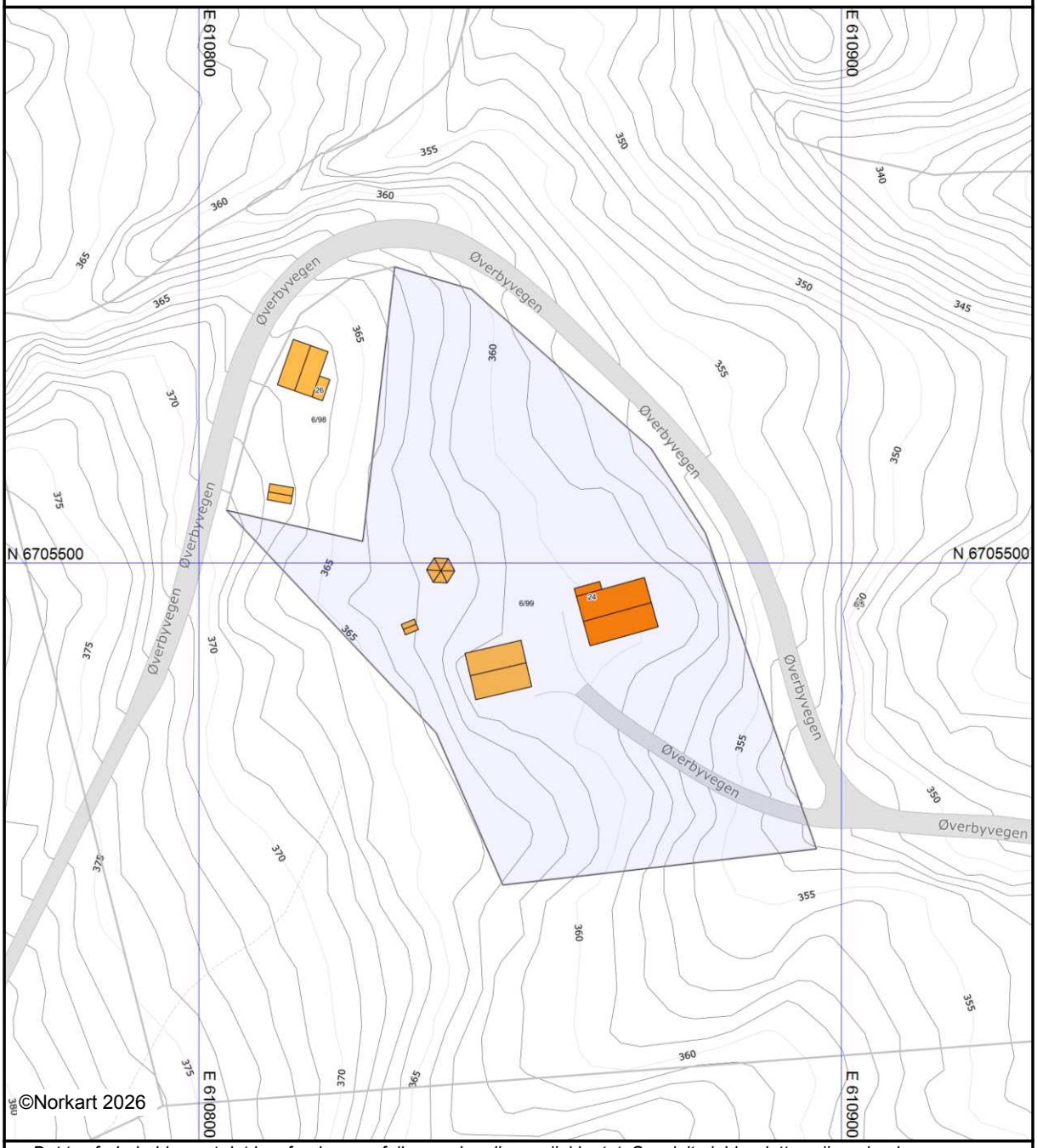
Eiendom: 6/99
Adresse: Øverbyvegen 24
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3242 - 6/99//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 362,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6705496,73	**Øst**	610843,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6705546,05	610830,44	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,93	
2	6705542,53	610842,37	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,44	
3	6705517,8	610870,38	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,36	
4	6705504,73	610878,82	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,56	
5	6705455,71	610896,11	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,98	
6	6705450,07	610847,27	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,16	
7	6705473,69	610836,92	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,79	
8	6705508,22	610804,26	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,53	
9	6705503,41	610825,5	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,78	

Hurdal kommune

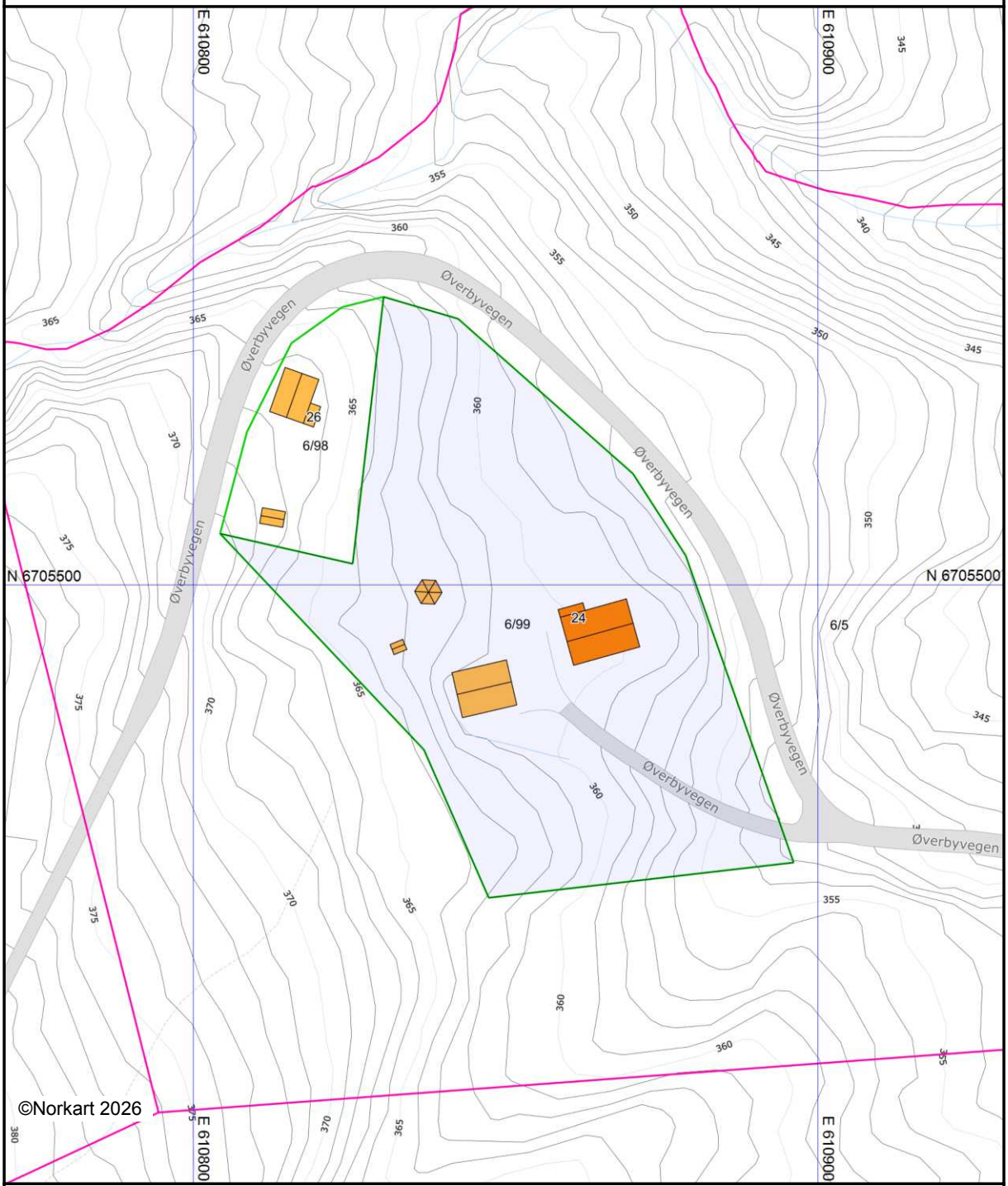
Grunnkart

Eiendom: 6/99
Adresse: Øverbyvegen 24
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

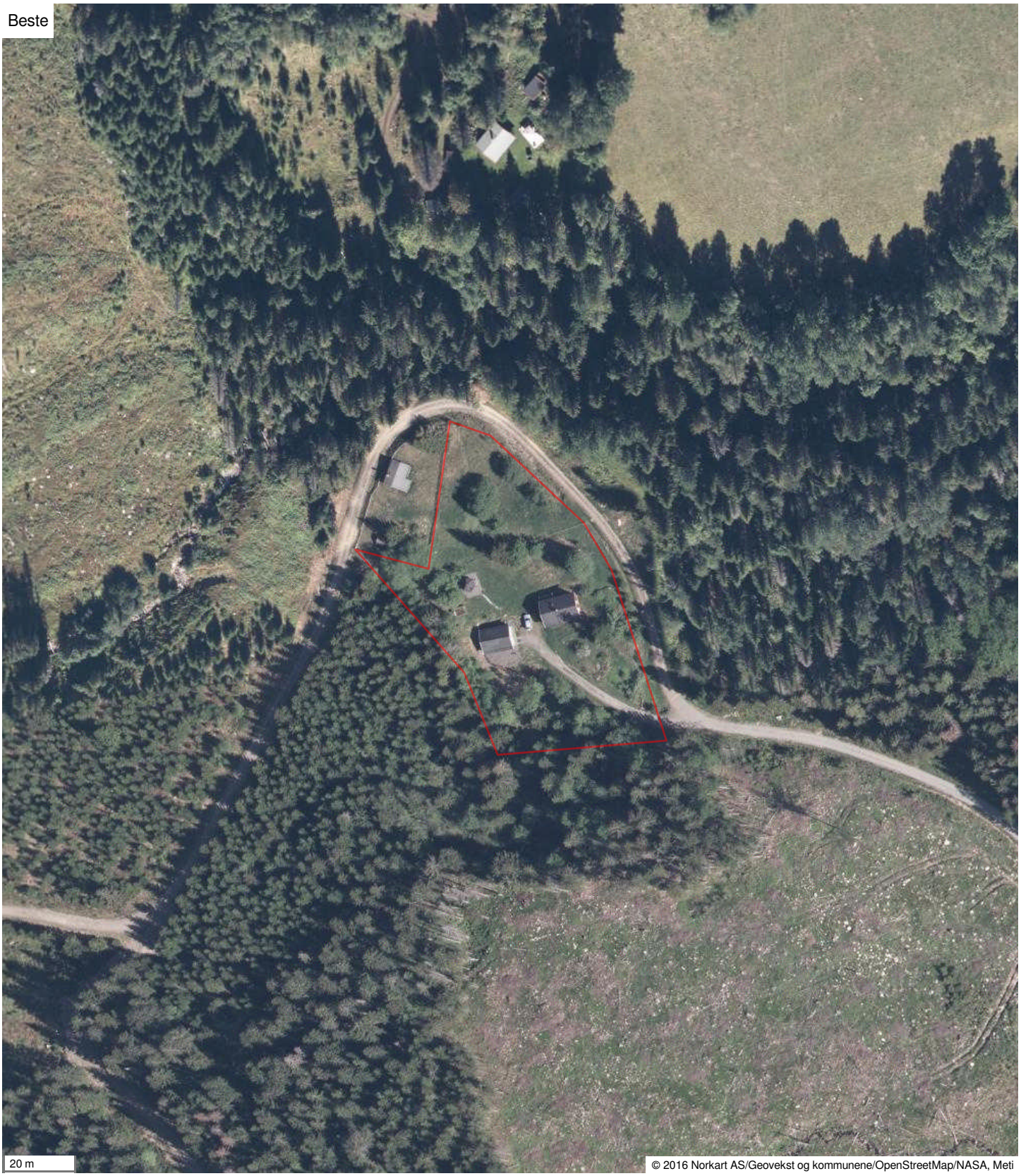
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



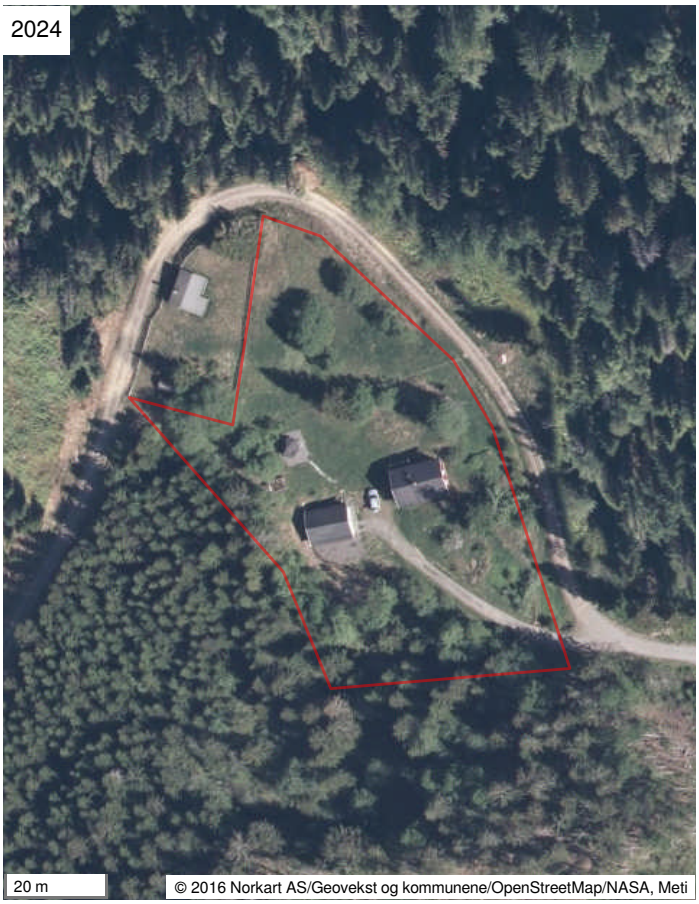
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Ortofotorapport for eiendom 3242 - 6/99//



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


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

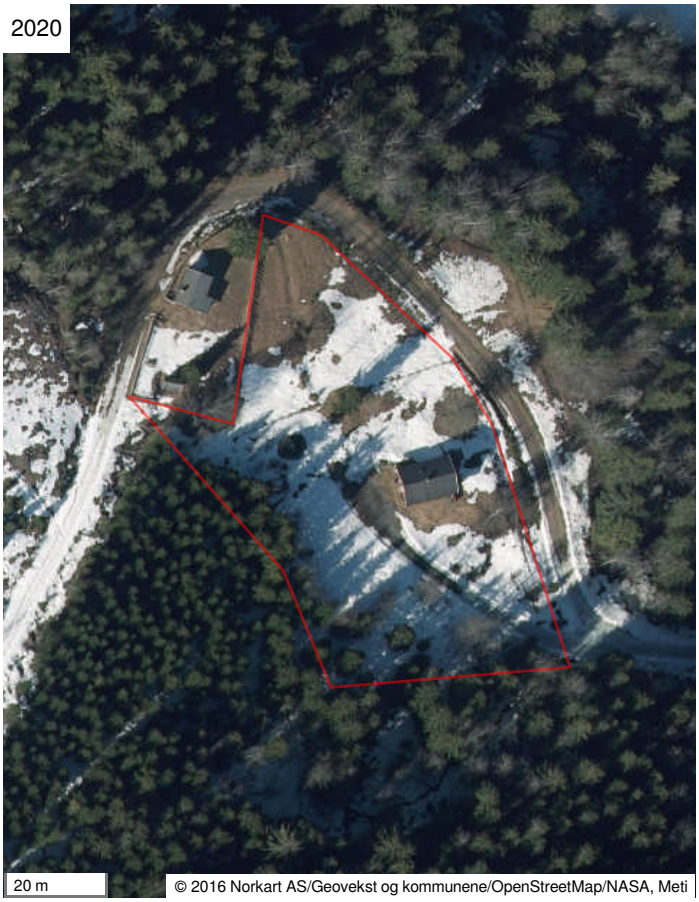

2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

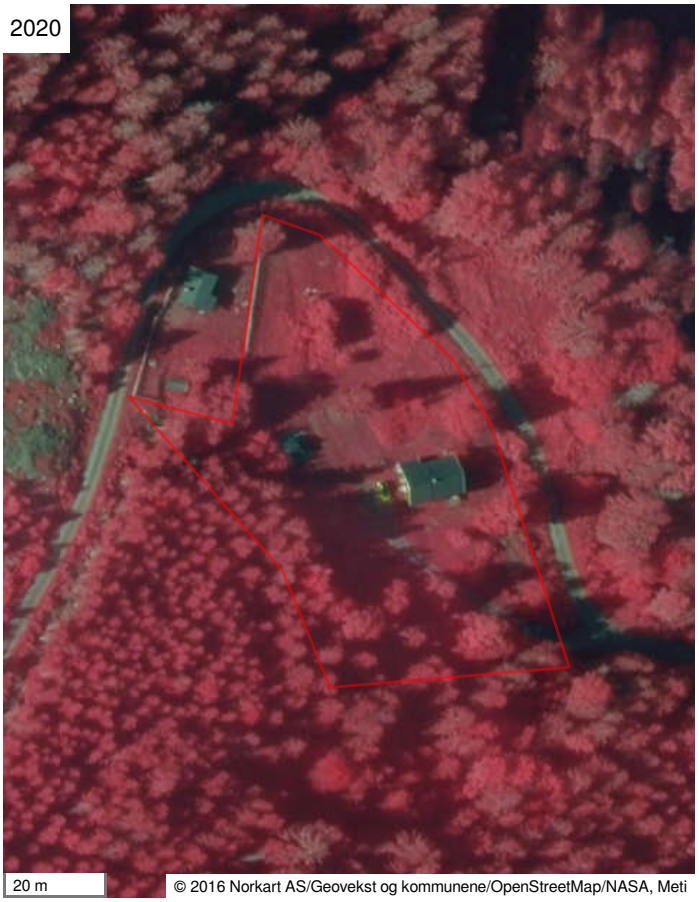

2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

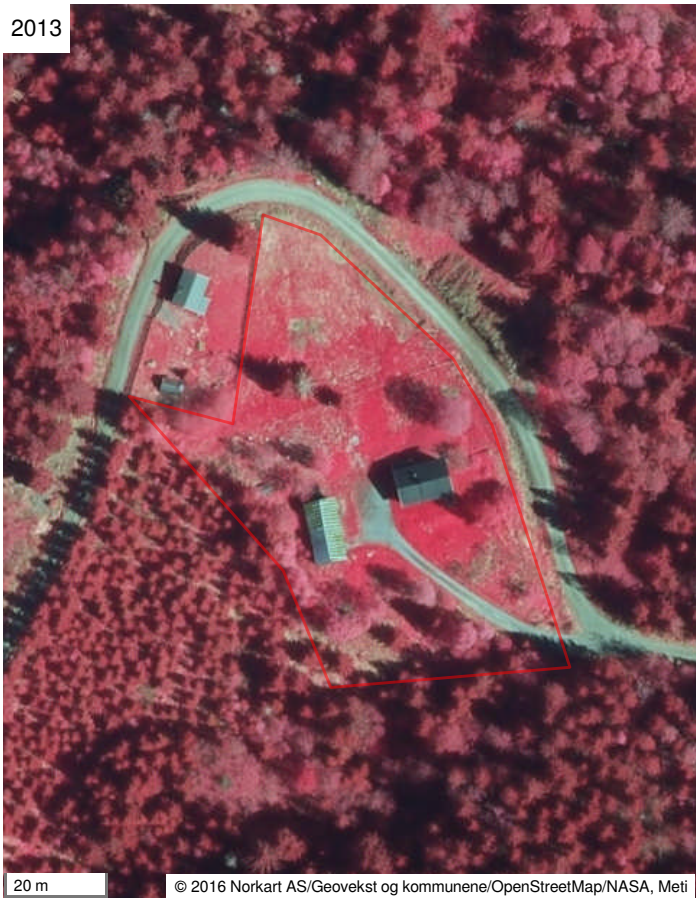
2016



2013



2013



2011



2007



1985

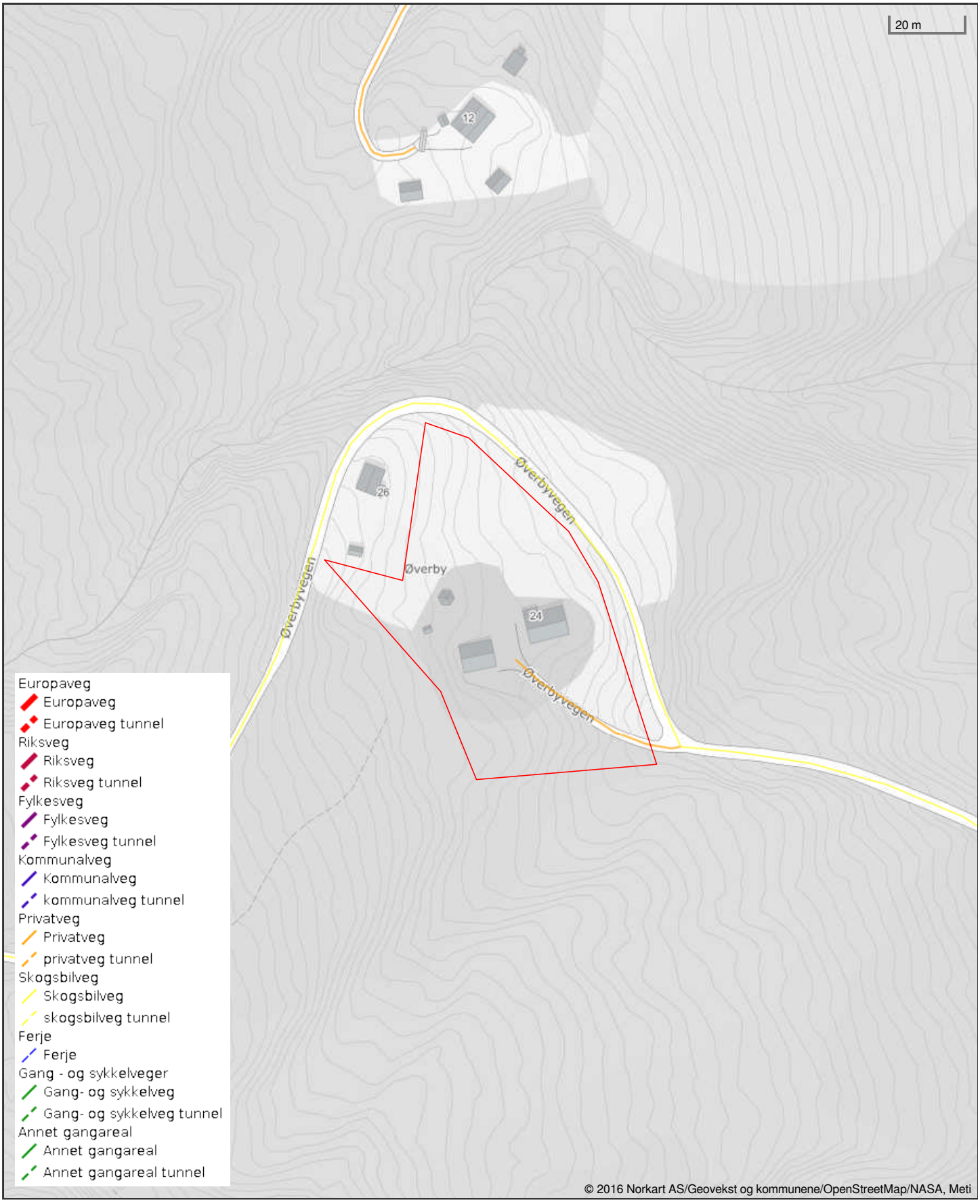


1975



Utskriftsdato: 13.03.2026

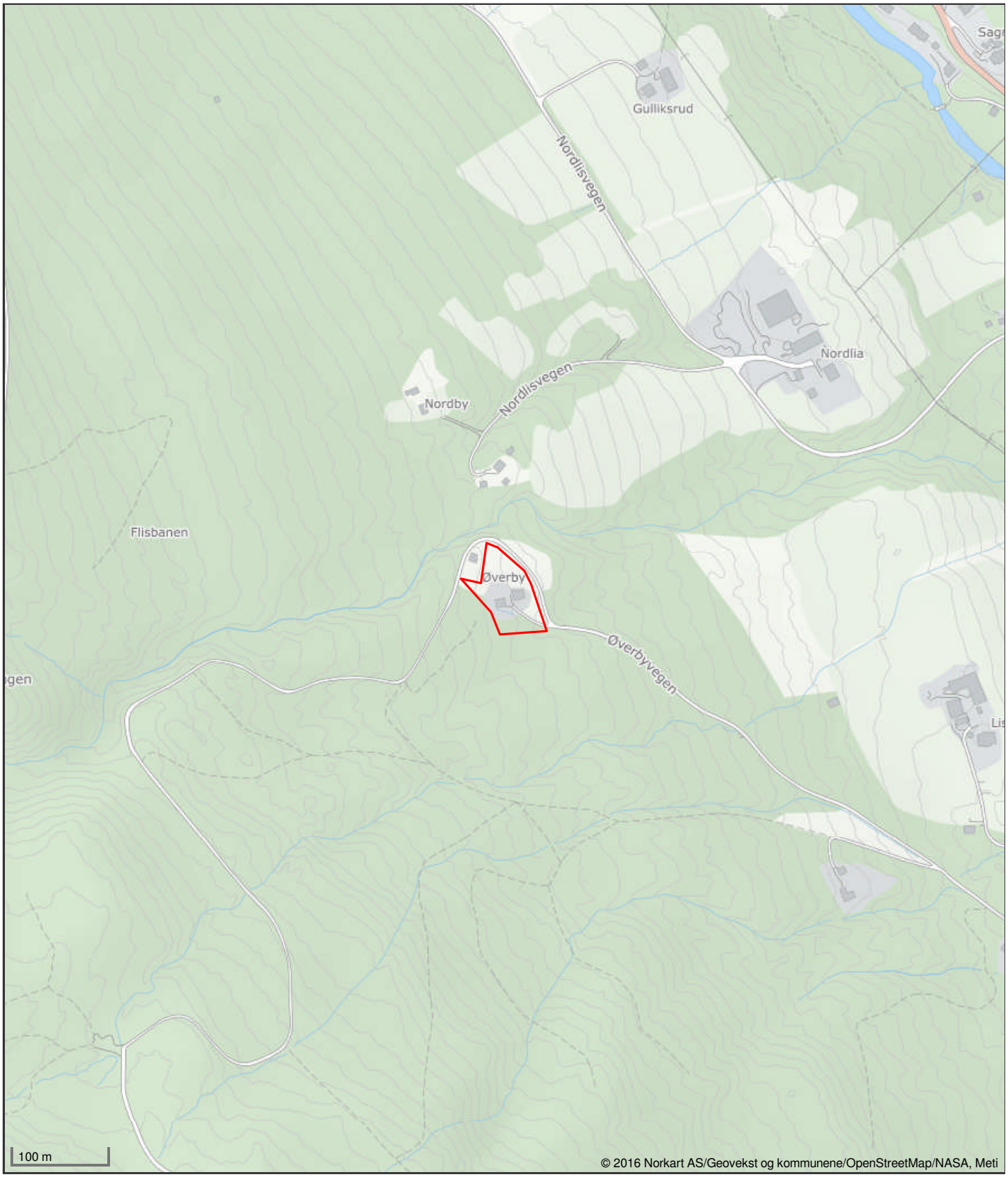
Vegstatuskart for eiendom 3242 - 6/99//



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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3242 - 6/99//



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.

ERKLÆRING VEG

Undertegnede, Arne Rognlien, eier av eiendommen gnr 6 bnr. 1 og 5 og undertegnede Frank Hoel-Knai eier av gnr. 6 bnt. 2 i Hurdal kommune,
gir herved eiendommene gnr 6 bnr. 98 og 99 vegrett på Øverbyvegen over min eiendom, fra gbnr. 6/98 og 99 og fram til felles del av Øverbyvegen. Eier av gbnr. 6/98 og 6/99 forpliktes til å delta i vedlikehold av vegen. Se kart på baksiden.

Dette kan tinglyses på undertegnedes eiendommer, gbnr. 6/1,5 og 6/2.

Hurdal den 1-8-2013

Arne Rognlien.

Arne Rognlien gbnr. 6/1,5
fnr: 060970[redacted]

Frank Hoel-Knai gbnr. 6/2
fnr: 210972[redacted]

GRINDER MÅ HOLDES LUKKET I BEITESESONGEN.

ERKLÆRING VANN

Undertegnede, Arne Rognlien, eier av eiendommen gnr. 6 bnr. 1,5,35 i Hurdal kommune samtykker i at gnr. 6 bnr. 99 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av brønn og vannledning på undertegnedes eiendom.

(Se kart på baksiden.)

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneierne.

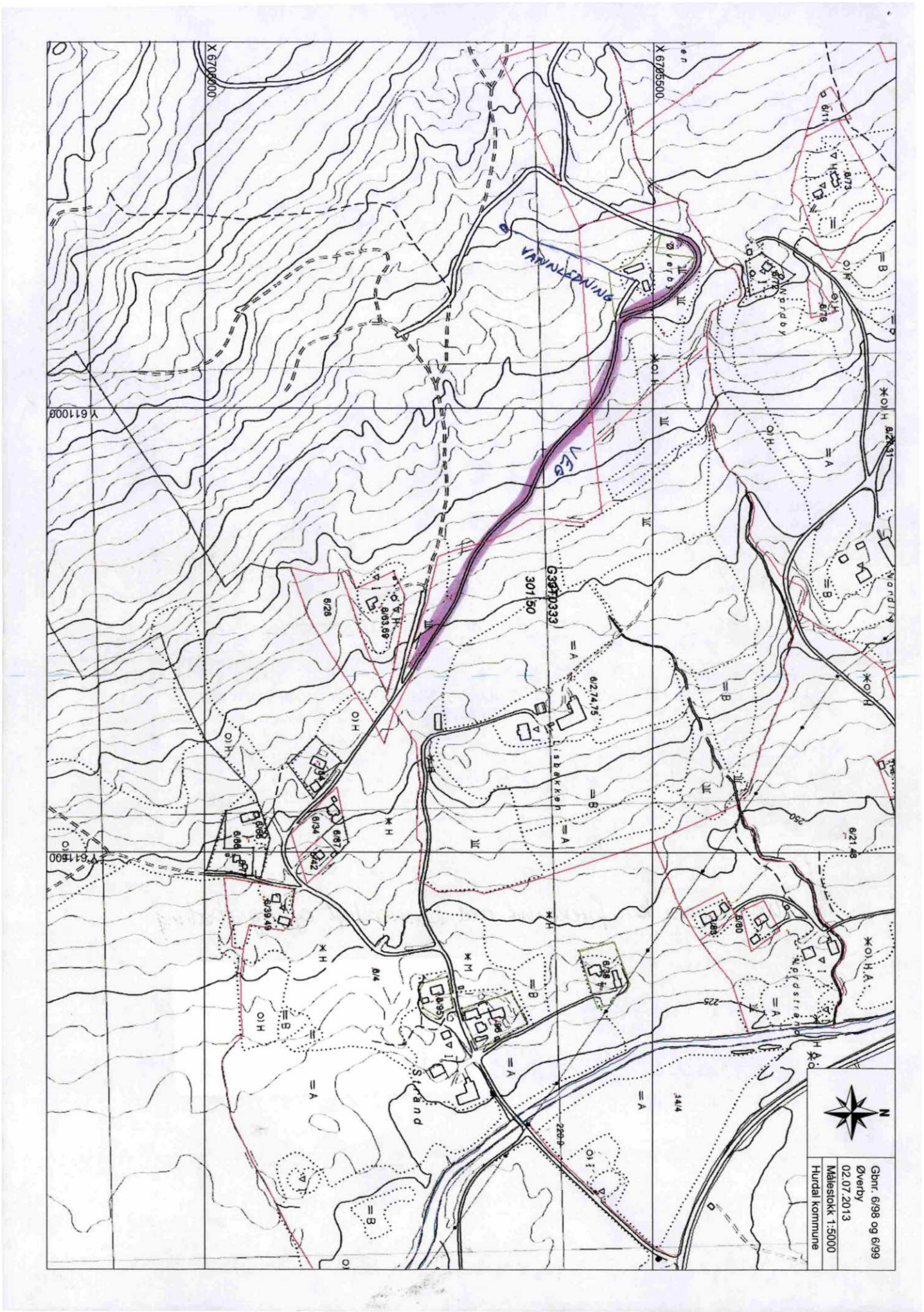
Undertegnede er pliktig til å ta hensyn, slik at vannledningen ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene.
Uklart vann kan forekomme ved tømmerdrift og vegutbedring
Dette kan tinglyses på undertegnedes eiendom gbnr. 6/1,5,35.

Hurdal den 1-8-2013

Arne Rognlien.

Arne Rognlien gbnr. 6/1,5,35
fnr: 060970[redacted]

Doknr: 696939 Tinglyst: 21.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


X 6705000
X 6705500
Y 611000
Y 611500
VANNLEDNING
VEG
G33D333
301 50
6/28
6/63 69
6/2 74 75
6/34
6/87
6/42
6/39 49
6/95
6/96
6/80
6/83
6/39
6/21 48
6/4
Strand
Lisbakken
Gbnr. 6/98 og 6/99
Øverby
02.07.2013
Målestokk 1:5000
Hurdal kommune
N

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øverbyvegen 24, 2090 Hurdal
Gnr. 6, Bnr. 99, Hurdal kommune.

Oppdragsnummer:
121260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
