PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

MYLLAVEGEN 487

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

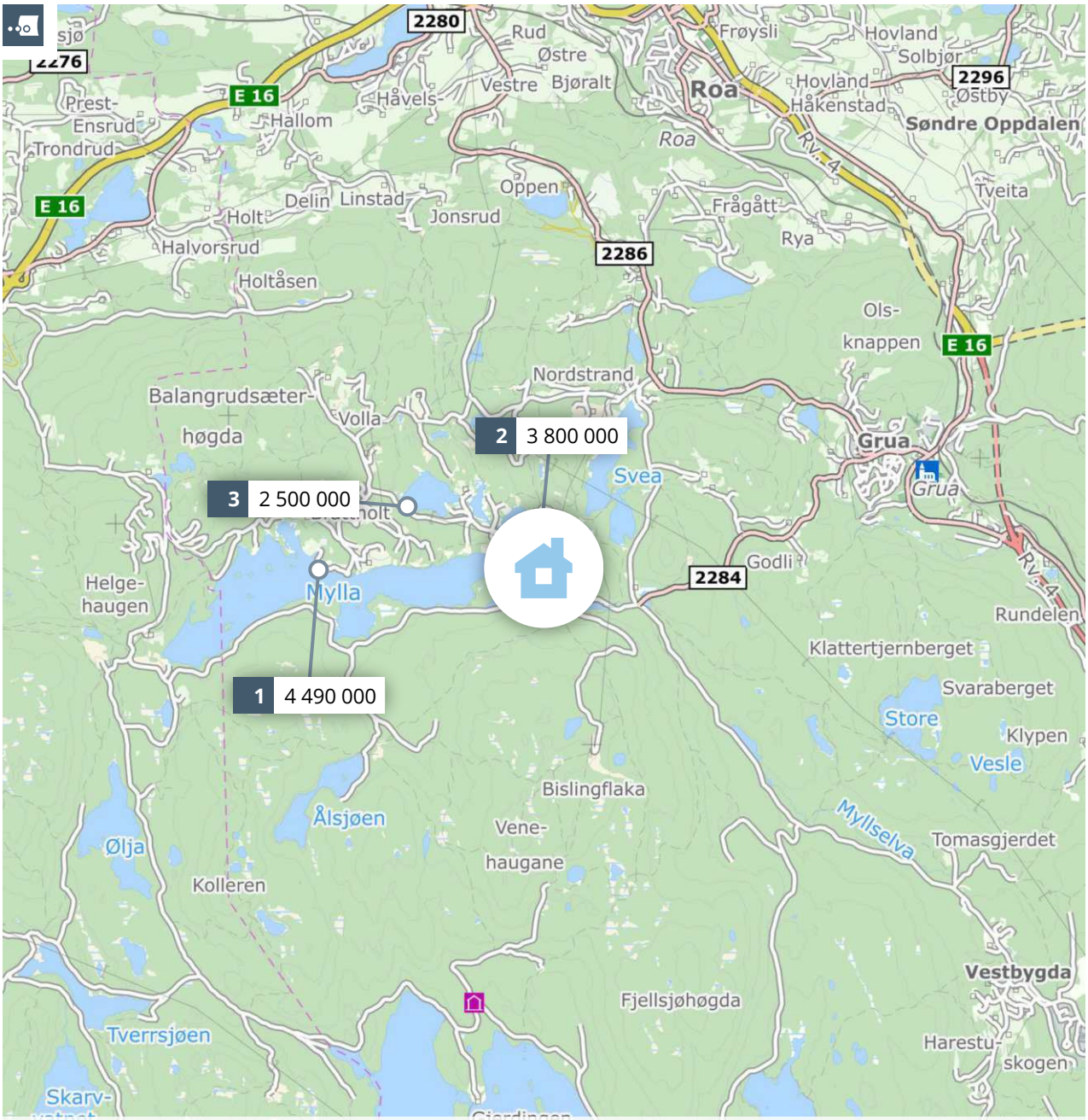
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYLLAVEGEN 487

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 25.06.2026

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: Vegar Volla.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Myllavegen 487, 2742 GRUA

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 23 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3234 LUNNER GRUNNKRETS NORDSTRAND

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	73 171
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					994 m²	
Byggeår					1949	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollavegen 520				05.05.2025	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**109 512**
	41 m²	1927	1 361 m²	2 sov						
2	Myllavegen 503				13.06.2022	3 100 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**77 551**
	49 m²	1959	6 482 m²	2 sov						
3	Myllavegen 615				16.06.2020	3 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**52 083**
	48 m²	1954	1 691 m²	1 sov						

Koselig hytte med fantastisk beliggenhet på Mylla. Eiendommen har rett til parkering og båtfeste.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2007	06.09.2007	02.11.2007	1 400 000	1 200 000	-	1 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset over tid

Fritidsboliger til salgs i LUNNER kommune nå

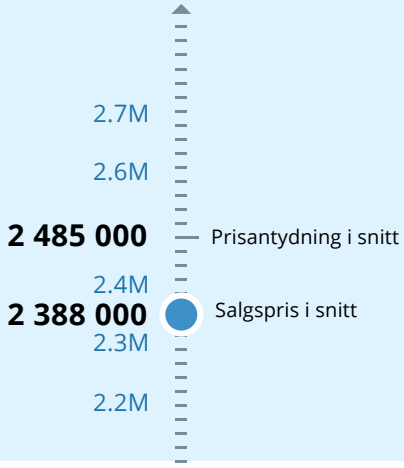
5
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Fritidsboliger solgt i LUNNER kommune siste 12 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Myllavegen 487, 2742 GRUA

LUNNER kommune

gnr. 23, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1408 **Eiendomsverdi ref nr:** QV7357

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Mathis Guttorm Kjexrud-Egge
Uavhengig Takstingeniør
mathis@norm.as
908 73 628

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Fritidseiendom beliggende sør-vestvendt med utsikt mot Mylla i Nordmarka. Nærhet til turterreng, skiløyper, fiske- og bademuligheter.

BEBYGGELSEN:
Hytte med bruksareal på 44 m².
Dels overbygget inngangsparti/terrasse mot sør.

STANDARD:
Hytta er opprinnelig fra ca. 1941, oppgradert i 2008/2009 og 2023/2024.
Normal enkel hyttestandard og planløsning.
Oppvarming med vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet skrånende tomt på 994 m², bestående av gras, busker og trær. Adkomst på sti, som også går til naboeiendom.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
2024 Nye kraner
2024 Ny platetopp og stekovn
2024 Renset brønn, nytt UV-anlegg
2023 Pipe murt opp på nytt over tak, ny pipehatt
2023 Innvending rehabilitering av pipe (stålrør), ny vedovn
2023 Nye vinduer
2023 Nytt tak (papp, sløyfer, lekter og plater), takrenner og nedløp
2023 Ny ytterkledning og vindtetting
2023 Ny veranda/svalgang på framsiden
2010 Gråvannsrenseanlegg (felles med nabo)
2008/2009 Tilbygg på baksiden (toalettrom)
2008/2009 Ny kjøkkeninnredning
2008/2009 Nye vann- og avløpsledninger, varmtvannsbereder
2008/2009 Nytt elektrisk anlegg

Fritidsbolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Loft over soverom med adkomst via luke i himling. Røstet himling med synlige åser (tømmerstokker) i stue/kjøkken. Ingen isolasjon av skråhimling eller bjelkelag på loft. Lufteventiler i gavler.
Taket er tekket med profilerte metall takplater. Nytt tak (papp, sløyfer, lekter og takplater) i 2023.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke. Ny pipehatt, takrenner og nedløp i 2023.

Yttervegg i tømmer/laft. Stående utvendig trekledning. Ny ytterkledning (med vindtetting) i 2023.
Trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2023.
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Panelt utvendig.

Dels overbygget inngangsparti/terrasse mot sør (ny i 2023).
Fundamentert med innfesting i hytte og med punktfundamenter.
Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Takkonstruksjon som forlengelse av hovedtak. Trapper i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Synlig tømmer og tapet.
Himlinger: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Pipe er i 2023 murt opp på nytt over tak, med ny pipehatt, og innvending rehabilitering av pipe (stålrør).
Peisovn fra 2023. Ildfast plate på gulv.

Krypkjeller med teknisk under kjellerlem på soverom.
Krypkjeller under øvrig hytte har utvendig adkomst med luke i grunnmur.

Eldre finerte lettdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn.
Naturlig ventilering med veggventil i rommet

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i tilbygg fra 2008/2009.
Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling.
Forbrenningstoalett, strømdrevet.
PortaPotti (urintoalett).
Naturlig ventilering med veggventil.

Tilbygg er fundamentert på støpte punktfundamenter.
Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning.
Takkonstruksjon som forlengelse av hovedtak.
Ytterdør, panelt utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med åpen forgrening. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 50 liter fra 2009.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Synlig fjell enkelte steder.
Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Grunnmur i sparesteinsbetong.
Murer i lettklinkerblokker under terrasse.
Skrånende tomt.
I teknisk krypkjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, trykktank datert 1992 og vannfilter. Privat vannforsyning fra eldre borebrønn.
Synlig plast avløpsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Alder og type materiale på utvendige ledninger er ukjent.
Eiendommen har privat felles gråvannsrenseanlegg sammen med nabohytte (Myllavegen 485, gnr 23 bnr 77).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

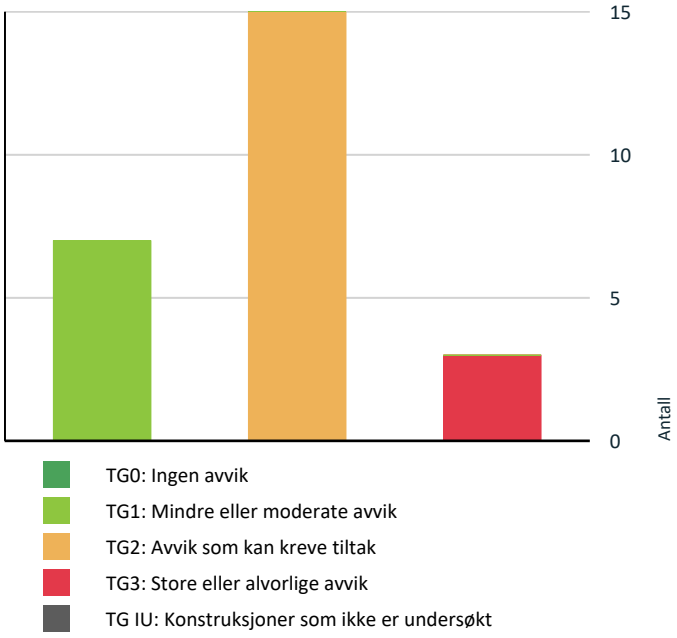
Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver opprinnelig bygning. Dette kan komme av bygningens alder.

Tilbygg (toalettrom) i 2008/2009 er ikke byggemeldt. Avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter.
Utvendig kledning, nye vinduer og endret takvinkel på veranda i 2023 er ikke byggemeldt.

Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om utførte tiltak lar seg godkjenne, og kostnader forbundet med dette.

Sammendrag av boligens tilstand

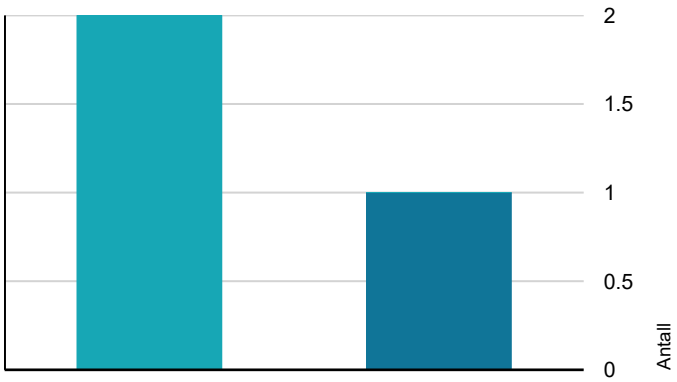
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
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 > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1941

Kommentar
Bygningen er i offentlig eiendomsregister registrert som tatt i bruk i 1941.

Standard
Normal enkel standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men har noe behov utbedring/oppgradering - se beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Toalettrom
2023	Oppgradering	Utvendig kledning, vinduer, taktekking og terrasse/tram.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metall takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Nytt tak (papp, sløyfer, lekter og takplater) i 2023.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke.
Ny pipehatt, takrenner og nedløp i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er skader på takrenner. Årsak kan være snøras, da det ikke er snøfangere.
• Frostsprengt takrennenedløp.
• Deformasjoner på isbordbeslag.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra bygningen. Dette påfører tilliggende konstruksjoner (grunnmur, kjeller m.m.) unødvendig høy fuktbelastning.
• Diverse organisk materiale i takrenner. Dette vil kunne føre til at takrenner oversvømmes, noe som øker fuktpåkjenning for grunnmur og øker risiko for fuktsprut på bygningsdeler over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Skadede takrenner må utbedres eller skiftes ut.
• På bakgrunn av bygningens alder og opplysninger fra selger må det påregnes forsterkning av takkonstruksjonen hvis det skal monteres snøfangere.
• Takvann bør ledes minst 3-4 meter bort fra bygningen i tette rør, for å redusere fuktpåkjenning på grunnmur og rom under terreng.
• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer/laft. Stående utvendig trekledning.
Ny ytterkledning (med vindtetting) i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
• Registrerte avvik for krypkjeller øker risiko for skader i nedre del av vegg.
• Endeved på utvendig kledning er dels ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Loft over soverom med adkomst via luke i himling. Røstet himling med synlige åser (tømmerstokker) i stue/kjøkken. Ingen isolasjon av skråhimling eller bjelkelag på loft. Lufteventiler i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Det er tegn på nedbøyninger.
• Uten isolasjon og lufttetting er det risiko for kondensskader og isdannelser når bygningen varmes opp.
• Fuktmerker er registrert ved pipe. Disse kan ha oppstått før utskifting av taktekking og pipehatt. Merker var tørre på befaringen.
• Spor etter skadedyr (muselort) er registrert på loft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes. Selger opplyser at de har måkt taket ved større snømengder, hvis det ikke har rast av.
• Bruken av bygningen (oppvarming, manglende ventilering) har stor betydning for hvilken fuktpåkjenning den blir utsatt for.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skader på gummipakninger, årsak kan være fugler.
• Det er ikke benyttet vannbrettbeslag. Dette gir økt risiko for fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass. Panelt utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dels overbygget inngangsparti/terrasse mot sør (ny i 2023). Fundamentert med innfesting i hytte og med punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Takkonstruksjon som forlengelse av hovedtak. Trapper i trevirke.

HMS-krav:
Forhold vedrørende rekkverk og sikkerhetsmessige forhold vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverker krever at avvik og konsekvens opplyses, men det skal ikke settes tilstandsgrad.
- Det er krav til rekkverk for høyder som overstiger 0,5 meter. Dette for å sikre fallskader. Rekkverk bør monteres av sikkerhetsmessige hensyn.
- Trapper mangler rekkverk/håndløpere.

Konsekvens:
Avvik fra dagens krav øker fall- og/eller klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpt kasse med lokk til vannledning. Ikke vurdert.
Nytt treverk i lokk og ny papp i 2023/24.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Synlig tømmer og tapet.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflater fra byggeår.
• Slitasje på gulv.
• Merker og lapping etter tidligere peis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes høydeforskjeller i minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

- I stue/kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 23 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 32 mm.
- I soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 15 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Fuktmåling er utført i krypkjeller, og det er registrert skadelig fuktverdier. Det er også registrert råteskader i etasjeskille/bjelkelag. Se Krypkjeller.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Bjelkelag over krypkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
• Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og over 30 mm gjennom hele rommet. Registrerte skjevheter er ikke unormalt hensyntatt byggeår, men det kan også ha sammenheng med registrerte råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utbedringer av fukt-/råteskader. Fukt-/råte kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.
Kostnadsestimat er usikkert. Nærmere undersøkelser må utføres for å avklare omfang og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Pipe er i 2023 murt opp på nytt over tak, med ny pipehatt, og innvending rehabilitering av pipe (stålrør).
Peisovn fra 2023. Ildfast plate på gulv.
Sotluke i soverom. I følge utførende foretak for piperehabilitering er sotluka godkjent for plassering inntil 10 cm fra brennbart materiale.
Ferdigattest for piperehabilitering er datert 11.10.2023.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med teknisk under kjellerlem på soverom.
Krypkjeller under øvrig hytte har utvendig adkomst med luke i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist råteskader på etasjeskille/bjelkelag over krypkjeller.
• Fuktmåling ble foretatt, og det ble målt skadelige fuktverdier. Dette er en indikasjon på at trevirke fortsatt er utsatt for fuktpåkjenning.
• Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens grunnet fukt- og kondensproblematikk. Med fukt og kondens kan det oppstå skader for konstruksjoner tilknyttet krypkjeller, der årsakssammenheng og grad av risiko vil variere gjennom året og avhenge av faktorer som for eksempel utvendig fuktpåkjenning og riktig bruk av ventilering.
• Det er mangelfull ventilering av krypkjeller.
• Fuktig grunn er registrert. Forhold indikerer fuktinnsig til krypkjeller.
• Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir grunnlag for vekst av sopp/råte.
• Spor av mus registrert, ukjent omfang.
• Det er dels benyttet isopor som isolering innvendig, noe som medfører økt fare for brann og røykgassutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat for utbedring av råteskader er tatt med under Etasjeskille. Det anbefales i tillegg at det utføres tiltak for å bedre klima i krypkjeller. Tiltak kan for eksempel være fuktsperre på grunn, etablering av flere ventiler, montering av avfukter m.m. Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge hvilke tiltak som er hensiktsmessig og gir best effekt i dette konkrete tilfelle.
Terrengforhold, takvann, fuktsikring/drenering og ventilering må vurderes i sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre finerte lettdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje/treghet på låsekasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Skadedyr

Beskrivelse

På grunn av bygningens alder er det påregnelig at skadedyr (mus, insekter osv.) kan komme inn i bygningen/konstruksjonene.
Spor etter mus er registrert på loft.
Selger opplyser at det tidvis har vært mus inne tidligere, men har ikke observert spor etter mus inne etter bygningsmessige utbedringer i 2023 (musetetting montert under ny ytterkledning).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Fuktmerker og bruksmerker.
• Løs front under stekeovn.
• Det er ingen sokkel under innredning.
• Feilmelding på platetopp, må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig ventilering med veggventil i rommet

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i tilbygg fra 2008/2009.
Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling.
Forbrenningstoalett, strømdrevet, med avtrekk.
PortaPotti (urintoalett).
Naturlig ventilering med veggventil.

Tilbygg er fundamentert på støpte punktfundamenter.
Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning.
Takkonstruksjon som forlengelse av hovedtak.
Ytterdør, panelt utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gjenstående arbeider med belistning.
• Ytterdør er noe vanskelig å låse.
• Selger opplyser at når forbrenningstoalett brukes trekkes det så store mengder luft ut av rommet at det bare er såvidt veggventilen er stor nok til å føre uteluft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer.
• Det bør etableres ytterligere frisklufttilførsel, helst nede ved gulvet bak toalettet, eller direkte til toalett, hvis teknisk mulig.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med åpen forgrening. Kobber/metall.
Det ble lagt nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008/2009 ifm. flytting av kjøkken og ny håndvask på et soverom.
Det er lagt selvregulerende varmekabel langs vannrør til kjøkken, med bryter i kjeller ved trykktank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler varerør på plastrør til servant på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varerør bør etableres slik at eventuell lekkasje på kan ledes til krypkjeller hvor det er hull i gulv.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Det er lagt selvregulerende varmekabel i avløpsrør, med bryter i kjeller ved trykktank.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Se for øvrig avvik under kjøkken og toalettrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter fra 2009.

Vurdering av avvik:

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

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Bereder ble etablert før dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, men dette er ikke et krav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget ble oppgradert i 2008/2009, blant annet med nytt sikringsskap. Nye utelamper i 2024.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst å være utført av firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   For arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge samsvarserklæring som bekrefter at arbeider er utført av registrert el-virksomhet. Dersom dette mangler kan det innebære økt risiko for feil ved anlegget.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert. Synlig fjell enkelte steder.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren. Ved denne alder og type fundamentering/bygning vil det normalt ikke være etablert drensrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Råteskader og forhøyede fuktverdier er registrert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av utvendig fuktsikring vil kunne bidra til redusert fuktpåkjenning på grunnmur og kjeller. Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare hvilke tiltak som er hensiktsmessig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsflass og avskallinger er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes. Overvåk tilstanden jevnlig.







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Murer i lettklinkerblokker under terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Murer ser ut til å være fra en eldre konstruksjon. Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Forhold gis TG3 iht. NS3600. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat er kun gitt for mindre terrengjusteringer og/eller etablering av drenerende grøfter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

I teknisk krypkjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, trykktank datert 1992 og vannfilter. Privat vannforsyning fra eldre borebrønn.
Synlig plast avløpsrør.
Alder og type materiale på utvendige ledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat felles gråvannsrenseanlegg sammen med nabohytte (Myllavegen 485, gnr 23 bnr 77).

Søknad om utslipp for to hytter uten WC ble godkjent 04.09.2008. Se tillatelse for nærmere beskrivelse og vilkår.
Ferdigattest for avløpsanlegget er datert 23.06.2010.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Flaggstang, ikke vurdert, men har synlig preg av slitasje.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Det er ikke fremvist radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område registrert med aktsomhetsgrad Moderat til lav i henhold til NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

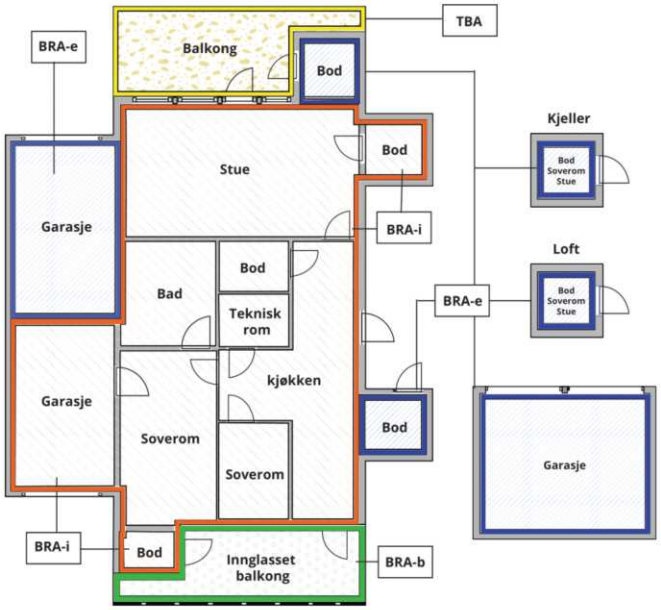
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	41	3		44	12
Krypkjeller					
SUM	**41**	**3**			**12**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom (med loftsluke), soverom (med servant og kjellerlem)	Toalettrom	
Krypkjeller	Kjeller (teknisk) med adkomst fra innvendig kjellerlem	Kjeller med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende. Skråhimling i stue/kjøkken med høyde opp mot ca. 3,16 m. Flat himling i soverom med høyde ca. 2,02 m.

Areal i kjeller er ikke måleverdig på grunn av takhøyde under 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver opprinnelig bygning. Dette kan komme av bygningens alder.

Tilbygg (toalettrom) i 2008/2009 er ikke byggemeldt. Avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter.
Utvendig kledning, nye vinduer og endret takvinkel på veranda i 2023 er ikke byggemeldt.

Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om utførte tiltak lar seg godkjenne, og kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5, samt selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer til byggetegninger.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	23	56		0	993.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myllavegen 487

Hjemmelshaver
Aalstad Ragnhild, Dyrland Sondre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat eiendom. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Selger opplyser at eiendommen har tinglyst rett til parkering for 1 bil på nabotomt på nedsiden, samt tinglyst adkomstrett til fots over naboeiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra eldre borebrønn rett utenfor hytta med eget UV-anlegg i kjeller.
Vannprøve er ikke fremvist, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat felles gråvannsrenseanlegg (beliggende på herværende eiendom) sammen med nabohytte. Renset avløpsvann slippes deretter på fellesledning (for flere hytter) til Myllavannet.
Søknad om utslipp for to hytter uten WC ble godkjent 04.09.2008. Se tillatelse for nærmere beskrivelse og vilkår. Ferdigattest for avløpsanlegget er datert 23.06.2010.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040: Fritidsbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser at eiendommen har tinglyst rett til båtfeste i Myllavannet.

Grunnbok/tinglyste heftelser er ikke undersøkt av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260160
Addresse	Myllavegen 487		
Postnr.	2742	Sted	GRUA
Selgers navn	Sondre Dyrland		
Selgers navn	Ragnhild Aalstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

91395661

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

19 år

Når kjøpte du eiendommen?

2007

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008/2009 ifm. flytting av kjøkken og ny håndvask på et soverom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidene ble utført av Hadeland VVS AS v/ Henning Brokerud

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vannforsyning fra eldre borebrønn rett utenfor hytta med eget UV-anlegg i kjeller. Gråvannsrenseanlegg sammen med nabohytte. Renset avløpsvann slippes deretter på fellesledning (for flere hytter) i Myllavannet.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak (papp, sløyfer, lekter og takplater), pipehatt, takrenner og nedløp i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Oppussing og Byggtjenester Prokopowicz for utført arbeid og fakturaer fra Thaugland for innkjøp av materialer og byggevarer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hytta er en tømmerhytte oppført ca. 1946, så noen sprekker og skjevheter er det. Men hytta er fundamentert på fjell, så det er ikke setninger.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer, ny ytterkledning (med vindtetting) og ny veranda i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som for nytt tak.

Initialer selger:
S D
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe vanninnsig langs fjell mot grunnmur i den ene enden, og trolig litt for dårlig utlufting av krypkjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap i 2008/2009. Nye utelamper mv. i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg kan ikke lenger huske hvem som utførte arbeidene i 2008/2009, men tror firmanavnet står i sikringsskapet. Arbeidene i 2024 ble utført av Granberg & Nordengen AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye veggventiler satt inn i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som for nytt tak.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg (toalettrom) på baksiden oppført med egeninnsats i 2008/2009 er ikke byggemeldt. Utvendig kledning, nye vinduer og endret takvinkel på veranda i 2023 er ikke byggemeldt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det må antas at det kan være noe råte i bunnstokker i en så gammel tømmerhytte, kanskje også noe i gulvbjelker pga. dårlig utlufting i krypkjeller.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Før utvendig rehabilitering i 2023 hendte det at det kom inn mus i hytta om høsten. Etter at hytta ble kledd, med musestengsel bak kledning, er det ikke observert mus inne i hytta.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst rett til parkering for 1 bil på nabotomt (på nedsiden) og tinglyst rett til båtfeste i Myllavannet. Felles eiet gråvannsrenseanlegg med nabohytte (beliggende på herværende eiendom).

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hytta har ikke bad/våtrom.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av *Sondre Dyrland*

Signert av *Ragnhild Aalstad*

Initialer selger:
S D
R A

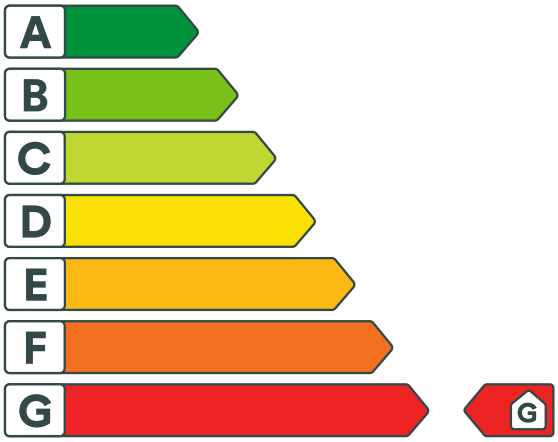
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Myllavegen 487, 2742 GRUA**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305623**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300017884**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **56**
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 **1946**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **625,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **795,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 386 kWh**

Myllavegen 487, 2742 GRUA

Detaljering

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

Myllavegen 487, 2742 GRUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-23/56

Norkart
Utskriftsdato: 01.06.2026 15:14

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	FIBO II	Beregnet areal	993.9
Etablert dato	25.10.1941	Historisk oppgitt areal	994
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	23/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/56
Grensejustering Grensejustering	14.05.2004			23/36 (-30), 23/56 (30)
Skylddeling Skylddeling	25.10.1941			23/2 (-964), 23/56 (964)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679755.98	588359.04	0	Ja	993.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AALSTAD RAGNHILD F090665*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vangsvegen 1012 2324 VANG PÅ HEDMARKEN	Bosatt (B)
DYRLAND SONDRE F310172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vangsvegen 1012 2324 VANG PÅ HEDMARKEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myllavegen 487

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2742 GRUA	Kirkesogn	03090302 Grua-Harestua
Grunnkrets	206 Nordstrand	Tettsted	
Valgkrets	2 Grua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300017884		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1941

1: Bygning 300017884: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 16.12.1941

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	16.12.1941	16.12.2008	

Bruksenheter

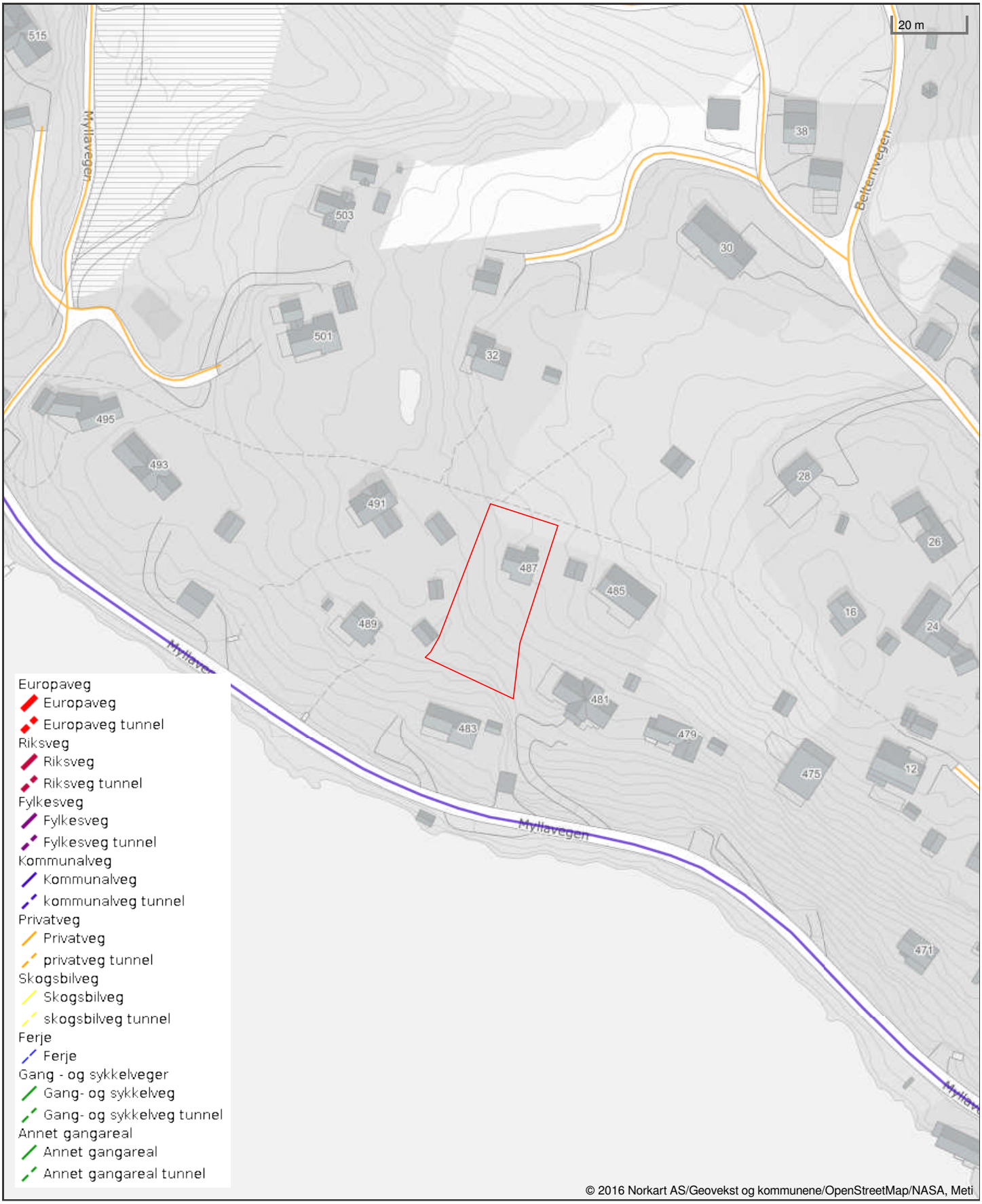
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Myllavegen 487	H0101	23/56	41	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 23/56//



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: 01.06.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myllavegen 487, 2742 GRUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 658,00 kr
Feiing	480,00 kr
Slam	368,00 kr
Sum	**2 506,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	414500 promille	4.00	1/1	0 %	1 658,00 kr	829,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	233,50 kr
Årsavg.Kontrollgebyr avløpsanlegg	0%	1 Stk	371.00	1/1	0 %	371,00 kr	185,50 kr
					Sum	**2 496,00 kr**	**1 248,00 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.

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

E-post: firmapost@hra.no
Telefon: 61 31 47 20
Dato: 08.06.2026

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3234.23.56.0.0

Adresse: Myllavegen 487

Eierkontakt Dyrland Sondre

Renovasjonsgebyr 2025 kr 2 952,50 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 08.06.2026

Hovedfakturering av renovasjonsgebyret skjer i mars og september. Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker dette.

Vi sender faktura til den som står som eier på faktureringstidspunktet. Ved kjøp og salg må mottaker selv dele fakturaen med ny/tidligere eier.

Jevnaker, dato: 08.06.2026

Saksbehandler HRA

---

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

For mer info se hra.no

Utskriftsdato: 01.06.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myllavegen 487, 2742 GRUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.

Lunner kommune
Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA
Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 01.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myllavegen 487, 2742 GRUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 994 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB

LUNNER
KOMMUNE

Peiskos Thorkelsson
Poverudveien 18B
3440 RØYKEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/1157 - 2 / SIGKNAR	22.06.2023

23/56 - Tillatelse til tiltak - Myllavegen 487 - Piperehabilitering

Delegasjonssak nr.: 100/23

Tiltak:	Piperehabilitering	
Byggested:	Gnr/bnr: 23/56	Myllavegen 487
Tiltakshaver:	Sondre Dyrland Korsvollbakken 13d 0880 OSLO	
Ansvarlig søker:	Peiskos Thorkelsson Poverudveien 18B 3440 RØYKEN	

Vedtak
Lunner kommune godkjenner søknad om tillatelse til rehabilitering av pipe på gnr. 23 bnr. 56, i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3.

Tillatelsen omfatter: Installasjon av stålrør i eksisterende pipeløp til fritidsbolig.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

1. Bygge- og anleggsvirksomheten skal holde seg innenfor støybegrensninger gitt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2012).
2. Før vi gir ferdigattest, må det være montert husnummer på fritidsboligen. Byggets adresse er: **Myllavegen 487**
3. Før arbeidet starter, skal byggesaksgebyr være betalt. Faktura sendes tiltakshaver separat.

Lunner kommune Sandsvegen 1, 2740 Roa Telefon 61 32 40 00 Faks 61 32 40 09 post@lunner.kommune.no www.lunner.kommune.no

Tegningsdokumentasjon
Vi har ikke mottatt tegninger. Arbeidene gjelder ikke synlige endringer.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknaden
Søknaden gjelder arbeider på gnr. 23 bnr. 56. Dere søker om å installere stålrør i eksisterende pipeløp.

Planstatus
Eiendommen gnr. 23 bnr. 56 ligger i uregulert område og er i kommuneplanens arealdel for Lunner 2013-2024 avsatt til fritidsbebyggelse. Planbestemmelsene har ikke bestemmelser som gjelder rehabilitering av pipe. Tiltaket er i samsvar med både arealformålet i kommuneplanen og planbestemmelsene.

Nabovarsling og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gir vi fritak for nabovarsling. Vi vurderer at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Visuell utforming
Tiltaket vil ikke ha noen påvirkning på byggets utseende.

Ansvar og kontroll
Gjennomføringsplan viser fagområder som skal være ansvarsbelagte i dette tiltaket.
Følgende har hittil påtatt seg ansvarsrett:

Foretak	E*/L*/P*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Peiskos Thorkelsson	E	SØK / 1 / Hele tiltaket PRO / 1 / Murarbeid, varmeinstallasjon, bygningsfysikk
	ES	UTF / 1 / Rehabilitering av pipe med stålrør

*E = Foretaket har erklært ansvarsrett (Angitt med ES dersom foretaket er sentralt godkjent)

Kommunen skal ikke delta i prosjekteringen og har derfor ikke vurdert de tekniske løsningene. Ansvaret for at tiltaket oppfyller bestemmelsene i plan- og bygningsloven ligger hos foretakene/personene som har ansvarsrett i henhold til ovenstående.

Gebyr
Vi gir byggesaksgebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ for plan- og byggesaker m.m., vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Piperehabilitering	1	7 650,-

Totalt gebyr å betale		**7 650,-**

Forutsetninger iht. lovverket (pbl. = plan- og bygningsloven)

- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. pbl. § 21-10.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.
- Blir det nødvendig å endre løsninger eller ansvar underveis, så ta kontakt med oss.

Dersom du har noen spørsmål til saken, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

Signe Lise Vesterås Knarud
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Gran kommune v/Christian
Aune Johannessen
Sondre Dyrland Korsvollbakken 13d 0880 OSLO

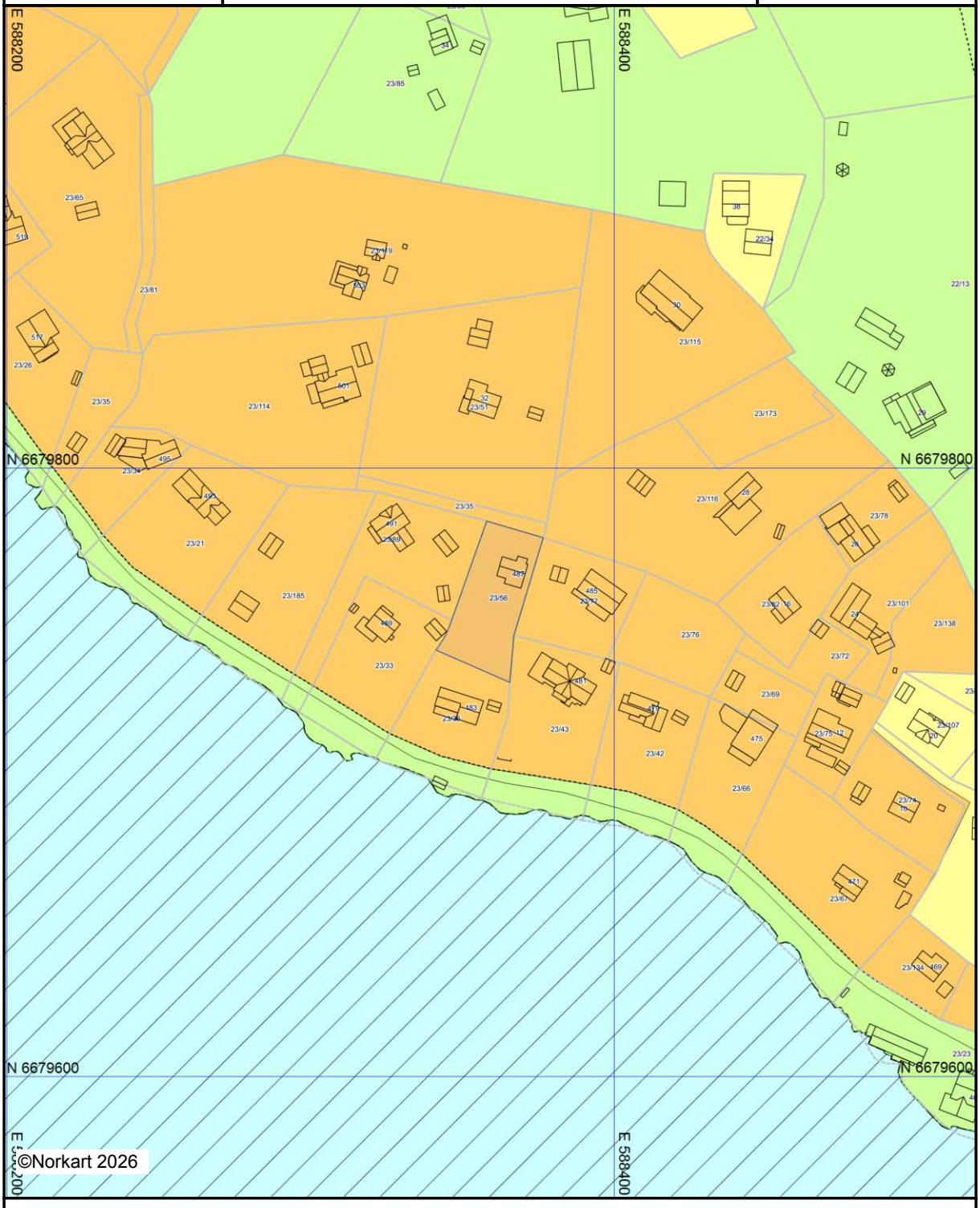
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 23/56
Adresse: Myllavegen 487
Dato: 01.06.2026
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.

LUNNER
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.3.2024 – KS 25/24

Innhold

Del 1. Bestemmelser 5

§ 1 Generelle bestemmelser 5

§ 1.1 Utbyggingsavtaler 5

§ 1.2 Energi og klima 6

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser 6

§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer 7

§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger 8

§ 1.5.1 Plassering 8

§ 1.5.2 Utforming 8

§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport 9

§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet 9

§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag 10

§1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980 10

§1.10 Massehåndtering 10

§1.11 Vann og avløp 11

§1.12 Kulturminner og kulturmiljø 11

§ 2 Bebyggelse og anlegg 12

§ 2.1 Plankrav 12

§ 2.1.1 Generelt plankrav 12

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning 12

§ 2.1.3 Unntak fra plankrav forutsatt at omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner 12

§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet 12

§2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal 13

§2.1.6 Del av 116/7, tidl. Masseuttak ved Kloppa med Bygge og anleggsformål (SOSI-1800) 13

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk 13

§ 2.2.1 Generelt 13

§ 2.2.2 Parkeringskrav 13

§ 2.2.3 Boligbebyggelse 14

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse 15

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse 16

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

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

Del 1. Bestemmelser

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9

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

Rettsvirkning

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

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

Forholdet til jordloven

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

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.2 Energi og klima

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 3 & 6

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

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

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

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

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

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

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.4

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

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

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

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

§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

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

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball-løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 1000m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter Min. 5 boenheter	Maks. 200-500 boenheter Min. 5 boenheter
Størrelse	Dimensjoneres 10m2 per boenhet	Dimensjoneres 20m2 per boenhet Evt. tilknyttet barnehage	Dimensjoneres 20m2 per boenhet.

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

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

§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

Søknadsplikt

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

§ 1.5.1 Plassering

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

Takskilt er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

§ 1.5.2 Utforming

Frittstående skilt/ID-mast

I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID- mast ha en høyde på maks 7,0 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m^2.

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

Uthengsskilt

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

Nedhengsskilt

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

Skiltbelysning

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

Markiseskilt

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

§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

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

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

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

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

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

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

§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

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

Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

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

§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr. 5

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

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

§1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980

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

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

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

§1.10 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 6.

Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- Håndtering av matjord

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

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

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

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

§1.11 Vann og avløp

Lovhjemmel: pbl §27-1 og §27-2.

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

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

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

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

§1.12 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 2.1 Plankrav

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

§ 2.1.1 Generelt plankrav

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

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

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning

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

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

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

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

§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet

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

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

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

løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

§2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal

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

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

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

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

§ 2.2.1 Generelt

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

§ 2.2.2 Parkeringskrav

Hver biloppstillingsplass bør minimum være 18 m^2. Tabellen angir maksimalt antall biloppstillingsplasser innenfor kommunens definerte tettsteder.

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

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

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

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

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

Sykkelparkering

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

§ 2.2.3 Boligbebyggelse

§ 2.2.3.1 Definisjon av frittliggende og konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse:

Frittliggende småhusbebyggelse: 1- eller 2-mannsboliger.

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

Blokkbebyggelse: leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer.

§ 2.2.3.2 Fradeling av boligtomter

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

Generelt

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

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

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

Tomtedeling uten krav til reguleringsplan:

- For eneboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal ny tomt eller gjenværende tomt være minimum 500m^2, maksimum 1.000m^2. For resterende områder skal tomtestørrelsen være maksimum 2.000m^2. Krav til grad av utnytting iht. § 2.2.3.3 skal oppfylles både for ny og gjenværende tomt.

- For tomannsboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal samlet tomt eller gjenværende tomt for de to enhetene være minimum 800m^2, maksimum 1.500m^2. For resterende områder skal samlet tomtestørrelse være maksimum 2.000m^2.
- Snuplass skal løses innenfor tomta.

§ 2.2.3.3 Grad av utnytting

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

§ 2.2.3.4 Utforming

Bestemmelsen gjelder for boligområder inntil det foreligger evt. reguleringsplan.

- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggetslengderetning.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Solcellepaneler tillates.
- Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter. Mønehøyde på frittliggende garasjer ellerfrittliggende uthus skal ikke overstige 5,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift).
- Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik form påtaket.
- Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) på frittliggende uthus eller frittliggende garasje for boligbebyggelse er 70 m^2.

§ 2.2.3.5 Bestemmelser for byggeområde bolig innenfor Marka

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

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse

§ 2.2.4.1 Grad av utnytting og styring av bygningsvolum

I områder avsatt til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse, utenfor byggeforbudssoner til vassdrag og utenfor Marka, skal bebygd areal – BYA - ikke overstige 150 m^2. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 150 m^2.

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

Marka

Markaloven og §1.9 gjelder. Innenfor eksisterende byggeområde i Marka, dvs. Strykenenga, skal bebygd areal ikke overstige 80 m^2.

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

§ 2.2.4.2 Utforming

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

§ 2.2.4.3 Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse

Ved fradeling av ny tomt rundt eksisterende fritidsbolig (fradeling til uendret bruk) eller fradeling av tilleggsarealer til eksisterende bebygd fritidseiendom, skal totalt tomteareal ikke overstige 1.000 m^2.

Fradeling av nye tomter uten eksisterende fritidsbolig tillates ikke.

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse

§ 2.2.5.1 Definisjon av varegrupper

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

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

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

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

§ 2.2.5.2 Lokalisering av ulik handel

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

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

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

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

§ 2.2.5.3 Grad av utnytting

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

§ 2.2.5.4 Utforming

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

Bygninger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggetslengderetning.

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

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

Det skal vektlegges kvalitet i materialbruk og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m^2, skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser hvilken beplantning som inngår i byggesaken.

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

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 3.1 Plankrav

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

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

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

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

§ 4 Grønnstruktur

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10

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

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

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

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

§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika

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

§4.2 Tursti Grindvoll Lunner barneskole

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

§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

Lovhjemmel: pbl § 11-11

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

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

§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag

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

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

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

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

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

§ 5.3 Kårboliger

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

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

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

§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

Lokalisering av ny bebyggelse i LNF-områder skal:

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

Boligbygg bør ligge minst 15 m fra dyrka eller dyrkbar mark

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

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

Avkjørselen må oppfylle krav til utforming av avkjørsel i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse

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

§1.9 og §§2.2.4.1 - 2.2.4.4 gjelder.

§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse

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

Det er en forutsetning at:

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

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

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

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-11

§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag

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

§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

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

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

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

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

Bekkelukkinger tillates ikke.

§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

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

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

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

§ 7.1.1 Flom/flomskred

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

§ 7.1.2 Skred

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

§ 7.1.3 Overvann

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

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

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

som følger av rammeplan for overvann. Der rammeplanen mangler i forbindelse med regulering, må en rammeplan for overvann utarbeides i forbindelse med rammesøknaden.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal overvannsanleggene være detaljprosjektert. Søknader om eventuelt påslipp til kommunalt nett må være godkjent av kommunen, samt at eierskap, drift og vedlikehold av overvannsanlegget må være avklart.

§ 7.1.4 Støy

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

§7.1.5 Lys

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

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

§ 7.1.5 Grunnforurensing

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

§ 7.1.6 Radon

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

§ 7.2 Naturmangfold

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

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

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

§ 7.3 Krav til 3D-modell

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

§ 7.4 Andre krav

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

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

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8

§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8a & c

§ 8.1.1 Støysoner - H_210, H_220

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

§ 8.1.2 Skredsoner – H_310

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

§ 8.1.3 Høgspent - H_370

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

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

§ 8.1.4 Grunnforurensing – H_390

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

§8.1.5 Hensynssone offentlig VA – H_410

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

§8.1.6 Hensynssone 200 års flom – H_320

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

§8.1.7 Bygge og anleggsbegrensninger for tunneltak – H_130

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

§8.1.8 Hensynssone for mineralressurser – H_590

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

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

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

§8.1.10 Hensynssone for friluftsliv – H_530

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

§8.1.11 Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H_110, 120

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

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene på Stryken og Grøa

§ 8.2 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: pbl § 11-8 c, d & e

§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven – H_720

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

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

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

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

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

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

For Rudsæter gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_1)

For Villa Solheim gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_2)

§8.2.3 Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø – H_570

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

§8.2.4 Sone med krav om felles planlegging

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

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

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

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

Tiltaket skal ikke skjemme verneverdige kulturmiljøer.

§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner – H_910

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

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

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

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

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

Del 2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis

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

1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter

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

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

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

2. Vassdragsnære områder

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

Avløspanlegg for fritidseiendommer

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

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

Brygger

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

3. Etablering av nye veger og parkeringsplasser

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

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

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

4. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer

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

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

5. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

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

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

6. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig

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

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

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

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

Del 3. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene

Saker unntatt plankrav som skal oversendes kulturminnemyndighetene:

- Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9 første ledd.

- Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, som for eksempel store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal legges fram for kulturminnemyndighetene, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i tilknytning til konsesjonsbehandling.

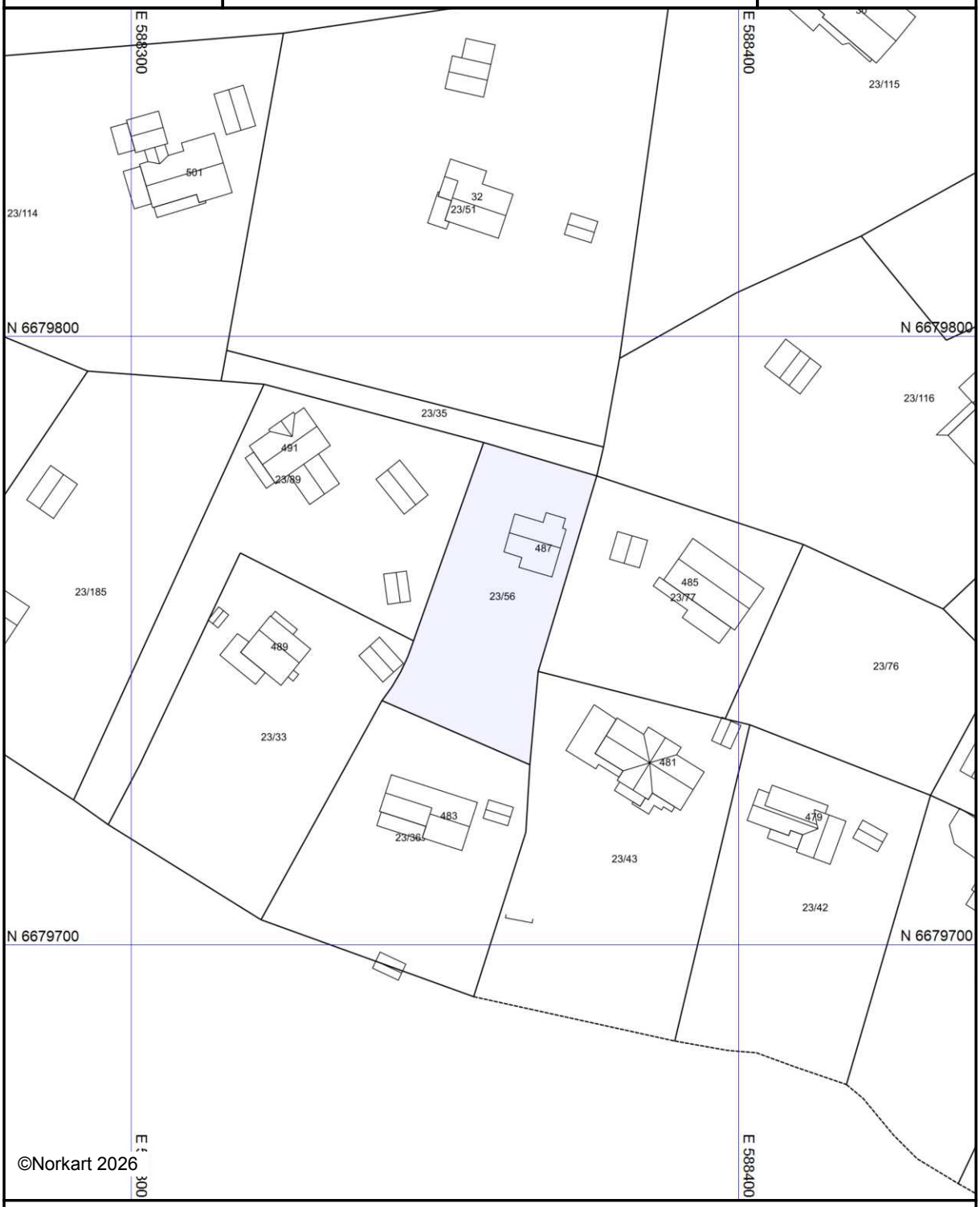
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/56
Adresse: Myllavegen 487
Dato: 01.06.2026
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.

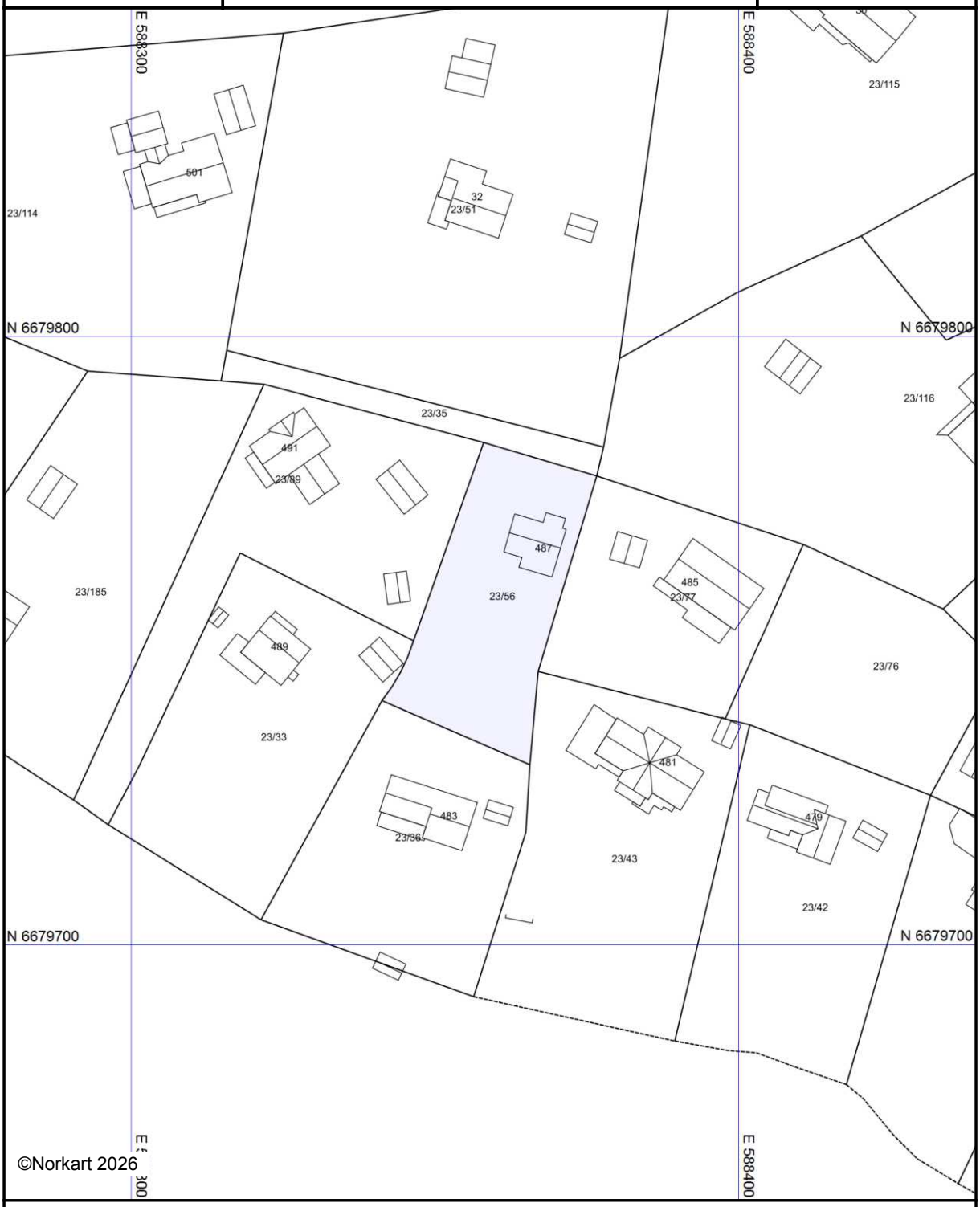
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/56
Adresse: Myllavegen 487
Dato: 01.06.2026
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.

LUNNER KOMMUNE

Brødrene Tingelstad AS
Hallumsvegen 27
2730 LUNNER

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivnr.*	*Dato*
	08/1457-8 TRMY	GNR 23/77	23.06.2010

23/77 FERDIGATTEST - MINDRE AVLØPSANLEGG FOR 2 FRITIDSEIENDOMMER

Tillatelse til arbeider er gitt 04.09.2008.

Gnr./bnr.: *23/77 og 56*
Byggested: *Mylla,*
Tiltakshaver: *Heidi Løchen og Lars Bo Engdahl*
Ansvarlige utførende: *Brødrene Tingelstad AS*
Ansvarlig prosjekterende: *C. Blekkerud BA-Service*

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Tilkoblingspunkt på eksisterende sjøledning er på land i henhold til situasjonskart, 02.02.2010, mottatt 03.02.1020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæring med mer mottatt 03.02.2010 og tilleggsdokumentasjon mottatt 30.03.2010 og 11.06.2010. I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Trine Myrmo
Byggesaksbehandler

Kopi sendt:
Ragnhild Aalstad og Sondre Dyrland, Maridalsveien 322, 0881 OSLO
Heidi Løchen og Lars Bo Engdahl, Langåsveien 23, 0880 OSLO
C. Blekkerud BA-Service, Hammarenga 49B, 2750 GRAN

LUNNER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 2021060540

Ansvarlig søker:
Peiskos Thorkelsson
Poverudveien 18B
3440 RØYKEN

Tiltakshaver:
Sondre Dyrland
Korsvollbakken 13d
0880 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Myllavegen 487	23	56		

Tiltakets/byggets art
Piperehabilitering.

Vedtaksdato	Saksnr.
11.10.2023	23/1157

Dato for søknad om ferdigattest:	09.10.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Saksbehandler
Roa	11.10.2023	Signe Lise Vesterås Knarud *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Avtale

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dyrland, Sondre (31.01.1972), signert 19.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- ENGDAHL, BO LARS (15.11.1963), signert 19.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Løchen, Heidi (25.01.1968), signert 19.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Aalstad, Ragnhild (09.06.1965), signert 19.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Avtale

Denne avtalen er inngått 19. juni 2026 mellom

Heidi Løchen og Bo Engdahl, i egenskap av eiere av Myllavegen 485, gnr./bnr. 3234-23/77 (heretter benevnt «**Eier 23/77**»),

og

Ragnhild Aalstad og Sondre Dyrland, i egenskap av eiere av Myllavegen 487, gnr./bnr. 3234-23/56 (heretter benevnt «**Eier 23/56**»),

Eier 23/56 og Eier 23/77 er i fellesskap benevnt «**Partene**».

1. Felles gråvannsrenseanlegg

a) Renseanlegget

Partene eier sammen et felles gråvannsrenseanlegg for de to eiendommene («**Renseanlegget**»). Renseanlegget eies med en halvpart av hver av Partene og er beliggende på gnr./bnr. 3234-23/56.

Renseanlegget består av tre betongkummer med innvendig montert renseutstyr og pumpe(r), samt avløpsledning nedstrøms frem til påkoblingspunkt utenfor garasjen til Myllavegen 481.

Avløpsledninger fra hyttene og ned til Renseanlegget eies av Partene hver for seg.

Avløpsledning nedstrøms av påkoblingspunkt utenfor garasjen til Myllavegen 481 og sjøvannsledning i Myllavannet eies/brukes av flere hytteeiere, og Partenes rettigheter og forpliktelser i den forbindelse reguleres ikke av denne Avtalen.

b) Drifts- og vedlikeholdskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til Renseanlegget skal dekkes av Partene med en halvpart på hver.

Vederlag for årlig service faktureres etter gjeldende praksis fra leverandør til Eier 23/77. Eier 23/56 skal ved fremleggelse av fakturakopi betale halvparten av beløpet til Eier 23/77.

Driftsstrøm til Renseanlegget ytes fra Eier 23/77. Eier 23/56 skal betale halvparten av dokumenterte strømkostnader, basert på faktisk forbruk målt ved seriemåler på egen kurs og gjennomsnittlig betalt strømpris inkludert merverdiavgift og nettleie.

Partene er selv ansvarlig for drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til egne avløpsledninger fra hyttene og ned til Renseanlegget.

c) Overdragelse og oppløsning

Sameieandeler i Renseanlegget kan og må overdras sammen med de aktuelle eiendommene.

Sameiet i Renseanlegget kan kreves oppløst dersom det oppstår mulighet for tilkobling til kommunalt avløp. Dersom begge Parter kobler seg til kommunalt avløp, skal nødvendige kostnader til fjerning av Renseanlegget dekkes med en halvpart av hver av Partene. Dersom bare den ene Parten kobler seg til kommunalt avløp, skal den andre Parten ha rett til å overta dennes sameieandel vederlagsfritt mot å overta alt ansvar for fremtidig drift og vedlikehold av Renseanlegget.

For øvrig kan sameiet ikke kreves oppløst så lenge Renseanlegget fungerer og er i bruk.

d) Tinglysing

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dyrland, Sondre (31.01.1972), 19.06.2026
- ENGDAHL, BO LARS (15.11.1963), 19.06.2026
- Løchen, Heidi (25.01.1968), 19.06.2026
- Aalstad, Ragnhild (09.06.1965), 19.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Rettigheten etter Avtalen for gnr./bnr. 3234-23/77 til å ha liggende Renseanlegget og egen avløpsledning ned til Renseanlegget på gnr./bnr 3234-23/56 kan tinglyses som en realservitutt på 3234-23/56.

2. Avstand mellom bygning og tomtegrense

a) Opprinnelig plassering

Opprinnelig hytte fra 1941 og brønn på gnr./bnr. 3234-23/56 ligger nærmere enn 4 meter fra tomtegrense mot gnr./bnr. 3234-23/77 (selve borehullet ligger muligens utenfor grensen, dvs. inne på gnr./bnr. 3234-23/77).

b) Senere tiltak

Tilbygg på baksiden av hytte på gnr./bnr. 3234-23/56 (toalettrom) oppført i 2008/2009 ligger nærmere enn 4 meter fra tomtegrense mot gnr./bnr. 3234-23/77.

I 2023/2024 ble det foretatt utvendige arbeider på hytte på gnr./bnr. 3234-23/56, herunder nytt tak, nye vinduer, ny ytterkledning og ny veranda med endret utforming (kortere takoverbygg og brattere takvinkel). Ettersom hytta ligger nærmere enn 4 meter fra tomtegrense mot gnr./bnr. 3234-23/77, ble deler av disse tiltakene også utført nærmere enn 4 meter, herunder endret takvinkel på veranda.

Verken tilbygget fra 2008/2009 eller fasadeendring og endret takvinkel på veranda i 2023/2024 er byggemeldt.

c) Samtykke

Eier 23/77 samtykker til dagens plassering og utforming av hytte mv. på gnr./bnr. 3234-23/56 nærmere enn 4 meter fra tomtegrense mot gnr./bnr. 3234-23/77, herunder til tilbygg fra 2008/2009 og fasadeendring med bl.a. endret takvinkel på veranda fra 2023/2024.

Samtykket etter denne Avtalen skal anses som et skriftlig samtykke i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Eier 23/77 er innforstått med at samtykket innebærer at kommunen kan godkjenne byggverket slik det står pr. dato for inngåelse av Avtalen (med tilbygg fra 2008/2009 og fasadeendring og endret takvinkel på veranda fra 2023/2024 som beskrevet i punkt b) over), selv om avstanden til nabogrense er mindre enn 4 meter, jf. § 29-4 andre ledd. Eier 23/77 skal ikke motsette seg at Eier 23/56 eller dennes rettsetterfølger søker å oppnå slik godkjenning.

Samtykket fra Eier 23/77 omfatter ikke framtidige tilbygg, påbygg eller nybygg.

d) Tinglysing

Rettigheten etter Avtalen for gnr./bnr. 3234-23/56 til å ha påstående bygning mv. med dagens utforming nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen til gnr./bnr. 3234-23/77 kan tinglyses som en realservitutt på 3234-23/77.

* * *

Avtalen er signert digitalt.

Eier 23/56	**Eier 23/77**
Ragnhild Aalstad	Heidi Løchen
Sondre Dyrland	Bo Engdahl

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dyrland, Sondre (31.01.1972), 19.06.2026
- ENGDAHL, BO LARS (15.11.1963), 19.06.2026
- Løchen, Heidi (25.01.1968), 19.06.2026
- Aalstad, Ragnhild (09.06.1965), 19.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Boliginfoskjema

Adresse:

Myllavegen 487, 2742 Grua

Opprinnelig byggeår:

1946

Tilbygningsår:

2008/09

Generell info om eiendommen

		Ja	Nei	År
1	Er boligen tilbygget eller påbygget?	✓		2008/9
2	Er kjellerrom endret fra bod til oppholdsrom?		✓	
3	Har du tegninger av boligen?		✓	
4	Kjenner du til at det er nye bygg som garasje, uthus på eiendommen?		✓	
5	Er eventuelle endringer søkt om i kommunen?		✓	
6	Når ble våtrom i boligen rehabilitert sist?			N/A
7	Foreligger det dokumentasjon, kvitteringer, bilder av utførelse bad/vaskerom?			N/A
8	Er arbeidet utført av fagarbeidere?			N/A
9	Er det foretatt oppgraderinger av røropplegg, omlegging av vann og avløpsledninger inne eller ute?	✓		
10	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?	✓		2008/9
11	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	✓		
12	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?	✓		
13	Har du, eller kan du via elektriker skaffe samsvarserklæringer?		✓	
14	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?		✓	
15	Forekommer det at sikringene løses ut?		✓	
16	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (f.eks. termiske skader på deksler, kontaktpunkter el.l.) i boligens elektriske anlegg?		✓	

Påkostninger/vedlikehold

År	Hva ble gjort?	Firma	Egeninnsats
2008/2009	Nytt elektrisk anlegg	✓	
2008/2009	Nye vann- og avløpsledninger, varmtvannsbereder	✓	
2008/2009	Ny kjøkkeninredning		✓
2008/2009	Tilbygg på baksiden (toalettrom)		✓
2008/2009	Gråvannsrenseanlegg (felles med nabo)	✓	
2024	Renset brønn, nytt UV-anlegg		
2023	Ny veranda/svalgang på framsiden		
2023	Ny ytterkledning og vindtetting		
2023	Nytt tak (papp, sløyfer, lekter og plater), takrenner og nedløp		
2023	Nye vinduer		
2023	Innvending rehabilitering av pipe (stålrør), ny vedovn		
2023	Pipe murt opp på nytt over tak, ny pipehatt		
2024	Ny platetopp og stekovn		
2024	Nye kraner		

For å oppgi mer informasjon om forhold du kjenner til om boligen benytt siste side.

Evt. andre viktige opplysninger

	Ja	Nei	Beskrivelse
Er tomten tilknyttet kommunalt vann?		✓	Egen, eldre borebrønn m/ UV-anlegg i kjeller
Er tomten tilknyttet kommunalt avløp?		✓	Renseanlegg for gråvann sammen med nabo, utslipp
Er tomten tilknyttet offentlig vei?		✓	Tinglyst rett til parkering på nabotomt ved veien
Er tomten festet?		✓	
Har det vært noen forsikringssaker/skader?		✓	
Er det oppdaget eller registrert spor etter skadedyr i boligen (mus, vepsebol, maur e.l)?	✓		Tidsvis mus tidligere, men ikke observert spor etter m
Foreligger pålegg for pipe/ildsted/el-anlegg?		✓	
Kjennskap til punkterte isolerglass?		✓	
Er det rom med varme i gulv, hvilke?		✓	
Er det nedgravd oljetank på eiendommen?		✓	
Annet?	✓		Tilbygg (toalettrom) på baksiden er ikke byggemeldt.

Kommentarer/tilleggsinformasjon om eiendommen

Eiendomsskatt og kommunale avgifter for 2026: 2.496

Underskrift:

Rett kopi bekreftes
SNR

ERKLÆRING OM RETT TIL GANGSTI PÅ GNR. 23, BNR. 56 I LUNNER KOMMUNE.

Jeg, Ingrid M. Solberg, p.nr 020727[redacted] eier av gnr 23, bnr 56 gir herved eier av gnr 23, bnr 77 i Lunner kommune rett til:

- Bruksrett til gangsti over gnr 23, bnr 56 via en 2 meter bred trasè avsatt for formålet. Trasèen er avmerket på vedlagte kart. Opparbeidelse og vedlikehold av gangstien påhviler den som bruker rettigheten og skal skje etter godkjennelse fra grunneier.

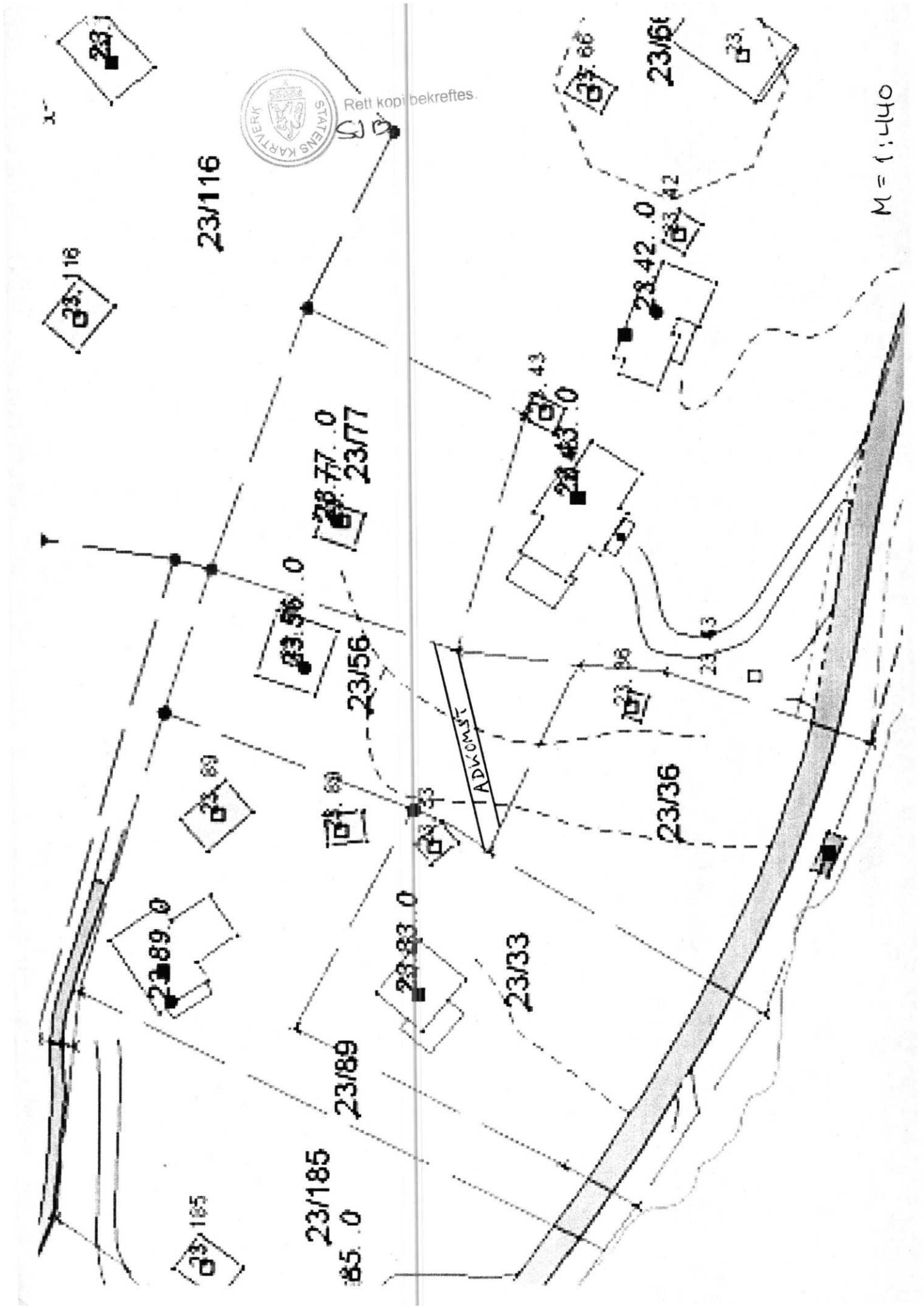
Doknr: 879404 Tinglyst: 30.10.2007
STATENS KARTVERK

Oslo, den 6/9 2007.

Ingrid M. Solberg
Ingrid M. Solberg
eier av g.nr 23, bnr 56

Jeg/ vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter på dette dokumentet i mitt/ vårt nærvær. Jeg/ vi er myndige og fast bosatt i Norge.

Vinteunderskrift: M Bostad	Gjentas med blokkbokstaver: INGA BOSTAD
Adresse: Vellivn. 1c	1358 Jar
Vitneunderskrift: Birger Bostad	Gjentas med blokkbokstaver: Birger Bostad
Adresse: Øygardveien 48	1357 Bekkestua


Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
23/116
23/77
23/56
23/36
23/33
23/89
23/185
ADKOMST
M = 1:440

ERKLÆRING OM RETT TIL PARKERING, GANGSTI OG BÅTFESTE PÅ GNR. 23, BNR. 36 I LUNNER KOMMUNE.

Jeg, Ingrid M. Solberg, p.nr 020727[redacted], eier av gnr 23, bnr 36 gir herved eier av gnr 23, bnr 56 og eier av gnr 23, bnr 77 begge i Lunner kommune rett til:

- Parkere en personbil på hver sin parkeringsplass på g./b.nr. 23/36 slik det er avmerket på vedlagte kart. Evt ytterligere opparbeidelse og vedlikehold av biloppstilligsplassen påhviler den som bruker rettigheten og skal skje etter godkjennelse fra grunneier.

- Bruksrett til gangsti over gnr 23, bnr 36 via en 2 meter bred trasè avsatt for formålet. Trasèen er avmerket på vedlagte kart. Opparbeidelse og vedlikehold av gangstien påhviler den som bruker rettigheten og skal skje etter godkjennelse fra grunneier.

- Adkomst til Myllavannet og rett til å etablere båtfeste, på gnr 23, bnr 36, på anvist plass som fremgår på vedlagte kart."

Oslo, den 6/9 2007.

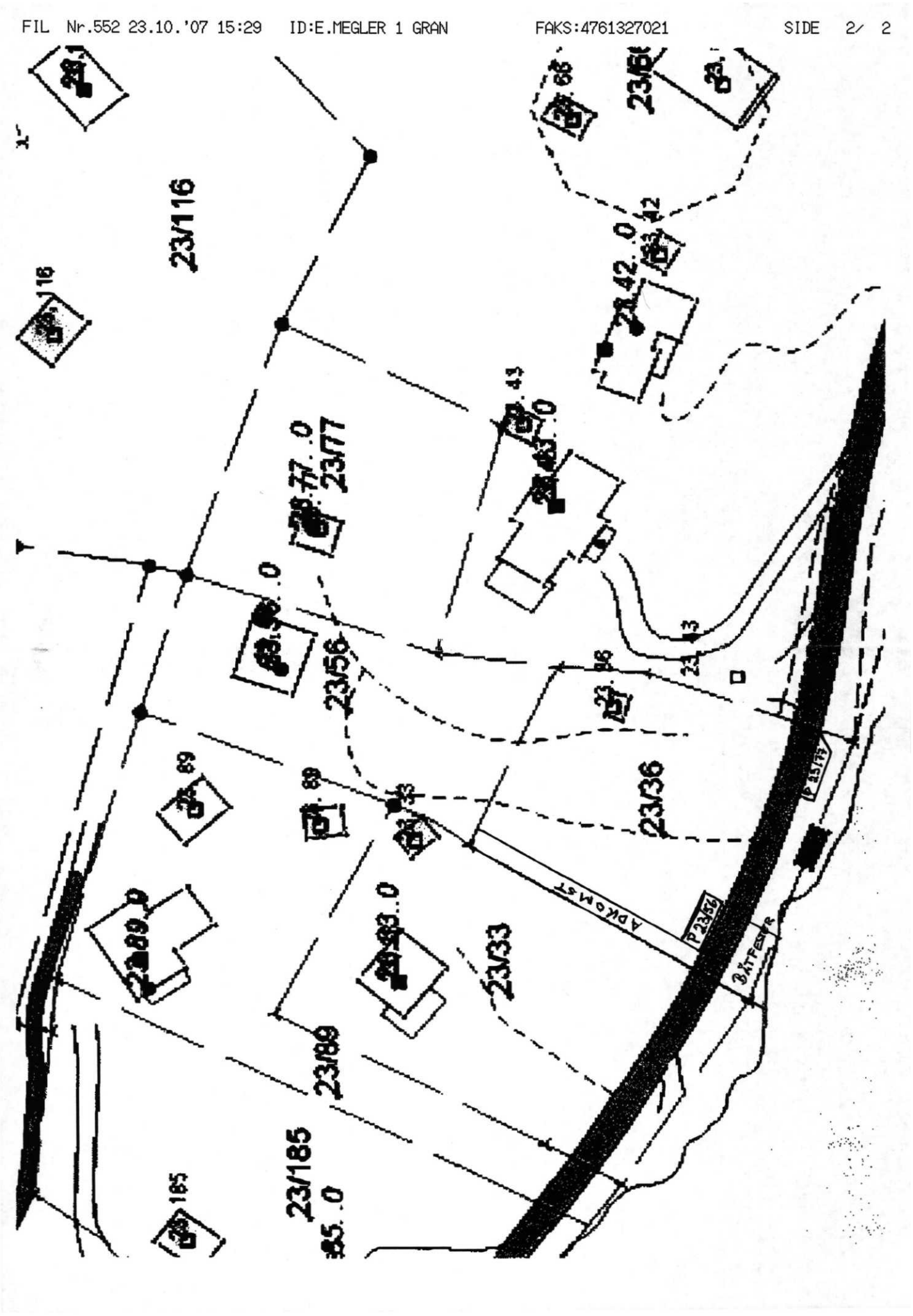
Ingrid M. Solberg

Ingrid M. Solberg
eier av g.nr 23, bnr 36

Doknr: 731897 Tinglyst: 14.09.2007
STATENS KARTVERK

Jeg/ vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter på dette dokumentet i mitt/ vårt nærvær. Jeg/ vi er myndige og fast bosatt i Norge.

Vitneunderskrift: J. Bostad	Gjentas med blokkbokstaver: INGA BOSTAD
Adresse: Vellivn. 1c	1358 Jar
Vitneunderskrift: Birger Bostad	Gjentas med blokkbokstaver: Birger Bostad
Adresse: Øygardveien 48	1357 Bekkestua


FIL Nr.552 23.10.'07 15:29 ID:E.MEGLER 1 GRAN FAKS:4761327021 SIDE 2/ 2
23/116
23/77
23/56
23/36
23/33
23/89
23/185
Adkomst
Åttestø

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:
Myllavegen 487, 2742 Grua
Gnr. 23, Bnr. 56, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
121260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vegar Volla

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 950 52 821

E-post: vegar.volla@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.
