PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

MYLLAVEGEN 475

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

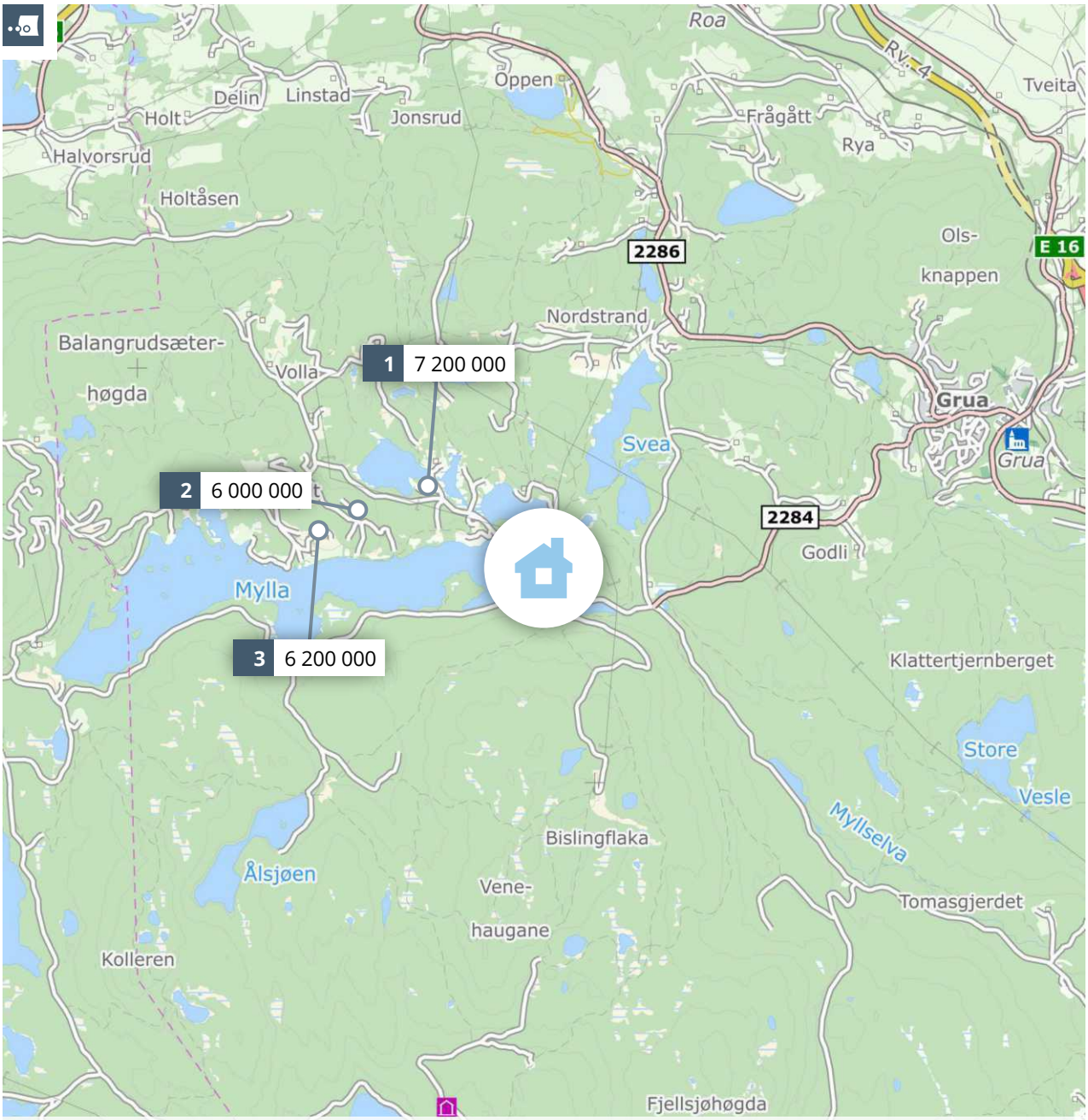
Utslippstilllatelse gråvann

Byggetegninger

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYLLAVEGEN 475

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 21.09.2026

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 475, 2742 GRUA

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 23 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3234 LUNNER GRUNNKRETS NORDSTRAND

Verdivurdert til

7 850 000

-	7 850 000	70 089
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myllavegen 593				28.05.2024	7 950 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**75 000**
	96 m²	2001	1 017 m²	4 sov						
2	Lensmannsvika 52				11.10.2024	6 450 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**84 507**
	71 m²	1967	3 428 m²	3 sov						
3	Myllabakken 28				20.07.2020	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**47 328**
	131 m²	2019	2 015 m²	3 sov						

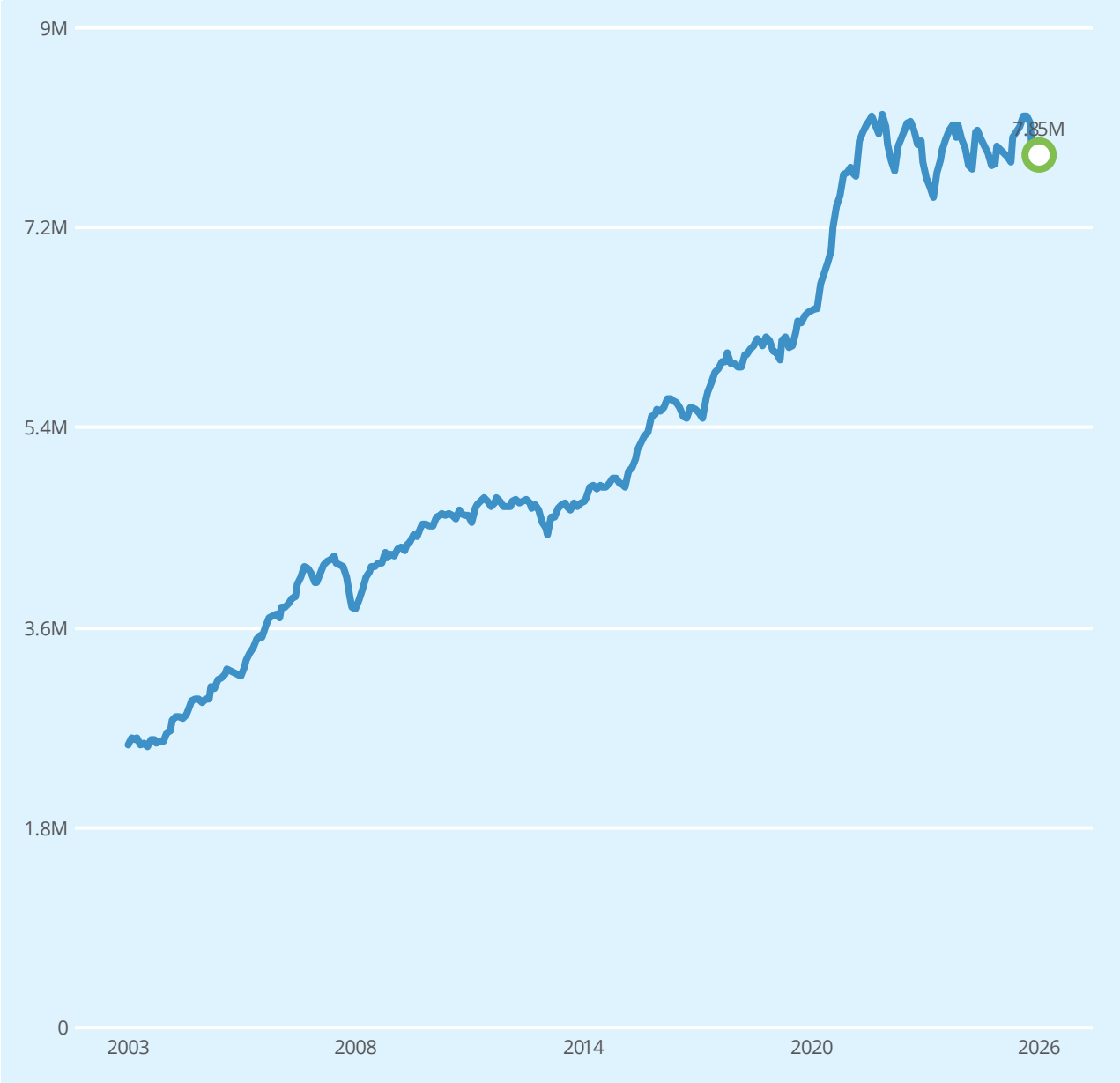
Sølvmylla – fritidsperle | 4 sov | Vinkjeller | 2 SV-verandaer | innlagt vann, avløp og strøm | Påkosteti 2017/2018

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

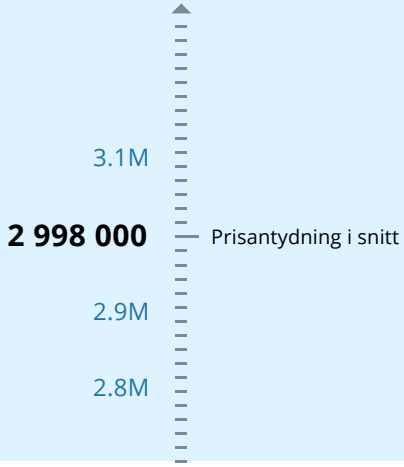
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2023		04.01.2023	-	6 000 000	-	6 000 000	1
20.10.2016	31.10.2016	08.02.2017	1 500 000	2 420 000	0	2 420 000	2

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

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i LUNNER kommune nå

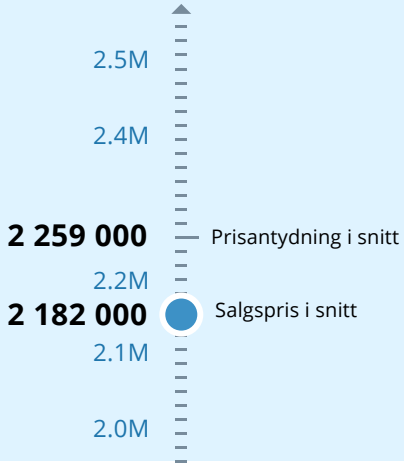
12
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Fritidsboliger solgt i LUNNER kommune siste 12 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - "Sølvmylla"

Myllavegen 475, 2742 GRUA

LUNNER kommune

gnr. 23,23, bnr. 66,69, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1434 **Eiendomsverdi ref nr:** VB7454

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

BEBYGGELSEN:
Hytte med bruksareal på ca. 133 m², inklusiv rom i underetasje med utvendig adkomst.
Bygningen er terrassert med flere halvplan.
Verandaer mot sør-vest.
Uthus med bodplass.

STANDARD:
Hytta er opprinnelig fra ca. 1948, oppgradert i 2017-2018.
Innlagt privat vann og avløp.
Oppvarming med vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt bestående av to eiendommer på til sammen ca. 1953 m².
Skrånende/bratt tomt, dels opparbeidet med gress, beplantning og skifer i gangarealer.
Parkering nede ved Myllavegen. Gangadkomst til hytta på ca. 50 meter sti.
Eiendommen grenser til Myllavannet.
Deler av eiendommen er vegareal for Myllavegen.

Foretak benyttet i 2017-2018 (opplyst av tidligere eier):
Rørarbeidet/avløpsrør - Gundersen og Brokerud AS
El.arbeid - Holmstykke Multiservice AS
Blåseisolasjon yttervegger og tak - Holmstykke Multiservice AS
Kjøkken - Plassbygget av Telemark Tredesign AS
Utvendig panel - Gausdal landhandleri
Brønnboring drikkevann - Brødrene Myhre

Fritidsbolig - "Sølvmylla" - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.
Skrå takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Saltak over loftsetasje, forlenget på én side over 1. etasje. Luftespalter under takutstikk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass (datering 2017 er registrert).
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) fra byggeår i underetasje.
Ytterdør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Panelt eldre tredør til underetasje.

To verandaer mot sør-vest. Veranda utenfor underetasje er overbygget.
Fundamentert med punktfundamenter. Dels trestolper og dels støpte søyler, ned i grunnen, til fjell, eller til løse steiner.

Overflater, konstruksjoner og rekkverk i trevirke.

Trapper i trevirke.
Trapper av stein i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Fliser.
Vegger: Panel. Malt mur.
Himlinger: Panel, dels med synlige bjelker.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

To piper i teglstein.
I stue er det murt peis med åpen grue.
Vedovner i stue og to soverom.
Peisen og deler av piper er kledd med forblendingsstein.

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.

Vinkjeller/teknisk rom under kjøkken. Adkomst via luke i gulv med glassplate. Glasset løftes vekk ved hjelp av sugekopper med håndtak.
Kryperom/hulrom under underetasje.

Trapper av treverk mellom halvplan. Rekkverk på én side.

Profilerte tredører fra byggeår.
Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Det er synlige tegn til bruk av smøremembran.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Speilbelysning. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj. Skyvedører med plass for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Bad fra 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Det er synlige tegn til bruk av smøremembran.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 i heltre med profilerte fronter, heltre benkeplate og kompositt kjøkkenkum. Belysning under overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra 2017.
Panel på vegger og himling
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Elektrisk badstuovn.
Veggventil og åpningsbart vindu.
Glassdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannføringer i: Kobber/metall. Plast rør-i-rør med åpen forgrening.
Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjonen generelt består av aktiv lufting med vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i vinkjeller/teknisk rom.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Tre sikringsskap, plassert ute, i vinkjeller/teknisk rom og i entré.

Røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, luft-til-luft varmepumpe (datert 2022), gulvvarme, panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert. Synlig fjell enkelte steder.
Det ble etablert drenering på tre sider av bygningen i 2017.
Grunnmur i sparesteinsbetong.

Støttemur i stein.
Støpt støttemur i betong.

Skrånende tomt.

Eiendommen har privat vann fra borehull. Trykktank i kjeller er datert 2017. Filter. I vinkjeller/teknisk rom er det synlig vannrør i plast.
Eiendommen har privat avløp. I vinkjeller/teknisk rom er det pumpe og synlig avløpsrør i plast.
Jets vakuumtoalettsystem med pumpe i vinkjeller/teknisk rom.
Utvendig er det Biotank/FilterBox og gråvannstanker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig - "Sølvmylla"

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver bygningen og hva som er godkjent bruk. Dette kan komme av bygningens alder.
I 2017 ble blant annet verandaer utvidet. Dette er ikke registrert hos kommunen.
Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet.

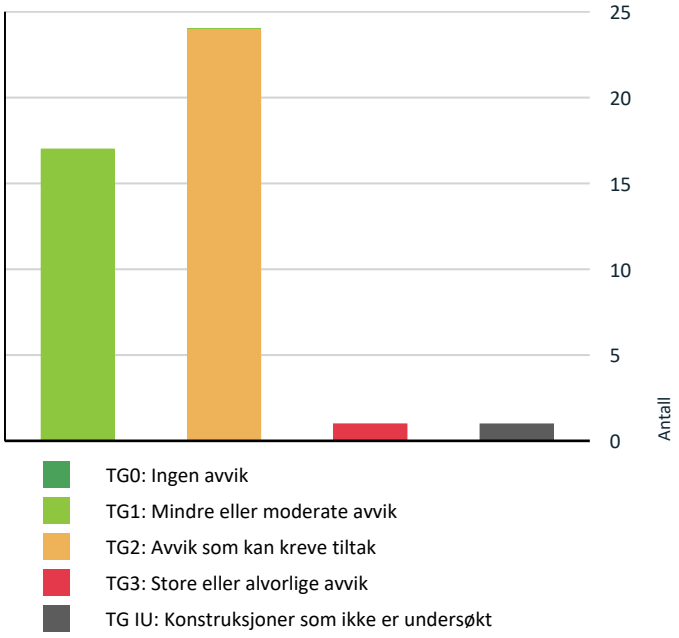
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver bygningen og hva som er godkjent bruk. Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

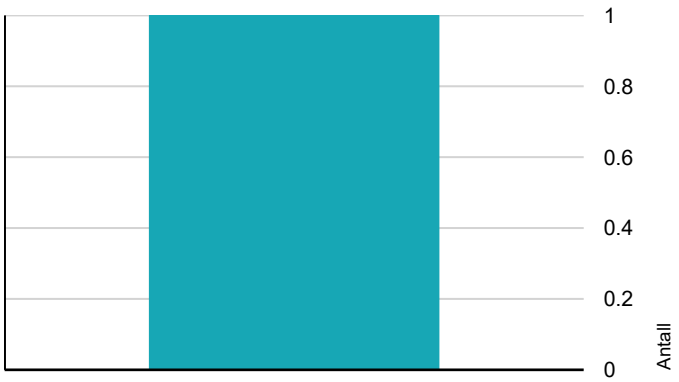
Fordeling av tilstandsgrader



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 - "Sølvmylla"

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon, generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst/takstige til pipe for feier. Gå til side
- Utvendige trapper har ikke håndløpere, og de er dels noe bratte.
- Det er ikke fremvist radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe/pipevange er dels tildekket. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er dels lav høyde i trapp.
- På grunn av alder på deler av anlegget, og at det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom), anbefales utvidet elkontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG - "SØLVMYLLA"



Byggeår
1948

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Eldre hytte som senere er modernisert. Innlagt vann, avløp og strøm.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Rehabilitering/modernisering ble startet opp i 2017 og avsluttet i 2018. Eiendommen ble i følge tidligere takst vesentlig oppgradert og påkostet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.
Besiktiget fra bakkenivå og veranda.

I følge tidligere takst ble taket tekket om i 2017, og det ble skiftet vindskibord og beslag rundt pipe.

Mindre ujevnheter og noe mose er registrert.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.
Takvann er ført ned i grunnen med ukjent utløp.

Vurdering av avvik:

- Løsnet stein fra pipe over tak.
- Enkelte deformasjoner på renner og nedløp er registrert.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst/takstige til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Steinforbledning på pipe må utbedres.
- I følge rapport fra feier må det sørges for tilfredsstillende adkomst, for at feiing skal kunne utføres.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skrå takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Saltak over loftsetasje, forlenget på én side over 1. etasje.
Luftespalter under takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Selger opplyser at kledningen er malt i 2025.

I følge tidligere takst er yttervegger over grunnmur innblåst isolasjon, utvendig tilleggsisolert med 5 cm isolasjon, vindtetting, utlekting og ny kledning i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved utført gnagesikring/musebånd bak kledning (musetetting).
- Lav høyde mellom grunnen og kledning krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.
- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
- Vannbrett har ikke beslag og ligger utenfor underligger, slik at vann kan renne bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å utbedre gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner. Overgang/vannbrett bør utbedres.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass (datering 2017 er registrert).
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) fra byggeår i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer i underetasje er ikke mulig å åpne.
- Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Slitasje for eldre vinduer er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftninger bør påregnes. Rommet i underetasje har kun utvendig adkomst. Faktisk behov vil avhenge av bruken av rommet.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Panelt eldre tredør til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør er noe vanskelig å lukke på grunn av ekstra tettelist. Listen indikerer mangelfull tetting.
- Panelt eldre tredør har eldre lås og vrider, og ingen tettelist.









Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

To verandaer mot sør-vest. Veranda utenfor underetasje er overbygget.
Fundamentert med punktfundamenter. Dels trestolper og dels støpte søyler, ned i grunnen eller til løse steiner.
Overflater, konstruksjoner og rekkverk i trevirke.

Overflatebehandling av topprekke pågikk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter/nedbøying på veranda utenfor underetasje. Årsak kan være forskyvning/utglidning av steinfundament.
- Fuktmerker i himling over veranda utenfor underetasje.
- Noe skjevheter for rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Utbedringer av fundamentering og oppretting av skjevheter må påregnes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trevirke.
Trapper av stein i terreng.

Vurdering av avvik:

- Utglidning av stein er registrert.
- Utvendige trapper har ikke håndløpere, og de er dels noe bratte.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Fliser.
Vegger: Panel. Malt mur.
Himlinger: Panel, dels med synlige bjelker.

Det er registrert bom (hulrom) under fliser i entré og gang. Det ble ikke registrert synlige riss eller sprekker, men gulv var dels tildekket.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

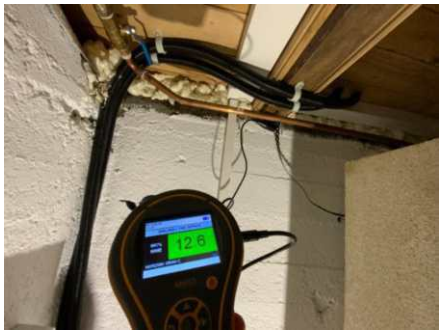
Beskrivelse

Det er registrert etasjeskiller i trekonstruksjoner i deler av bygningen. Ukjent oppbygging i deler av rom mot/over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er registrert avvik i krypkjeller med relevans til gulvkonstruksjon, se Krypkjeller for mer informasjon vedrørende avvik og tiltak.
- Det er også registrert avvik under Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

To piper i teglstein.
I stue er det murt peis med åpen grue.
Vedovner i stue og to soverom.
Peisen og deler av piper er kledd med forblendingsstein.

Vurdering av avvik:

• Pipe er av eldre dato.

• Pipe/pipevange er dels tildekket. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv. Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.
Det er rom under terreng både i underetasje og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt i underetasje. Det ble målt skadelige fuktverdier i utforede vegger ved hulltaking, samt på overflate av tregulv.

Tilstandsrapport

• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
• Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt i underetasje. Det ble målt skadelige fuktverdier i utforede vegger ved hulltaking, samt på overflate av tregulv.
• Det ble registrert typisk kjellerlukt i hull. Dette indikerer sopp- og/eller muggsporer. Disse kan være skjult. Eventuelle sopp- og/eller muggsporer vil kunne ha negativ påvirkning for inneklima/helse for de som oppholder seg i boligen.
• Se også utført hulltaking under Våtrom, da disse rommene også ligger under terreng.
• Deler av bygningsdelene mot terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
• Det ble registrert trekk (kald luft) fra åpning/sprekk i kasse i rom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til fukt og omfang av eventuelle skader i innebygde konstruksjoner. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, takvann, terrengforhold, kapilærsug gjennom fundament/gulv, innvendig kondens eller feil oppbygning for utforede/oppforede konstruksjoner mot terreng er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
Eventelle sopp- og/eller muggsporer i skjulte konstruksjoner vil normalt ha negativ påvirkning for inneklima (helserisiko) og øke risiko for videre skadeutvikling.









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Vinkjeller/teknisk rom under kjøkken. Adkomst via luke i gulv med glassplate. Glasset løftes vekk ved hjelp av sugekopper med håndtak.

Det er indikasjon på kryperom/hulrom under underetasje, på grunn av registrert lufteventil i grunnmur.

Det er ukjent om det er hulrom under øvrige deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens, erfaringsmessig 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 manglende tilgang til krypkjeller. Krypkjeller er kun undersøkt med fuktmåling i trevirke på innsiden av lufteventil. Det ble målt skadelige fuktverdier. Dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
• Det er mangelfull ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller. Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adkomst øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis det var inspeksjonsmulighet på befaring. På grunn av registrerte fuktverdier er det økt risiko for skader/avvik som krever behov for tiltak/utbedringer.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom halvplan. Rekkverk på én side.

Vurdering av avvik:

• Dels lav høyde i trapp.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er dels lav høyde i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

• Det anbefales å utbedre rekkverk og etablerer håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører fra byggeår.
Formpressede profilerte innerdører.

Det er noe lav høyde på dører.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På grunn av bygningens alder er det påregnelig at skadedyr (mus, insekter osv.) kan komme inn i bygningen/konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser følgende i egenerklæring:
I 2022 og 2023 var det mus i kjøkkenskapet under vasken. 2 mus ble tatt i felle. Det har også vært felle i 2024 og i 2025, men det er ikke tatt flere mus. Vi har feller klare hver høst, som forhåndsregel. Ingen andre skadedyr er observert.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2017, i følge tidligere takst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Det er registrert bom (hulrom) under fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Det er synlige tegn til bruk av smøremembran.

Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Speilbelysning. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj. Skyvedører med plass for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i mur/betong. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2017, i følge tidligere takst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det er registrert bom (hulrom) under fliser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Det er synlige tegn til bruk av smøremembran.

Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

• Det er ved hulltaking og fuktmåling registrert fukt, men årsak er ukjent. Se beskrivelse av avvik og konsekvens/tiltak under Tilliggende konstruksjoner.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, ved vegg mellom bad og badstue.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved hulltaking påvist skadelige fuktverdier, og det ble registrert mugglukt i hull. Det ble ikke konstatert fuktskader, forholdet gis derfor TG2 i henhold til NS3600. Årsak til fukt er ukjent. Rommene ligger under terreng, noe som gir økt fuktpåkjenning.
Det ble registrert asfaltshingel i veggen, noe som hindrer mulighet for uttørking, og ikke skal benyttes i innervegger.

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak dusj (ikke i mest fuktutsatt område), siden den ligger mot yttervegg og mot badstue.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

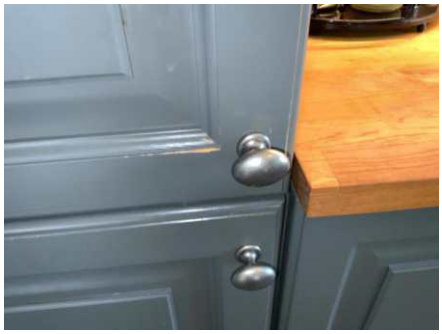
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018 i heltre med profilerte fronter, heltre benkeplate og kompositt kjøkkenkum. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra 2017.
Panel på vegger og himling
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Elektrisk badstuovn.
Veggventil og åpningsbart vindu.
Glassdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skadelige fuktverdier i konstruksjonen. Se beskrivelse av avvik og konsekvens under Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

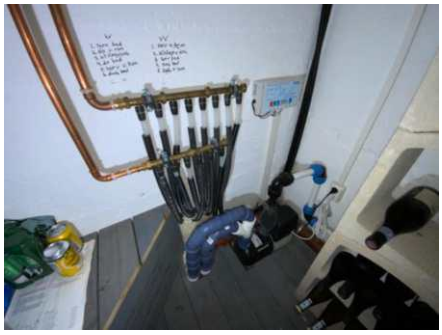
Synlige vannføringer i: Kobber/metall. Plast rør-i-rør med åpen forgrening.

Vurdering av avvik:

• Lekkasjevann for plast rør-i-rør er ikke tilstrekkelig ført til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke sluk eller lekkasjeføler i rommet. Lekkasjevann vil kunne gå ned i grunnen gjennom spaltegulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon, generelt

Beskrivelse

Ventilasjonen generelt består av aktiv lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:
• Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på våtrom og kjøkken, samt veggventil i badstue.
• Vinduer i underetasje er ikke mulig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering bør forbedres. Over tid kan mangel på ventilering resultere mugg- og soppdannelse, blant annet grunnet kondensering. Spesielt utsatt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Behov/omfang for tiltak må vurderes individuelt iht. bruksmønster. Veggventiler må etableres for å lukke avviket.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i vinkjeller/teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke sluk eller lekkasjeføler i rommet. Lekkasjevann vil kunne gå ned i grunnen gjennom spaltegulv.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjevarsler anbefales montert.

Tilstandsrapport



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.
Tre sikringsskap, plassert ute, i vinkjeller/teknisk rom og i entré.

Anlegget er dels av eldre dato.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Holmstykket Multiservice AS datert 09.11.2018 for:
- Ny inntakskabel og sikringsskap.
- Ny underfordeling og varmekabel i gang.
- Ny el.installasjon ifbm oppussing av kjøkken.
- Ny el.installasjon ifbm nytt bad, vaskerom og badstue.
- Ny el.installasjon for utebelysning.
- Ny el.installasjon i utehus.
- Ny el.installasjon i stue nede.
- Ny el.installasjon i kjeller under kjøkken.

Varmepumpe og elbillader ble montert i 2024 av Kolstad Elektro. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

Vurdering av avvik:
• På grunn av alder på deler av anlegget, og at det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom), anbefales utvidet elkontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, luft-til-luft varmepumpe (datert 2022), gulvvarme, panelovner.
Tilstand er ikke vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble etablert drenering på tre sider av bygningen i 2017. I følge tidligere eier ble følgende utført:
- Det ble håndgravd ned til fjell på oversiden, og støpt buet fot i bunn med helling til begge sider av hytta.
- Det ble påført flere lag med Heydi tettemasse, så lagt drensrør ut på siden og nedover langs bygningen. Drensrør har utløp i skråning nedenfor hytta.
- Det ble fylt opp med pukk og grus, som ligger helt i overflaten på oversiden av hytta.

Vurdering av avvik:
• Grunnmursplast mangler dels tett avslutning over terreng. Dette vil øke fuktpåkjenning for konstruksjoner under terreng.

• Skadelige fuktverdier er registrert, se Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Avslutning over terreng må utbedres, slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Grunnmur er i hovedsak innkledd både innvendig og utvendig, det er derfor begrenset inspeksjonsmulighet.

I følge tidligere takst er grunnmur pålagt Sundolitt/isopor og grunnmursplater i 2017.

Vurdering av avvik:
• Sprekker ble registrert på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i stein.
Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utrasing av stein fra støttemur.
• Ved utførelse av støpt støttemur er det benyttet isoporelementer. Disse er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er fall inn mot grunnmuren. Det er registrert vann på bart fjell og fuktig grunn inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort. Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjoner.

• Kostnadsestimat og hvilke tiltak som er mulig å få til er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har privat vann fra borehull. Trykktank i kjeller er datert 2017. Filter. I vinkjeller/teknisk rom er det synlig vannrør i plast.

Eiendommen har privat avløp. I vinkjeller/teknisk rom er det pumpe og synlig avløpsrør i plast.

Ved vann fra borehull må det påregnes mye kalk i vannet, noe som kan påvirke overflater og levetid på installasjoner/utstyr.

Tilstandsrapport









TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Jets vakuumtoalettsystem med pumpe i vinkjeller/teknisk rom. Utvendig er det Biotank/FilterBox og gråvannstanker.

Selger opplyser at eiendommen har utslippstillatelse. Denne er ikke fremvist.



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Jacuzzi/spabad er ikke vurdert. Selger opplyser at varme ikke fungerer.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst/takstige til pipe for feier.

• Utvendige trapper har ikke håndløpere, og de er dels noe bratte.

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

• Pipe/pipevange er dels tildekket. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er dels lav høyde i trapp.

• På grunn av alder på deler av anlegget, og at det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom), anbefales utvidet elkontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Konsekvens/tiltak

• I følge rapport fra feier må det sørges for tilfredsstillende adkomst, for at feiing skal kunne utføres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv. Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

• Det anbefales å utbedre rekkverk og etablerer håndløpere.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst i tidligere takst. Bygningen er eldre/gjenbrukt, og erstattet eldre uthus.

Standard
Bygget har enkel standard/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus med bodplass.
Oppført dels på punktfundamenter og dels direkte på grunn.
Tregulv.
Vegger i uisolert lafteplank.
Vinduer i trevirke med ett-lags glass.
Ytterdør i trevirke med ett-lags glass.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takshingel.
Takrenne i metall på én side.
Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.





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

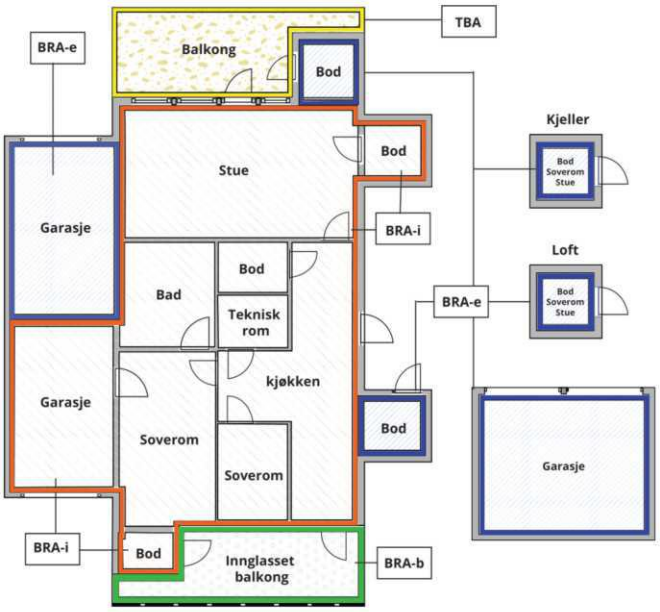
Hva er måleverdig areal?

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 - "Sølvmylla"

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Lofsetasje	35			35	
1. etasje	77			77	73
Underetasje		21		21	30
SUM	**112**	**21**			**103**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Lofsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trappegang, kott		
1. etasje	Entré med trapp, bad/vaskerom, bad, gang, badstue, trappegang, kjøkken, stue, kott under trapp		
Underetasje		Soverom/stue	

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.

Vinkjeller/teknisk rom under kjøkken er ikke målbart på grunn av takhøyde under 1,90 meter.

I underetasje er det innkassing på gulvet langs den ene veggen, som reduserer målbart bruksareal med ca. 4 m².

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, dels skråhimling, målt ca. 2,15 m og 2,39 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt ca.1,96 m i gang og ca. 2,60 m i kjøkken. I stue er det skråhimling med høyde fra ca. 2,20 m til 3,12 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt ca. 2,61 m.

Arealet i bygningen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av bygningens utforming og rominndeling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver bygningen og hva som er godkjent bruk. Dette kan komme av bygningens alder.
I 2017 ble blant annet verandaer utvidet. Dette er ikke registrert hos kommunen.
Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger eller tillatelser fra kommune som beskriver bygningen og hva som er godkjent bruk. Det anbefales videre undersøkelser med kommunen vedrørende lovlighet.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør
	Per Egenæss Stilling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	23	66		0	1447 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myllavegen 475

Hjemmelshaver

Bjørnarheim Annie Petra, Stilling Heidi Murdoch,
Stilling Per Egenæss, Hetland Søren Reiersen

Kommentar

Eiendommens areal er beregnet på bakgrunn av usikre tomtegrenser. Arealet er dermed omtrentlig.
Eiendommen består av to gnr/bnr. 23/66 på ca. 1447 m² og 23/69 på ca. 506 m². Samlet areal er ca. 1953 m².

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	23	69		0	506 m²		Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke fremvist, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 for Lunner:
Fritidsbebyggelse - Nåværende
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Hensynssone Friluftsliv
Faresone Flomfare

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport, Takstmann Jarle Stærnes	17.12.2021	Befaringsdato 08.11.2018	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

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: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260225
Addresse	Myllavegen 475		
Postnr.	2742	Sted	GRUA
Selgers navn	Søren Reiersen Hetland		
Selgers navn	Annie Petra Bjørnarheim		
Selgers navn	Per Egenæss Stilling		
Selgers navn	Heidi Murdoch Stilling		

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?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

28822398

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

Oktober 2022

Initialer selger:
S R
A P
P E
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Hytten har vann fra egen brønn og eget lukket renseanlegg fra Biovac. Det er serviceavtale med Norva24, som tømmer septik årlig.

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hele hytten ble renovert/nybygget i 2017. I den forbindelse har vi fått opplyst av tidligere eier at området rundt hytten ble gravd opp (til fjell) og reetablert med drenerende masser. Det har ikke vært noen utfordringer med fukt/drenering i vår eietid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eiendomsutvikler Håkon Kristiansen

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:

Kolstad Elektro har montert Panasonic Varmepumpe (med app-styrt "ring-hytta-varm")Kolstad Elektro har montert Zaptec Elbillader

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:

Kolstad Elektro har montert Panasonic Varmepumpe (med app-styrt "ring-hytta-varm")Kolstad Elektro har montert Zaptec Elbillader

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:

Kolstad Elektro har montert Panasonic Varmepumpe (med app-styrt "ring-hytta-varm")

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:

Kolstad Elektro har montert Panasonic Varmepumpe (med app-styrt "ring-hytta-varm")

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

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

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:

I 2022 og 2023 var det mus i kjøkkenskapet under vasken. 2 mus ble tatt i felle. Det har også vært felle i 2024 og i 2025, men det er ikke tatt flere mus. Vi har feller klare hver høst, som forhåndsregel. Ingen andre skadedyr er observert.

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

Beskrivelse:

Hytten har ferdigattest.

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

Beskrivelse:

Myllavannet har p.t. redusert vannstand, for å forberede arbeider på Myllsdammen Demning. Det har ført til at vi har fått synlige stein på vår private sandstrand, og noen flere meter for å få sjøsatt båten. Demningen estimeres utbedret før 2028.

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:

Tilkomst til eiendommen skjer via Myllavegen, hvor hytten har plass til inntil 6 biler. Parkering utover dette skjer på parkeringsplassen ved Myllsdammen. Adgang via "Gutua" inn fra Belternvegen, skal kun skje unntaksvis - etter avtale med grunneier.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale om Norgespris er låst frem til 31.12.26.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Søren Reiersen Hetland*

Signert av *Annie Petra Bjørnarheim*

Signert av *Per Egenæss Stilling*

Signert av *Heidi Murdoch Stilling*

Initialer selger:
S R
A P
P E
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Myllavegen 475, 2742 GRUA	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349007**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157411780**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
122,27

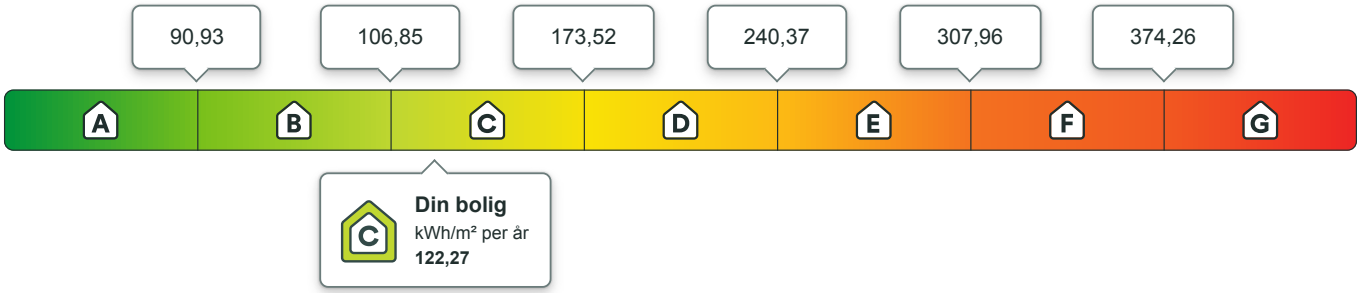
Myllavegen 475, 2742 GRUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 083,64	**140,51**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Myllavegen 475, 2742 GRUA

Detaljering

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

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

Myllavegen 475, 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

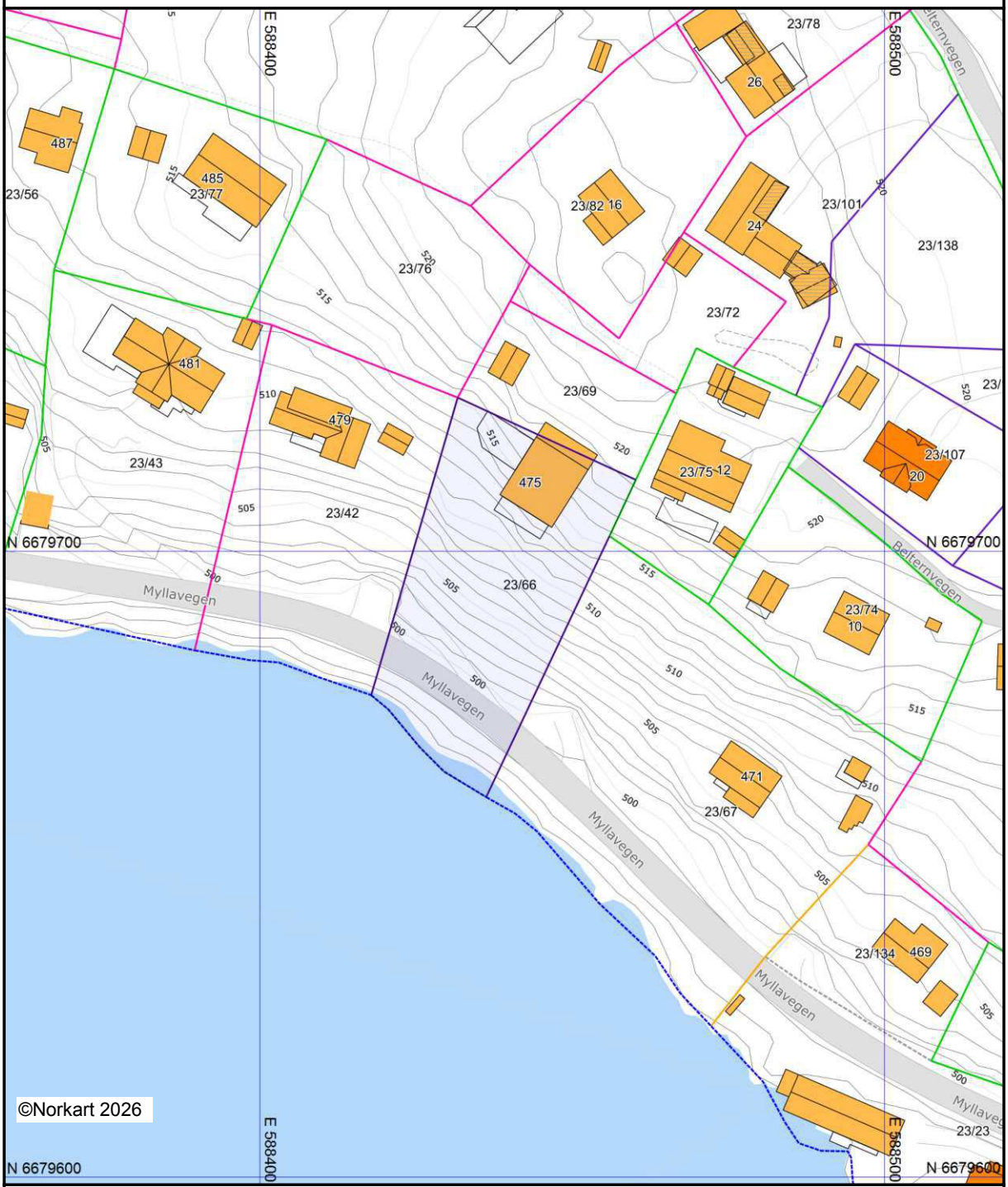
Lunner kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/66
Adresse: Myllavegen 475
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

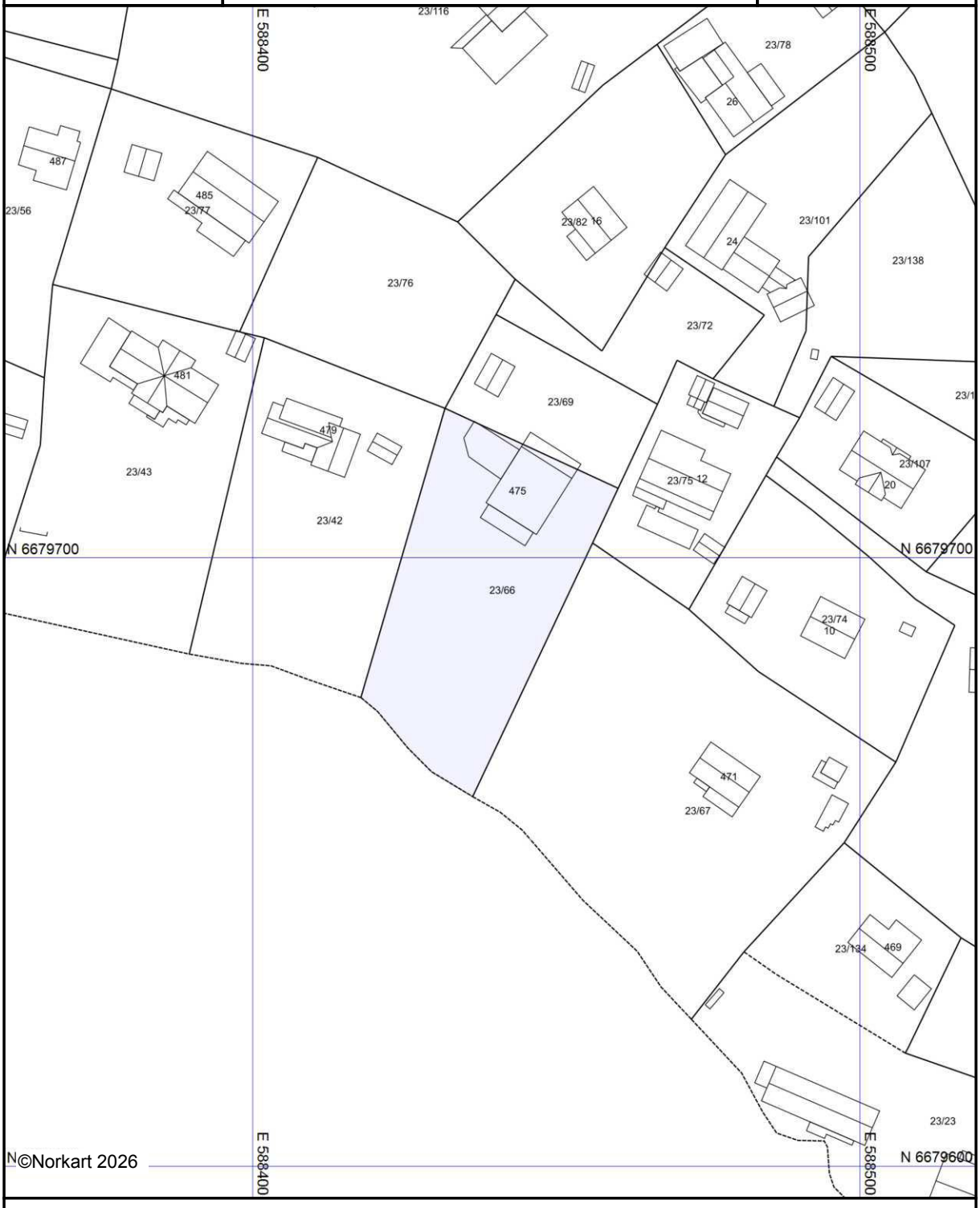
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/66
Adresse: Myllavegen 475
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

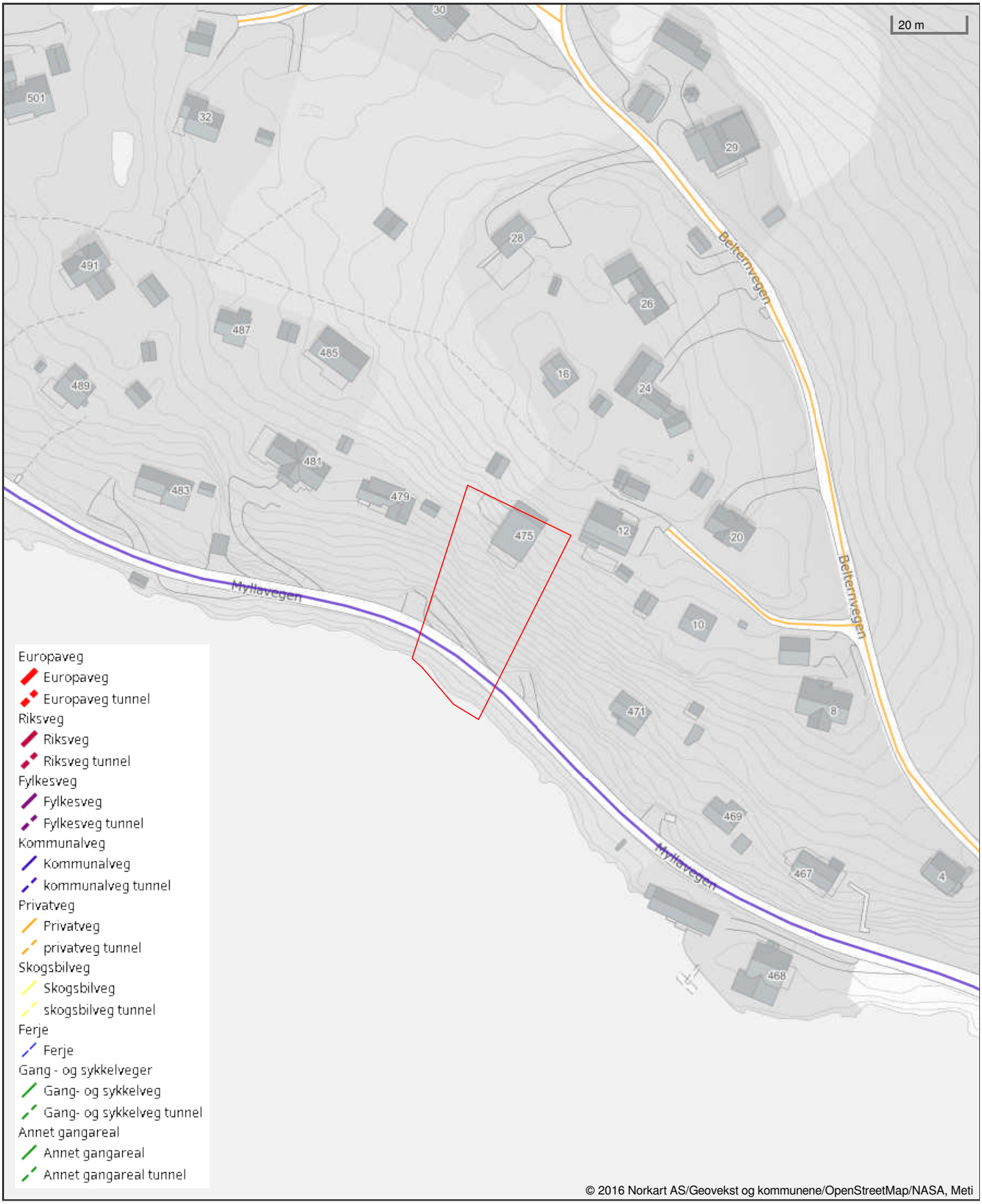
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 01.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 23/66//



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.

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	SØLVMYLLA	Beregnet areal	1447.9
Etablert dato	27.06.1944	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/66
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/66
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	02.11.2010 01.12.2010	10/1940		23/66, 23/67, 23/69, 23/72, 23/74, 23/75, 23/76, 23/82, 23/101, 23/107, 23/138, 23/140
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.08.2010 27.08.2010			23/66, 23/75, 23/78, 23/101
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.08.2010 27.08.2010			23/66, 23/72, 23/76, 23/82, 23/101
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.08.2010 27.08.2010			23/42, 23/66, 23/69, 23/75, 23/76
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			23/66, 23/75, 23/107, 23/138
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			23/66, 23/74, 23/75, 23/134
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			0533-Mnrmangler, 23/66, 23/67, 23/75
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			0533-Mnrmangler, 0533-Mnrvannmangler, 23/23, 23/66, 23/67, 23/134
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			0533-Mnrmangler, 0533-Mnrvannmangler, 23/36, 23/43, 23/66, 23/77
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			0533-Mnrmangler, 0533-Mnrvannmangler, 23/42, 23/43, 23/66, 23/67
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			0533-Mnrmangler, 23/23, 23/66, 23/67, 23/134
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.08.2010 23.08.2010			23/42, 23/66, 23/76, 23/116

Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	30.12.2009 30.12.2009		23/66, 23/101
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	20.08.2008 20.08.2008		23/42, 23/66
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	20.08.2008 20.08.2008		23/42, 23/66
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	20.08.2008 20.08.2008		23/43, 23/66
Skylddeling Skylddeling	27.06.1944		23/2, 23/66

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679694.49	588437.88	0	Ja	1447.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STILLING HEIDI MURDOCH F090175*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Michelets vei 54A 1368 STABEKK	Bosatt (B)
BJØRNARHEIM ANNIE PETRA F120764*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	FLATVEIEN 11 1358 JAR	Bosatt (B)
HETLAND SØREN REIERSEN F270565*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	FLATVEIEN 11 1358 JAR	Bosatt (B)
STILLING PER EGENÆSS F280772*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Michelets vei 54A 1368 STABEKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myllavegen 475 *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157411780		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157411780: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	170
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Myllavegen 475	H0101	23/66	170	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	48	48	0	0	0
H01	0	0	94	94	0	0	0
U01	0	0	28	28	0	0	0

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myllavegen 475, 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** 45 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** BSV
	Delareal 1 125 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB

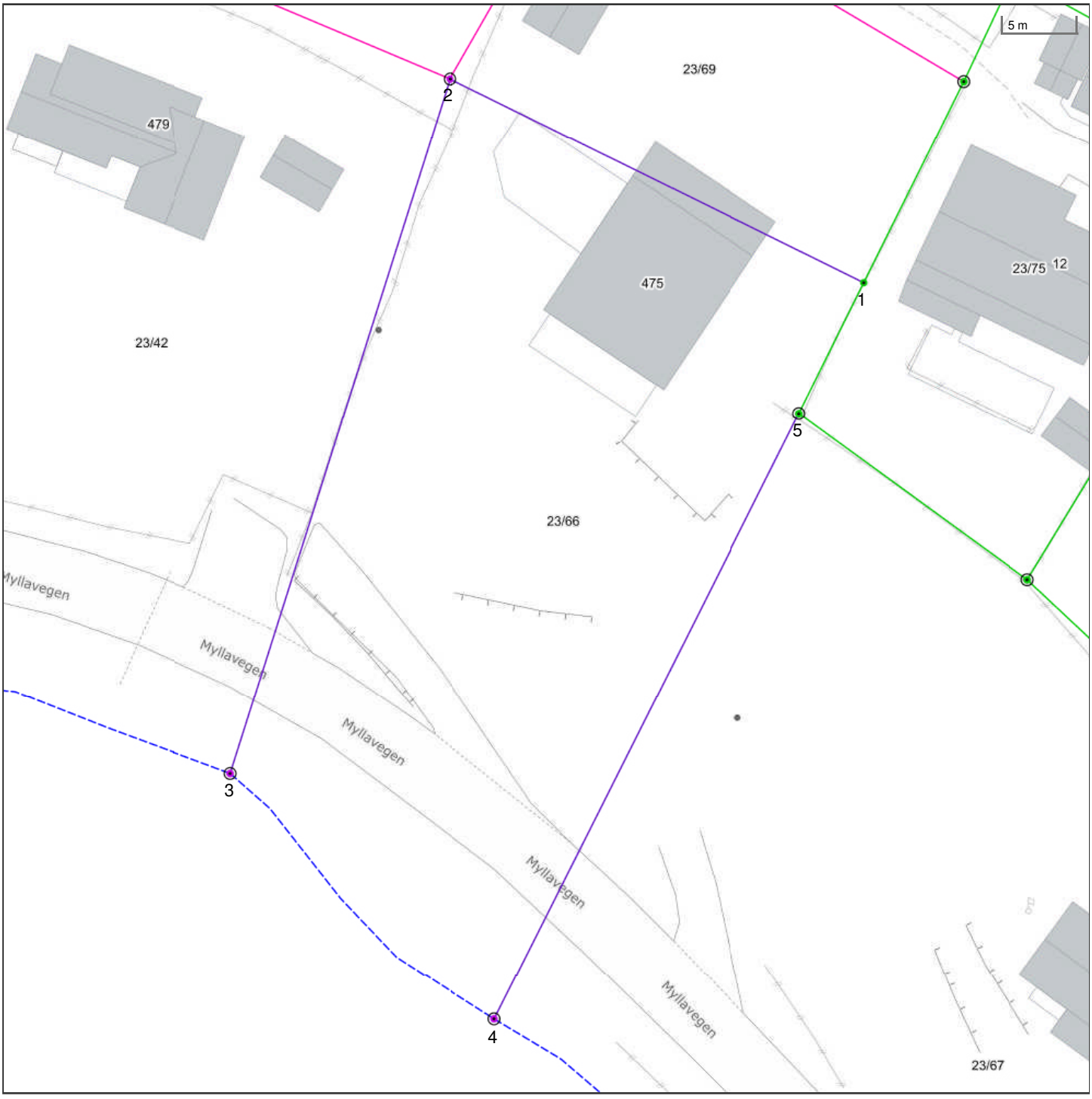
Delareal	278 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF

Delareal	45 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	189 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Utskriftsdato: 01.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 23/66//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 447,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679694,49	**Øst**	588437,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679711,39	588460,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
2	6679724,54	588431,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,41	
3	6679676,99	588417,78	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,53	
4	6679660,7	588436,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,82	
5	6679702,4	588455,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,14	

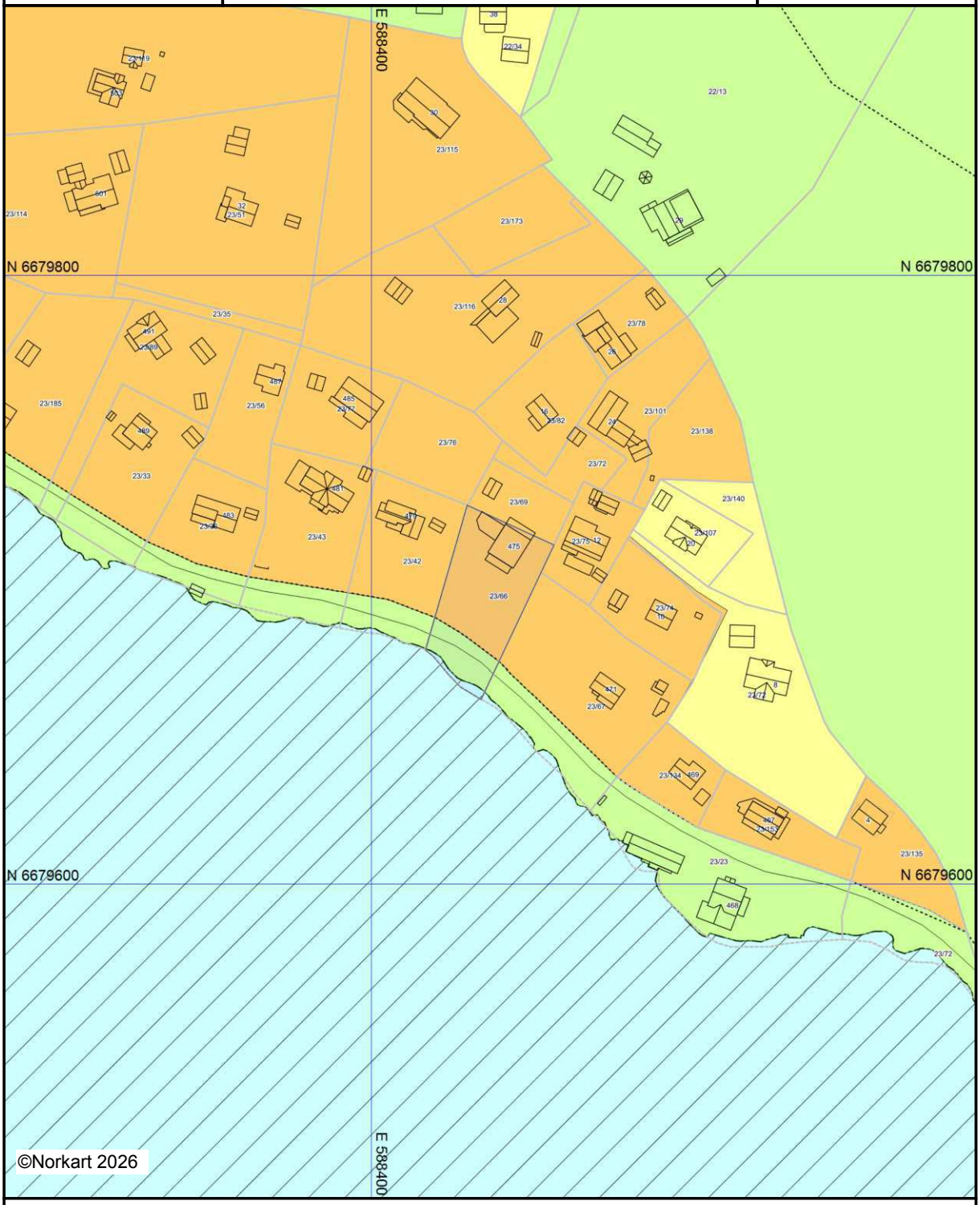
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 23/66
Adresse: Myllavegen 475
Dato: 01.09.2026
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.

Utskriftsdato: 01.09.2026

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.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myllavegen 475, 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	6 488,00 kr
Feiing	480,00 kr
Slam	805,00 kr
Sum	**7 773,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	1622000 promille	4.00	1/1	0 %	6 488,00 kr	6 488,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	2 Pr.År	467.00	1/1	0 %	934,00 kr	934,00 kr
Årsavg.Kontrollgebyr avløpsanlegg	0%	1 Stk	371.00	1/1	0 %	371,00 kr	371,00 kr
Septikktøm.Tett.T.	15%	3 m^3	464.00	1/1	0 %	1 392,01 kr	1 392,01 kr
Hastetillegg	15%	1 Utr.	3186.01	1/1	0 %	3 186,01 kr	3 186,01 kr
Grunngebyr/ekstratømming	15%	1 Utr.	1584.00	1/1	0 %	1 584,00 kr	1 584,00 kr
					Sum	**13 955,02 kr**	**13 955,02 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: 02.09.2026

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3234.23.66.0.0

Adresse: Myllavegen 475

Eierkontakt Bjørnarheim Annie Petra

Renovasjonsgebyr 2026 kr 2 952,50 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 02.09.2026

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: 02.09.2026

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

LUNNER
KOMMUNE

Lunner kommune
SANDSVEGEN 1

2740 ROA

FAKTURA

HETLAND SØREN REIERSEN
FLATVEIEN 11
1358 JAR

Fakturanummer	1375136
Kundenummer	312324
Fakturadato	16.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**2030 23 32550**
KID	**00312324001000170**
Fakturabeløp NOK	**3896,00**

Utsteder	Kommunale eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer	961381452MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	61324000
Deres ref.	

Eiendom 23/66/0/0/1780 - Myllavegen 475
Eier HETLAND SØREN REIERSEN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT FRITID	1622000,00	prom	4,00	1/1	010726-311226	3244,00	
FEIEAVGIFT	2,00	Pr.Å	467,00	1/1	010726-311226	467,00	
KONTROLLGEBYR AVLØP	1,00	Stk	371,00	1/1	010726-311226	185,50	

Netto	**3896,50**
MVA	**0,00**
Øreavrunding	**-0,50**
Å betale NOK	**3896,00**

Etter forfall beregnes renter og gebyr etter gjeldende satser

IBAN NO7020302332550 BIC SPTRNO22 eFakturareferanse 00312324 AvtaleGiroreferanse 00312324001000170

LUNNER
KOMMUNE

Ingeniør Sverre Hagen
Postboks 26

2714 JAREN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	18/1707-8 KSG	GNR 23/66,69	18.01.2019

23/66 Ferdigattest utslippsanlegg

Gnr./bnr: *23/66*
Gjelder: *Utslippsanlegg*
Byggested: *Myllavegen 475*
Tiltakshaver: *Håkon Gerhard Kristiansen*

Vi ga utslippstillatelse 06.08.2018, FSKAP 135/18.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1, gir vi ferdigattest for byggearbeidene. Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 07.11.2018 med gjennomføringsplan datert 07.11.2018 og serviceavtale datert 11.09.2018 (mottatt 14.01.2019).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at vi har avsluttet saken. Vi har ikke vært på tilsyn.

Anlegget eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 *litra d og § 20-2*).

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende vilkår i utslippstillatelsen:

- Hvis flere enn 10 hytter velger å koble seg på sjøledningen, plikter eier av gnr 23, bnr 43 og eiere av de 9 andre hyttene å stanse utslippet av renset gråvann i sjøledningen inntil sjøledningen er lagt gjennom eller forbi demningen og tiltaket er godkjent av kommunen.

- Det skal inngås en privatrettslig avtale med eier av gnr 23, bnr 43 om å være med på å dele utgiftene med å føre sjøledningen gjennom eller forbi demningen, samt at årlige utgifter som f.eks trykkprøving av sjøledningen skal deles på alle som er tilknyttet.

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

Med hilsen

Kari-Anne Steffensen Gorset
enhetsleder arealforvaltning

Kopi sendt:
Håkon Gerhard Kristiansen, Østre vei 20, 1397 NESØYA
Økonomiavdelingen v/Bjørn Hansen

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift i hht. interne rutiner

LUNNER
KOMMUNE

Ingeniør Sverre Hagen
Postboks 26

2714 JAREN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	18/1707-2 KSG	GNR 23/66,69	06.08.2018

-

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i interndelegering i Lunner kommune, vedtatt av rådmannen 09.11.2016 og fullmakt gitt 03.01.2018.

23/66, 69 - SVAR PÅ SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse mottatt 05.07.2018
2. Gjenpart og kvittering for nabovarsel
3. Områdekart
4. Situasjonsplan
5. Plan avløpsanlegg
6. Erklæring om ansvar ansvarlig søker og prosjekterende
7. Erklæring om ansvar utførende
8. Gjennomføringsplan
9. Avtale om påkobling sjøledning

Saken er behandlet som saksnr **DS FSKAP 135/18.**

VEDTAK:

I medhold av Lokal forskrift om begrensning av forurensning § 4, innvilges unntak fra bestemmelsen om renseløsning. Med unntak fra § 4.1 er det bestemmelsene i Forurensningsforskriften søknaden vurderes etter. Begrunnelse for å innvilge unntak, er at det i området tidligere er godkjent

renseløsning for renset gråvann som er tilrettelagt for 30 hytteenheter jmf vedtak i utviklingsutvalget 10.06.03, sak 38/03.

I medhold av Forurensningsforskriften kap 12 og plan- og bygningsloven § 20-1, 1. ledd litra a), gis tillatelse til utslipp av gråvann fra eiendommene 23/66, 69 som renses i godkjent biofilteranlegg for gråvann før det rensede gråvannet føres inn på sjøledning som kobles på eksisterende sjøledning tilhørende eier av gnr 23, bnr 43 på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder 1 hytteenhet (bygningsnummer 157411780) **uten** innlagt WC.

2. Det utvendige anlegget skal bestå av typegodkjent biologisk filter (HACO GV-B1 eller tilsvarende) og etterpoleringsenhet. Avløpsvannet pumpes så videre til etablert sjøledning for renset gråvann i Mylla. Det skal være muligheter for uttak av prøver fra pumpekum.

3. Toalettløsning skal være biologisk toalett uten utslipp til grunnen. Kompost skal deponeres på egnet sted og uten bruk av tømmebil.

4. Renseanlegget skal være tilgjengelig for tømming med bil hele året, d.v.s. mindre enn 50 meter fra helårsveg og maks 6 meter løftehøyde fra bunn av tank.

5. Det skal utarbeides en serviceavtale, fortrinnsvis med leverandør av anlegget. Avtalen skal inneholde de obligatoriske punkter beskrevet i VA-Miljøblad nr 52, vedlegg 2. Kopi av serviceavtalen sendes kommunen snarest og senest i forbindelse med anmodning om ferdigattest.

6. Årsrapportering skal gjennomføres. Avtalen skal inneholde punktene i VA-Miljøblad nr 60. Årsrapporten, med årets resultater av ortofosfatprøver (PO_4^{3-}), skal oversendes kommunen årlig innen den 1. februar. Prøver skal analyseres av laboratorier som er akkrediterte for de aktuelle analysene.

7. Tillatelse taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

8. Anlegget må ikke tas i bruk uten at ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 21-10.

9. Fotodokumentasjon av anlegget og oppdatert situasjonskart skal sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

10. Det skal føres løpende kontroll med anleggsarbeidet, jfr. pbl § 23-7 og retningslinjer for ansvarshavende og vedlagte kontrollplan. Ansvarshavendes plikter og ansvar se § 23-3 i pbl.

11. De ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir utført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen. Oversikt over ansvar i tiltaket følger av vedlagte saksutredning avsnitt «Ansvar og kontroll».

12. Anlegget skal utføres i henhold til forskrift om begrensning av forurensning, lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann og plan- og bygningsloven.

13. Hvis flere enn 10 hytter velger å koble seg på sjøledningen, plikter eier av gnr 23, bnr 43 og eiere av de 9 andre hyttene å stanse utslippet av renset gråvann i sjøledningen inntil sjøledningen er lagt gjennom eller forbi demningen og tiltaket er godkjent av kommunen.

14. Det skal inngås en privatrettslig avtale med eier av gnr 23, bnr 43 om å være med på å dele utgiftene med å føre sjøledningen gjennom eller forbi demningen, samt at årlige utgifter som f.eks trykkprøving av sjøledningen skal deles på alle som er tilknyttet.

15. Nåværende og framtidige eiere plikter å tilkoble offentlig kloakk, avskjærende ledning eller renseanlegg som måtte komme i rimelig nærhet, mot fastsatt gebyr.

16. Selv om utslippstillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

17. Før arbeidet starter skal behandlingsgebyr være betalt.

Vedtaket er fattet i hht. reglement for delegering av myndighet i Lunner kommune, sist korrigert i hht. kommunestyrets vedtak 27.05.2010, interndelegering gitt av rådmannen 01.04.2008 og fullmakt datert 03.01.2018. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og Forskrift om begrensning av forurensning § 12-15, jf. Forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3 - tre -uker fra den 09.08.2018. Lunner kommune ønsker å opplyse om at tiltaket kan gis oppsettende virkning jf forvaltningsloven § 42, og at eventuelle saksomkostninger kan bli tilkjent dekning jf forvaltningsloven § 36.

Med hilsen

Kari-Anne Steffensen Gorset

Rådgiver natur og miljø

Kopi sendt:

Håkon Gerhard Kristiansen, Østre vei 20, 1397 NESØYA
Erle Katina Engelstad, Skøyenveien 35, 0375 OSLO (eier av sjøledning)
Reidar Mide Solberg (repr. eier av sjøledning)
Miljøservice AS, miljoservice@septik24.no
Bjørn Hansen, økonomi, her

Vedlegg: Forskrift om tømming av private slamavskillere, tette tanker og andre samleinnretninger for sanitært avløpsvann i Lunner kommune

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift i hht. interne rutiner

23/66, 69 - SVAR PÅ SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE

Saksbehandler: Rådgiver natur og miljø Kari-Anne Steffensen Gorset

Lovhjemmel: Forskrift om begrensning av forurensning, lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann og plan- og bygningsloven.

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse mottatt 05.07.2018
2. Gjenpart og kvittering for nabovarsel
3. Områdekart
4. Situasjonsplan
5. Plan avløpsanlegg
6. Erklæring om ansvar ansvarlig søker og prosjekterende
7. Erklæring om ansvar utførende
8. Gjennomføringsplan
9. Avtale om påkobling sjøledning

Saken er behandlet som saksnr DS FSKAP 135/18.

1. Saksopplysninger

Ingeniør Sverre Hagen søker på vegne av tiltakshaver, Håkon Kristiansen, om utslippstillatelse for fritidsbolig på eiendommen 23/66, 69 ved Mylla. Anlegget består av typegodkjent biologisk filter (HACO GV-B1 eller tilsvarende) for gråvann og etterpoleringsenhet. Avløpsvannet pumpes så videre til etablert sjøledning for renset gråvann i Mylla. Det skal være muligheter for uttak av prøver fra pumpekum. Toalettløsning er biologisk toalett.

Kommunen foretrekker normalt at det benyttes infiltrasjon i stedegne masser for alt avløpsvann både utfra et hygienisk og et forurensningsmessig synspunkt. Forutsetningen er at infiltrasjon er mulig. I dette tilfellet og i dette området generelt, er det vanskelig å få til infiltrasjon i grunnen. Siden det er gitt tillatelse tidligere til å etablere en sjøledning for mottak av renset gråvann for inntil 30 enheter, er det naturlig at denne fritidsboligen kobles til eksisterende sjøledning.

2. 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
Ingeniør Sverre Hagen	E	SØK, PRO
Gundersen og Brokerud AS	ES	UTF

*E = Foretaket har erklært ansvarsrett (Angitt med ES dersom foretaket er sentralt godkjent)
*L = Det er gitt lokal godkjenning (etter søknad)
*P = Det er gitt personlig ansvarsrett for tiltakshaver (etter søknad)

Kommunen skal ikke delta i prosjekteringen og har derfor ikke vurdert de tekniske løsninger. Ansvaret for at tiltaket oppfyller bestemmelsene i plan- og bygningsloven, forurensningsforskriften, lokal forskrift om utslipp og dette vedtak, ligger hos foretakene/personene som har erklært ansvar i henhold til ovenstående.

3. Vurderinger

3.1 Generelle vurderinger

Vi viser til sak 38/03 i Utviklingsutvalget hvor det ble gitt tillatelse til å legge sjøledning for renset gråvann for 30 enheter i Mylla. Sjøledningen fører det rensede gråvannet ut av Mylla siden ledningen er lagt fram til demningen slik at renset gråvann føres videre nedover vassdraget. Det innvilges unntak fra lokal forskrift vedrørende renseløsning i dette tilfellet siden det eksisterer en godkjent renseløsning fra før.

I søknaden er det ikke omtalt etterpoleringsenhet på gråvannsanlegget. I tillatelsen er det satt krav om at dette skal installeres som en sikkerhet for at gråvannet er renset tilstrekkelig før det føres på sjøledningen. Dokumentasjon på valgt gråvannsanlegg med etterpoleringsenhet, sendes kommunen straks det er avklart.

Det er et krav at det inngås serviceavtale for renseanlegget og at kopi av avtalen sendes kommunen seinest i forbindelse med ferdigattest. Tiltakshaver må inngå skriftlig avtale om påkobling med eier av ledningen (eier av 23/43). Hvis flere enn 10 hytter velger å koble seg på ledningen, er det et krav at eier av 23/43 og eiere av de 9 andre hyttene, stanser utslippet av renset gråvann i sjøledningen inntil ledningen er lagt gjennom eller forbi demningen og tiltaket er godkjent av kommunen.

Toalettløsning skal være biologisk toalett uten utslipp til grunnen. Hytteeier skal besørge deponering av kompost fra toalettet på egnet sted uten at det medfører forurensning. Tømmebil skal ikke benyttes.

3.2 Naturmangfold

Det er i Naturmangfoldloven satt krav om at en skal vurdere om tiltaket vil påvirke naturmangfoldet på stedet. Naturmangfoldloven gjelder i naturområder. I dette tilfellet er tiltaket inne på ei etablert hyttetomt som ikke kan karakteriseres som naturområde. Den andre delen av tiltaket er ute i vannet hvor det skal legges en ledning som kobles på eksisterende sjøledning. Vannet er naturområde. I henhold til Naturmangfoldloven § 8 skal en vurdere om kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet på det aktuelle området er tilstrekkelig og at en vet nok om påvirkningene før en fatter en beslutning om tiltaket. Å legge en sjøledning med lodd på forventes ikke å påvirke naturmangfoldet i vannet forutsatt at det blir gjort på en skånsom måte. Kommunen vurderer det slik at kunnskapsgrunnlaget er godt nok og tiltaket berører biologiske verdier i liten grad. Det vil ikke være nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 i dette tilfellet.

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper og vurderinger i henhold til naturmangfoldloven § 53 er derfor ikke nødvendig.

4. Saksbehandlingsgebyr

I henhold til gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven og gebyrregulativ for saksbehandling og kontroll av mindre avløpsanlegg vedtatt av Lunner kommunestyre den 14.12.2017, beregnes følgende gebyrer for behandling av denne søknaden om utslippstillatelse:

Utslippsgebyr, vare 606	4400,-
Plan- og bygningslovsgebyr, vare 606	5100,-
SUM	9500,-

Faktura sendes separat.

FORSKRIFT FOR TØMMING AV PRIVATE SLAMAVSKILLERE, TETTE TANKER OG ANDRE SAMLEINNRETNINGER FOR SANITÆRT AVLØPSVANN I LUNNER KOMMUNE.

Fastsatt av Lunner kommunestyre 26.09.2013 med hjemmel i Lov av 13. mars 1981 nr 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) § 26 tredje ledd, § 30 annet og tredje ledd og § 34.

KAPITTEL 1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

§ 1 Formål.

Formålet med innsamling av slam er å hindre forurensning av miljøet, samt å sikre god drift av de enkelte avløpsrenseanlegg.
Formålet med denne forskriften er å regulere forhold mellom abonnent og kommune knyttet til tømming av slamavskillere, tette tanker, minirenseanlegg og andre anlegg for innsamling og rensing av avløpsvann.

§ 2 Virkeområde, iverksettelse.

Forskriftene gjelder tømming av slamavskillere, tette oppsamlingstanker og andre samleinnretninger for slam og sanitært avløpsvann. Iverksettelsesdato 1. januar 2014.

§ 3 Definisjon.

Som abonnent regnes eier av eiendom som omfattes av den kommunale slamtømmingsordningen. Dersom eiendommen er festet bort for 30 år eller mer, skal likevel festeren regnes som abonnent, om ikke annet er avtalt. Det samme gjelder når festeren har rett til å få festet forlenget, slik at den samlede festetid blir mer enn 30 år.

§ 4 Tvungen tømming.

Kommunen skal tømme slamavskillere, tette oppsamlingstanker og andre samleinnretninger som omfattes av disse forskriftene. Kommunen kan gi tillatelse til at andre står for tømmingen. Når særlige forhold foreligger kan det gis fritak for ordningen. Søknad om fritak avgjøres av rådmannen eller den han bemyndiger.

§ 5 Utstyr.

Kommunen kan foreta innsamling med konvensjonell tankbil eller mobil avvanningsenhet som fyller rejektvann tilbake i septiktanken (avvanner).

§ 6 Adkomst og tilgjengelighet.

Kommunen har rett til fri og uhindret adkomst til eiendommene, og har rett til å benytte eksisterende veger. Om vinteren må vegen og eventuell snuplass være brøytet og om nødvendig strødd.
Kommunen har ikke ansvar for skade på privat veg som følge av gjennomføring av tømmeordningen etter disse forskrifter.
Abonnenten skal sørge for at anlegg som skal tømmes er lett tilgjengelig for tømming med bil og at lokket er utildekket. Lokk som kan bli overkjørt skal være kjøresikre. Ved tømming vinterstid skal abonnenten sørge for at overdekning med snø og is er fjernet. Den som tømmer anlegget har rett til å plassere nødvendig utstyr på eiendommen for å få utført tømmingen.

§ 7 Abonnentens plikter.

Abonnenten plikter å sørge for adkomst og tilgjengelighet i henhold til § 6.
Abonnenten plikter å tilse at slam tømmes med egnet frekvens for optimal funksjon av anlegget. For fritidseiendommer og andre anlegg som krever tømming utenom fast tømmeordning, er abonnenten ansvarlig for å bestille tømming etter anleggets behov. Bestilling skal rettes kommunen eller den kommunen til enhver tid har avtale med.

§ 8 Tømmefrekvens m.v.

Slamavskillere skal tømmes etter behov og ikke sjeldnere enn hvert andre år for helårsboliger og hvert fjerde år for fritidsboliger. Tette tanker skal tømmes årlig. Minirenseanlegg skal slamtømmes i henhold til produsentens spesifikasjoner.

Fast tømmeordning. Følgende inngår i kommunens faste ordning:

- Slamavskillere (unntatt fritidsboliger) tømmes en gang hvert annet år.
- Alle tette oppsamlingstanker (for boliger, fritidsboliger, næring og andre bygg) tømmes årlig.
- Minirenseanlegg som har krav om årlig tømming uten avvanner, tømmes årlig.

Behov for tømminger utover det som inngår i fast tømmeordning, regnes som ekstratømminger.

For anlegg som krever tømming utenom fast tømmeordning, skal tømming bestilles av abonnent eller serviceansvarlig.

For fritidseiendommer slamtømmes avløpsanlegg etter melding fra abonnent eller serviceansvarlig. Tømmefrekvensen skal stå i forhold til bruk og anleggstype, men ikke sjeldnere enn hvert fjerde år. Tette tanker på fritidseiendommer tømmes årlig og inngår i kommunens faste tømmeordning.

Kommunen står fritt til å bestemme når på året fast tømmeording gjennomføres hos den enkelte abonnent. Når særlige grunner foreligger, kan rådmannen eller den han bemyndiger bestemme en annen tømmehyppighet. Tømmingen skal utføres slik at beboerne ikke unødig sjeneres av støy og lukt. Anlegget skal lukkes og eventuelt låses etter tømming. Eier av anlegget er imidlertid ansvarlig for at anlegget til enhver tid er sikret. Varsel om tømming gis gjennom pressen eller på annen måte som kommunen finner hensiktsmessig.

KAPITTEL 2. FORSKRIFT FOR TØMMEGEBYR

§ 9 Slamavskillere.

Abonnenten skal betale et årlig gebyr som dekker forskriftens faste tømmeordning i henhold til § 8. Gebyret er avhengig av tømmevolum.
For fullt utslipp med WC settes minimumsgebyret til 4 m^3.
For gråvannsutslipp uten WC settes minimumsgebyret til 2 m^3.
Gebyret fordeles over det antall terminer som til en hver tid er gjeldende.

§ 10 Tette tanker og minirenseanlegg med krav om årlig tømming uten avvanner.

Gebyret beregnes etter tømt volum.
Gebyret betales etter utført tømming og fordeles ikke over flere terminer.
Behov for tømming utover det som inngår i fast tømmeordning i henhold til § 8, beregnes som ekstratømming i henhold til § 11.

§ 11 Ekstratømming og tømminger utenom fast tømmeordning.

For ekstratømminger og tømming utenom fast tømmeordning (inklusiv fritidseiendommer), betales gebyr etter tømt volum. I tillegg kan det kreves et grunngebyr for hver utført tømming. Gebyret betales etter utført tømming og fordeles ikke over flere terminer.
For krav om oppmøte innen en nærmere fastsatt tid (hastetømming) kan det fastsettes tilleggsgebyr.

§ 12 Innkreving/renter m.v.

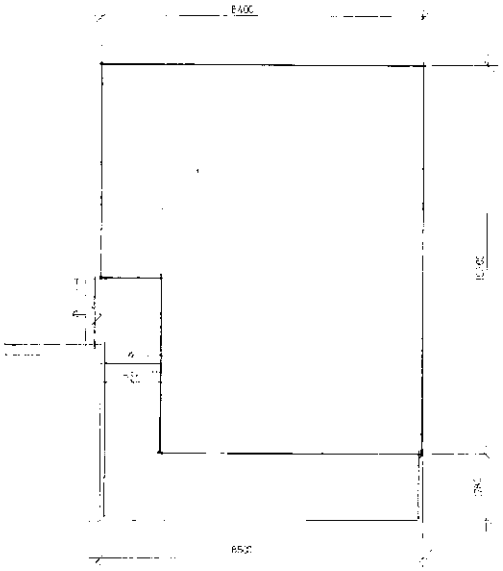
Gebyr for slamtømming med påløpte renter og kostnader er sikret med lovbestemt pant etter pantelovens § 6-1.
Morarente beregnes i h.h.t. renteloven av 17/12-1976 og kommunestyrets vedtak i sak 23/89 den 9/3-89.
Gebyrenes størrelse fastsettes årlig av kommunen.

§ 13 Klage.

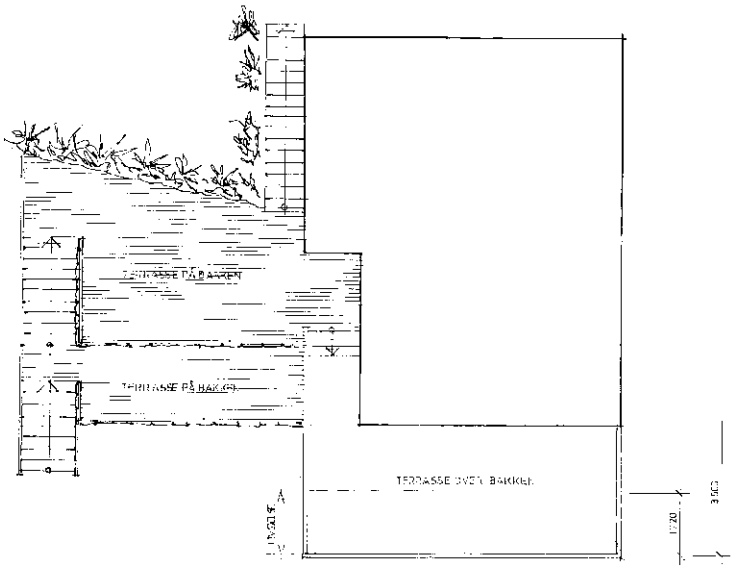
Vedtak som er fattet av rådmannen eller den han bemyndiger kan påklages til det til enhver tid gjeldende politiske utvalg for dette.

§ 14 Straff.

Overtredelse av forskriftene straffes med bøter etter forurensningslovens § 79, 2. ledd.
Manglende oppfyllelse av forskriftens § 7 kan gebyrlegges.



EKSISTERENDE PLAN

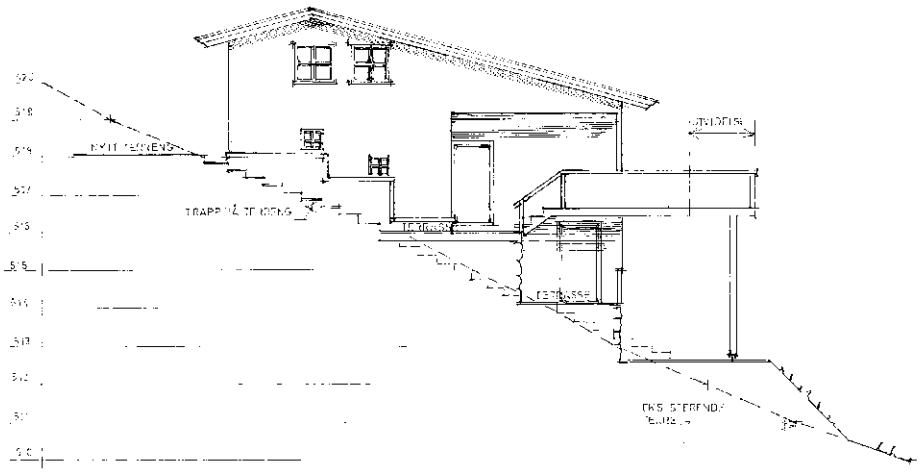


NY PLAN

	VEDLEGG E1		
REV	RETTELSER	DATO	TEGNET KONTR

HYTTE PÅ MYLLA - TERRASSER
GNR.23 BNR.66 OG 69, LUNNER KOMMUNE

TILTAKSHAVER: **HÅKON KRISTIANSEN**	TEGNET	Sverre Hagen
	KONTR.:	Sverre Hagen
➢ EKSI. OG NY PLAN	DATO	9.9.2017
	MÅL:	1: 100
~~Ingeniør Skagen~~ POSTBOKS 26 2716 DOKKA TLF 61 32 68 98 MOBIL 974 07 006	SAK NR	**16.028B** ARKIV
	TEGN. NR	**AM** INDEKS **02.101**



VEDLEGG E2

REV.	RETTELSER	DATO	TEGN.	KONTR.

HYTTE PÅ MYLLA - TERRASSER
GNR.23 BNR.66 OG 69, LUNNER KOMMUNE

TILTAKSHAVER:
HÅKON KRISTIANSEN

FASADER / TERRENGSNITT

TEGNET:	Sverre Hagen
KONTR.:	Sverre Hagen
DATO:	9.9.2017
MÅL:	1:100

Ingeniør Skagen
POSTBOKS 26
2714JAREN
T.F. 61 32 68 00 MOBIL 924 07 036

SAK NR	**16.028B**
ARKIV	
TEGN. NR.	**AM 07.101**
INDEKS	

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 475, 2742 Grua
Gnr. 23, Bnr. 66, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
121260225

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.
