

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

TRYGVES VEG 26

PRISANTYDNING
5 000 000,-

Lekker familiehytte fra 2022. 133kvm. gulvareal. Solrikt med utsikt og tur-/skiløyper rett utenfor døra!

BRA-I
93 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en nyere fritidsbolig med høy standard og nydelig beliggenhet i Hurdalslia. Store vindusflater gir fantastisk utsikt over Hurdalssjøen og åsene i vest. Fra stua går du rett ut på solrik terrasse og videre til gapahuk – perfekt for bålkos året rundt. Her har du ski- og turløyper rett utenfor døra, kort vei til badeplass og jaktterreng, samt nærhet til Hurdal sentrum. Eiendommen har flere biloppstillingsplasser og lettstelt hage.

- Ny, moderne og lekker fritidsbolig fra 2022
- Panoramautsikt mot Hurdalssjøen
- Sol fra morgen til kveld
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater
- God takhøyde
- Varmekabler i gulv, varmepumpe og peisovn
- 35 kvm terrasse + gapahuk på tomte
- Ski-, tur- og sykkeløyper rett utenfor døren
- Kort vei til sjø, strand, jaktterreng og alpinanlegg
- 5+ biloppstillingsplasser på egen tomt
- Ca. 4 km til Hurdal sentrum med butikker og kafé
- Under 1 time fra Oslo – perfekt for helger og hjemmekontor

Dette er stedet for deg som vil koble av i vakre omgivelser, men fortsatt ha Oslo innen en times rekkevidde. Velkommen til Hurdalen!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Hytte
Eierform	Fast eiendom
Primærom (P-ROM)	93 m²
Bruksareal (BRA)	106 m²
BRA-I	93 m²
BRA-E	13 m²
Tomteareal	1040 m²
Antall rom	6
Antall soverom	4
Byggeår	2022
Energimerking	B - Yellow

ØKONOMI

Prisantydning	kr 5 000 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 1 410 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 297
Dokumentavgift	kr 125 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Entre / Hall

Lys og innbydende inngang med god plass til oppbevaring av yttertøy. Her finner du også trapp opp til hemsen og tilgang til praktisk bod. Flislagt gulv med varmekabler sørger for god komfort.

Moderne familiehytte med nydelig utsikt, solrik tomt og turterreng rett utenfor døra

Velkommen til Trygves veg 26

En nyere og moderne fritidsbolig fra 2022 med gjennomført standard, fantastisk utsikt mot Hurdalssjøen og direkte tilgang til tur- og skiløyper. Her får du 133 kvm gulvareal fordelt på 93 kvm bruksareal, fire soverom, store uteområder og høy komfort – perfekt for både helgeturer og lengre opphold, året rundt.

Hytta ligger i attraktive Hurdalslia, kun 4 km fra Hurdal sentrum med butikk og kafé. Her er du omringet av naturskjønne omgivelser og har enkel tilgang til både skiløyper, turstier, fiskevann, jaktterreng og alpinanlegg. Oslo når du på under en time – ideelt for både pendling og hjemmekontor.

Stue / Spisestue / Kjøkken

Åpen og sosial planløsning med takhøyde opp til 4,43 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Utsikten mot Hurdalssjøen og åsene i vest setter rammen for en avslappende atmosfære. I stuen finner du både varmepumpe og peisovn, og det er direkte utgang til en ca. 35 kvm terrasse – perfekt for solfylte dager og sene kvelder.

Kjøkkenet er fra IKEA, med ramme i heltre og fronter med innfelt finér. Steinbenkeplate med underlimt vask og integrerte hvitevarer gir en stilren helhet. Praktisk glassplate og ventilator over koketopp.

Bad

Hytta har to bad, begge fra 2022 med moderne fliser, varmekabler og rør-i-rør-system. Det største badet er helfliset og har dusjhjørne, servant og toalett. Det andre badet fungerer godt som gjestebad og ligger praktisk til ved inngangen.

Vaskerom

Eget vaskerom med naturlig avtrekk og god plass til vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte anbefales for optimal ventilasjon.

Soverom (1. etasje)

To romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Laminat på gulv og beiset panel gir et moderne, men lunt uttrykk.

Hems

Trapp fører opp til en romslig hems med to innredede rom og en hyggelig TV-stue i midten. Her er det sengeplasser til flere, og plass nok til både overnattingsgjester og lek. Gulvarealet er ca. 40 kvm, men på grunn av takhøyden er det ikke målbart areal.

Uteplass og tomt

Sydvestvendt terrasse på ca. 35 kvm med fantastisk utsikt og gode solforhold. Tomten er flat og lettstelt, med gressplen og inngjerding. På eiendommen står også en solid gapahuk på ca. 11 kvm – perfekt for grilling og bålkos hele året.

Boder og parkering

Ved inngangspartiet finner du en isolert og strømført utebod delt i to seksjoner på 5 og 8 kvm – ideell for skiutstyr, hagemøbler eller ved. Det er god parkeringsplass til minst fem biler på egen tomt.

Område

Hytta i Trygves veg 26 ligger idyllisk til i Hurdalslia Hyttegrend – vestvendt med panoramautsikt over vakre Hurdalssjøen og åsene i horisonten. Denne beliggenheten gir et fantastisk lysinnslipp og lange solrike dager fra ca. kl. 10 til 20 midsommers. Her bor man stille og rolig til i naturskjønne omgivelser med følelsen av å være midt i naturen – samtidig som man har kort vei til både sjø, fjell og servicetilbud. Med sin lettstelte hage, rullesteiner og naturlige vegetasjon, får du en hytte med sjel, utsikt og stillhet.

Offentlig transport og kommunikasjon

Transporttilbudet er svært godt for et hytteområde:

Hurdalsenteret busstopp (linje 445 og 447) kun 5 minutter unna

Eidsvoll Verk stasjon ligger 15 minutter unna og gir deg togforbindelse til Oslo på rundt 30 minutter

Gardermoen er bare 25 minutter unna, og Oslo nås på under en time med bil.

Dette gjør hytta lett tilgjengelig, også for ukespendling for de som ønsker å kombinere hyttekos med hjemmekontor eller jobbhverdag.

Nærhet til skole og barnehage

Selv om dette er en fritidsbolig, er nærheten til Hurdal sentrum verdt å merke seg. Her finner du både barnehage og en nyere barneskole, noe som gjør området også godt egnet for småbarnsfamilier som ønsker fleksibel bruk – enten i ferier eller helger.

Aktiviteter og rekreasjon

Her kan hele familien boltre seg året rundt!

Skiløyper går bokstavelig talt rett utenfor hyttedøra, og området byr på hele 180 km preparerte løyper innenfor 15 km radius.

Hurdal Skisenter med 4 heiser og bakker for alle nivåer ligger kun 12 minutter unna.

Om sommeren frister Hurdalssjøen og Åsanden, en av Østlandets flotteste sandstrender.

Du har også enkel tilgang til stier for fotturer og sykling, jaktmuligheter og fiske både i innsjø og skogsvann.

Turmål som Mistberget, Fjellsjøkampen og Rognstadkollen ligger alle i nærheten.

Gapahuken på eiendommen gir et ekstra samlingspunkt året rundt – enten det er for kakao etter skituren eller grilling en sommerkveld.

Lokale steder og attraksjoner

Hurdal Hestesenter (10 min)

Eidsvoll 1814 (16 min)

Smaragdgruvene og Knaisætra (ca. 20 min)

Vingerdalsstua, kjent for vafler midt i skiløypa

Fasiliteter og shopping

I Hurdal sentrum, ca. 4 km unna, finner du det meste av det du trenger:

Dagligvare (Coop Prix og Spar)

Post i butikk

Kafé, apotek, frisør og legevakt

Kulturhus og kommunesenter

I tillegg tilbyr Hurdalssjøen Hotell både restaurant, spa og konserter – og en flott natursti og badestrand rett nedenfor.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.













Første etasje



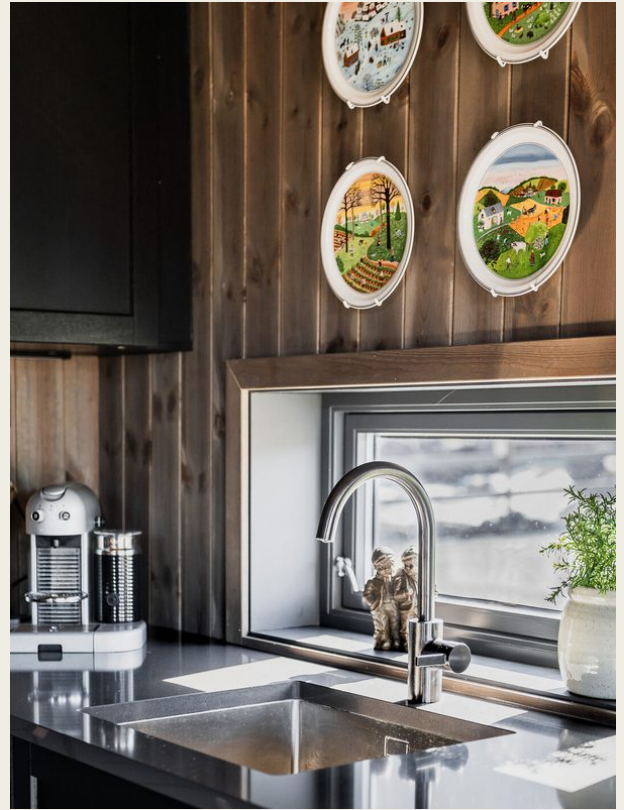


























Andre etasje

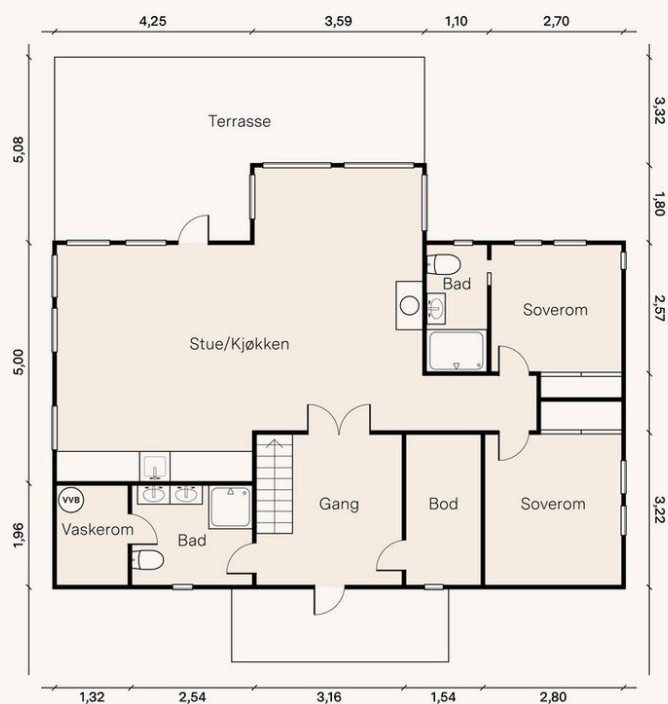












Trygves veg 26

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

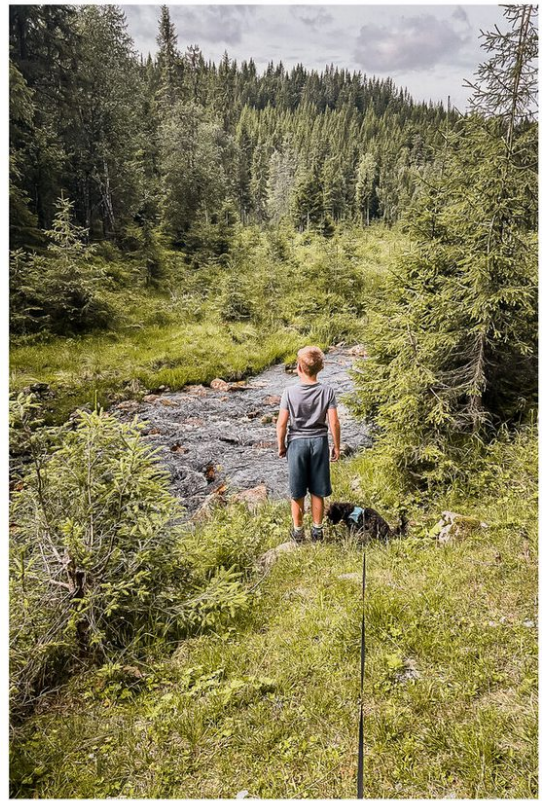
Boa



Trygves veg 26

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa













STANDARD

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Beiset panel og fliser.

Himlinger: Beiset panel og panel, skråhimlinger på hemsen.

Bad:

Badene ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med lakkerte, profilerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og glassplate på veggen ved koketopp. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysekjøleskap.

Kjøkkeninnredning fra IKEA, som har ramme i massivt tre med avfasede kanter og innfelt finér.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i 1. etasje og trebjelkelag som gulv for hemsen, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Vegger i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Vinduer og terrassedør med isolerglass, med folie/UV-filter. Saltak i trekonstruksjoner som er dekket med shingel. Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje - vaskerom - Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifter i begge bad. Tilluft slippes inn via veggventiler.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHold

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, bod, dusjbad, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen opptil 4,43 m og 2,32 i rom med flat himling.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 kvm og videre til gapahuk på ca 11 kvm.

Hems:

TV-stue m/trapp og 2 innredede rom.

Romhøyde 1,85 m under flat del av himlingen.

Hemsens gulvareal er ca 40 m² og med romhøyde under flat del av himlingen på kun 1,85 m, er ikke dette målbart areal.

* 2-delt utebod ved inngangssiden, på henholdsvis 5 og 8 kvm. Isolert og med innlagt strøm.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har atkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er private stikkledninger til kommunal ledning.

PARKERING

Det er flere biloppstillingsplasser på eiendommen. Det vil være plass til i alle fall 5 biler på tunet iht. selgers opplysninger.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Våtrommene ble bygget av Rognstad VVS og Hus og Hytteplaner Hurdal AS

Arbeid utført av Rognstad VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja

Beskrivelse Bygget ihht byggestandard i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse Dette er en nybygget hytte fra 2002, så alt er byggemeldt ifbm bygging, og ferdigattest er gitt.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Partner Elektro AS utførte alt el-arbeid ifbm bygging av hytta. Mer Elektro AS utførte arbeid på utebod og gapahuk.

Arbeid utført av Partner Elektro AS og Mer Elektro AS

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

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja

Beskrivelse Det er tinglyst heftelse på kr 50.000,- til Hurdal Drift AS for sikkerhet til service avgift som følger eiendommen.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Hurdal 2018 – 2040 og Reguleringsplan for Sandbråten skog.

For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil

derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

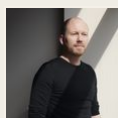
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 15.1, 25/07/2026, kl: 18:30

Egenerklaering_Signed_flat.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Nordal, Britt Helen	BANKID	2026-07-24 19:32



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0032	

Selger 1 navn
Britt Helen Nordal Bermtsen

Gateadresse	
Trygves veg 26	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-25-0032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BHNB

1

Dokumentet er elektronisk signert av:

Nordal, Britt Helen

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Våtrommene ble bygget av Rognstad VVS og Hus og Hytteplaner Hurdal AS

Arbeid utført av

Rognstad VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget ihht byggestandard i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er en nybygget hytte fra 2002, så alt er byggemeldt ifbm bygging, og ferdigattest er gitt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Partner Elektro AS utførte alt el-arbeid ifbm bygging av hytta. Mer Elektro AS utførte arbeid på utebod og gapahuk.

Arbeid utført av

Partner Elektro AS og Mer Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BHNH

2

Document reference: 2-25-0032

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst heftelse på kr 50.000,- til Hurdal Drift AS for sikkerhet til service avgift som følger eiendommen.

Document reference: 2-25-0032

Initialer selger: BHNB

3

Dokumentet er elektronisk signert av:

Nordal, Britt Helen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Helen Nordal Berntsen	0baae5734d7d64904860f0 8af59beb6923783780	25.03.2025 08:38:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-25-0032

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

Tilstandsrapport

Trygves veg 26, 2090 HURDAL

HURDAL kommune

gnr. 19, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 25.07.2026

Rapportdato: 25.07.2026

Oppdragsnr.: 16520-26144

Eiendomsverdi ref nr: NR2479

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Nyere og godt utstyrt fritidsbolig.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 m²

Hemsens gulvareal er ca 40 m² og med romhøyde under flat del av himlingen på kun 1,85 m, er ikke dette målbart areal.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet fritidsbolig som holder god standard på flater og utstyr.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i 1. etasje og trebjelkelag som gulv for hemsen, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.

* Vegger i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

* Vinduer og terrassedør med isolerglass, med folie/UV-filter.

* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel.

* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

* 2 godt utstyrte bad med flislagt gulv med varmekabel og flislagt dusjhjørne i dusjbadet, forøvrig panelte vegger og himlinger.

* Vaskerom med panelte vegger og varmekabel i flislagt gulv.

Badene og vaskerommet ble bygget nye i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, og med avtrekksvifter i begge bad - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* 200 l varmtvannsbereder, som er montert i vaskerom og med app-styring.

* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerommet.

* Avløpsrør i plast.

* Varmekabler i alle gulv i 1. etasje, bortsett fra boden.

Varmepumpe i stuen, luft-til-luft.

* Peisovn i stuen og stålpipeline.

* 400 V's anlegg. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra 2022. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av bygget, datert 7.10.2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

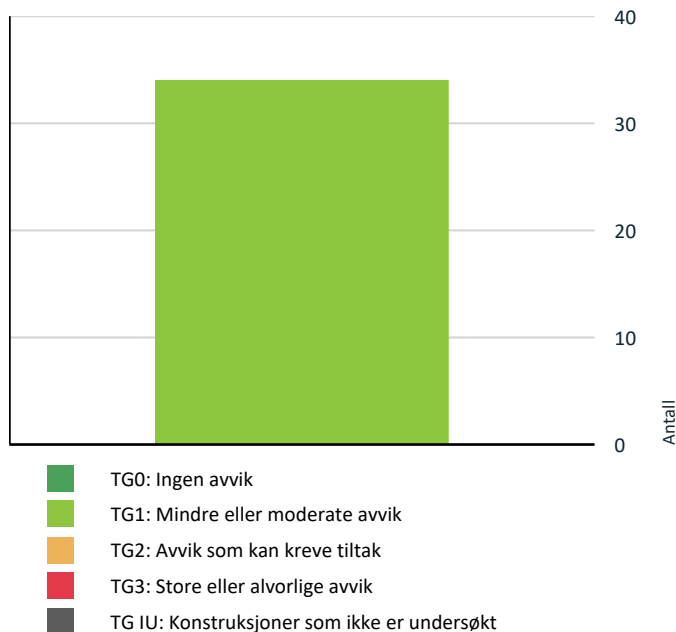
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som

fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2022

Standard

Nyere fritidsbolig, som holder god standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen ble ferdigstilt i 2022, så vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt. er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Taket er tekket med shingel på undertak av trepanel.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Taket er tekket med shingel på undertak av trepanel.

Saltak i sperrekonstruksjoner og med opplett over del av stuen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

- Synlige tørkesprekker mellom utvendig kledningsbord på gavlvegg mot syd og langvegg mot terrassen. Kledningen er noe tørr og trenger beis.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

* Inngangsdør, som er ok.

* Terrassedør i stue/spisestue med trekarmer og isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 m².

INNVENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med laminat og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med beiset panel og panel.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med beiset panel og panel, skråhimlinger på hemsen.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere/gulv på hemsen av trebjelkelag og det antas at dette er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Tilstandsrapport

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken og soverom ved gavlvegg/inngangssiden.

1. etasje:

* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 4 mm gjennom hele rommet.

* I soverommet ved gavlvegg/inngangssiden ble det målt høydeavvik på 3 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Glassplate under og foran peisovnen.

Ståpipe.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp opp til hemsene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp : Det er ikke montert håndløpere på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

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

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i begge soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Dusjbad med flislagt dusjhjørne, forøvrig beiset panel på vegger. Varmekabel i gulvet.



1. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

1. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dusjbad med flislagt dusjhjørne, forøvrig beiset panel på vegger.

Beiset panel med downlights i himling.

1. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Tilstandsrapport

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring.

Det antas at det er brukt påføringsmembran/toppmembran.

Det er flislim helt inntil klemring så ingen synlig mansjett for membran i ytterkant av klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 27 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad med servant, servantskap, speil m/lys veggmontert wc og svingbar dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne.

1. ETASJE > DUSJBAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Dusjbadet har elektrisk avtrekksvifte. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av forannevnte og at badet er nyere enn 5 år samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med panelte vegger og varmekabel i flislagt gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad med beiset panel på vegger, det er montert dusjkabinett.
Beiset panel med downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.
Sluket er under dusjkabinettet og det er ikke mulig å måle lokalt fall rundt sluket.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring.
Det antas at det er brukt påføringsmembran/toppmembran.
Det er flislim helt inntil klemring så ingen synlig mansjett for membran i ytterkant av klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 19 mm fra topp flis foran dusjkabinett til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette antas å være ok, i og med at sluk er inn under dusjkabinett og at det er lavere enn der det ble målt.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.
Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av forannevnte og at badet er nyere enn 5 år samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i panelt vegg mellom servant og dusjkabinett med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Kabinettet er montert helt inntil veggen, så ikke mulig å komme til bak dusjkabinettet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med panelte vegger og varmekabel i flislagt gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom med beiset panel på vegger og med sokkelflis.
Beiset panel med downlights i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør + at det er 25 mm fuge eikelist mellom gulvflis og terskel ved døren. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring.

Det antas at det er brukt påføringsmembran/toppmembran.

Det er flislim helt inntil klemring så ingen synlig mansjett for membran i ytterkant av klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør + at det er 25 mm fuge eikelist mellom gulvflis og terskel ved døren. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel + varmtvannsbereder og rørskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget nytt i 2022 og det er utstedt ferdigattest for bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i panelt vegg under skyllekummen med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISETUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte, profilerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og glassplate på veggen ved koketopp. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysekjøleskap.

Det er montert komfyrvakt

Kjøkkeninnredning fra IKEA, som har ramme i massivt tre med avfasede kanter og innfelt finér.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret og har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISETUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap som har overløpsrør + at det er montert waterguard.

Det er stoppekran i fordelerskapet i vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifter i begge bad.
Tilluft slippes inn via veggventiler.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder, som er montert i vaskerommet og med App-styring.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel med bryter.

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.

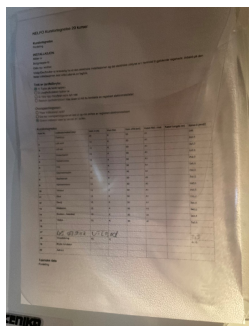
Beskrivelse

400 V's anlegg. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg fra 2022.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av bygget, datert 7.10.2022.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

* Downlights i alle rom i 1. etasje, lamper fungerer.

* Varmekabler i alle gulv i 1. etasje bortsett fra i boden.

* Varmepumpe, luft-til-luft og hvor innedel er montert i stue/spisestue.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt søler, antatt fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Uteboder



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

2-delt utebod i trekonstruksjoner, som er fundamentert med støpt plate på på terreng. Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med shingel. Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, stående kledning.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

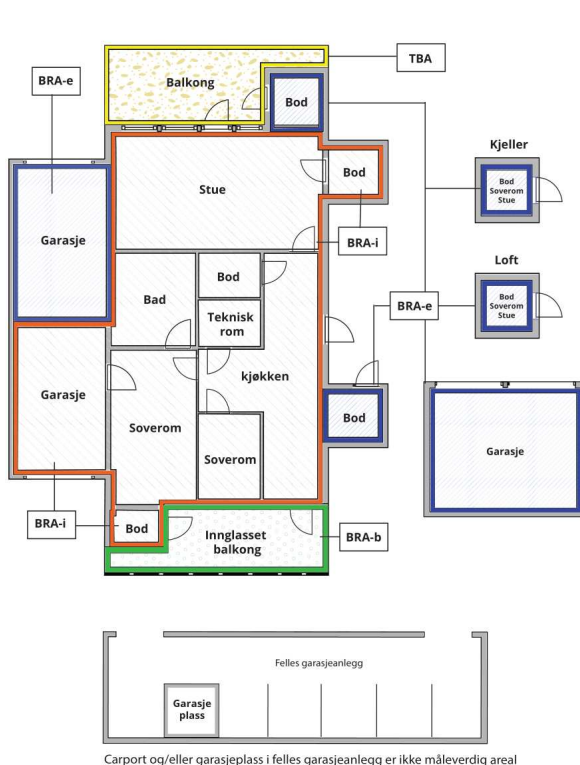
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						40	40
1. etasje	93			93	35		93
SUM	93				35	40	133
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje	Entre/hall m/trapp, bod, dusjbad, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken		

Kommentar

Fritidsboligen er innredet med:

Hems:

TV-stue m/trapp og 2 innredede rom.

Romhøyde 1,85 m under flat del av himlingen.

Hemsens gulvareal er ca 40 m² og med romhøyde under flat del av himlingen på kun 1,85 m, er ikke dette målbart areal.

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, bod, dusjbad, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen opptil 4,43 m og 2,32 i rom med flat himling.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 35 m² og videre til gapahuk på ca 11 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fritidsboligen ble ferdigstilt i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hemsene er på grunn av romhøyde under 1,90 m, ikke målbart areal. Forøvrig ingen avvik.

Uteboder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2-delt utebod		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-delt utebod		2 boder	

Kommentar

2-delt utebod ved inngangssiden, på henholdsvis 5 og 8 m². Isolert og med innlagt strøm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Pål André Børsting Berntsen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	19	215		0	1040.5 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet
Adresse							
Trygves veg 26							
Hjemmelshaver							
Britt Helen Nordal							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i område som består av nyere fritidsbebyggelse ved Hurdalssjøen.
Området er omkranset med tur- og rekreasjonsområder i skogen samt badeplass ved Hurdalssjøen.
Parkering på egen gårdsplass.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Flat, og inngjerdet tomt med singlet gårdsplass og i gangsti rundt til terrasse og gapahuk, med elvestein ved terrasse og gangsti.

Tinglyste/andre forhold

Eier betaler årlig veiavgift + bygningsforsikring og kommunale avgifter, se salgsoppgaven fra megler.

Bebyggelsen

Fritidsboligen ble ferdigstillet i 2022 og er oppført på eiet tomt,

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen, datert 10.10.2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82952855			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ble fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen, datert 10.10.2022	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av bygget, datert 7.10.2022	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*



Skatteetaten

Dato
13.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3242 HURDAL

Gnr 19 Bnr 215 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Trygves veg 26, 2090 HURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 410 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

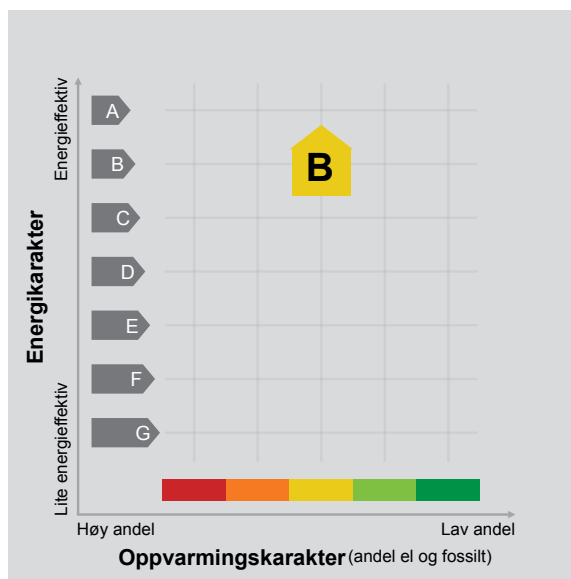
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST



Adresse	Trygves veg 26
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301086402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96847
Dato	25.03.2025



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

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

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

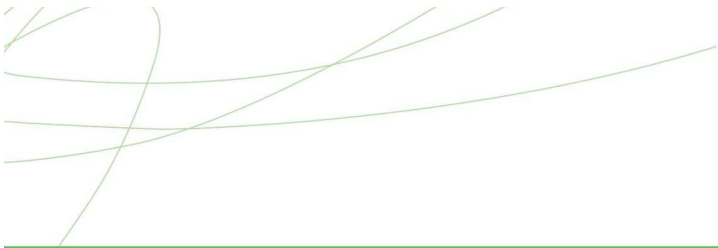
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 6 935 kWh pr. år

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

6 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

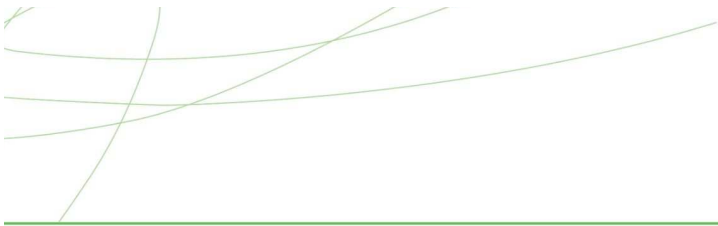
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 96.3
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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. Kjøøl- 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: 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.



Kartverket

BOA EIENDOMSMEGLING NORDSTRAND AS
KONGSVEIEN 91
1177 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Margrethe Falck 2-25-0032
Vår referanse: 3709246/26027432
Bestilling: C3 2025-03-25 87

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1600966	200	26.11.2018	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3242 HURDAL	19	165	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)



og

Jan Gulbrand Braaten
(nedenfor kalt Grunneier)

og 170
som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 19 og bnr. 165, 169 og 183 i Hurdal kommune, med eiendomsadresse: Østsidevegen er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 01.10.2018
Nettstasjon nr.: H0018

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprossloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

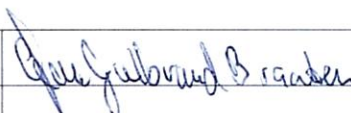
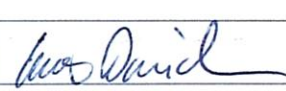
Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

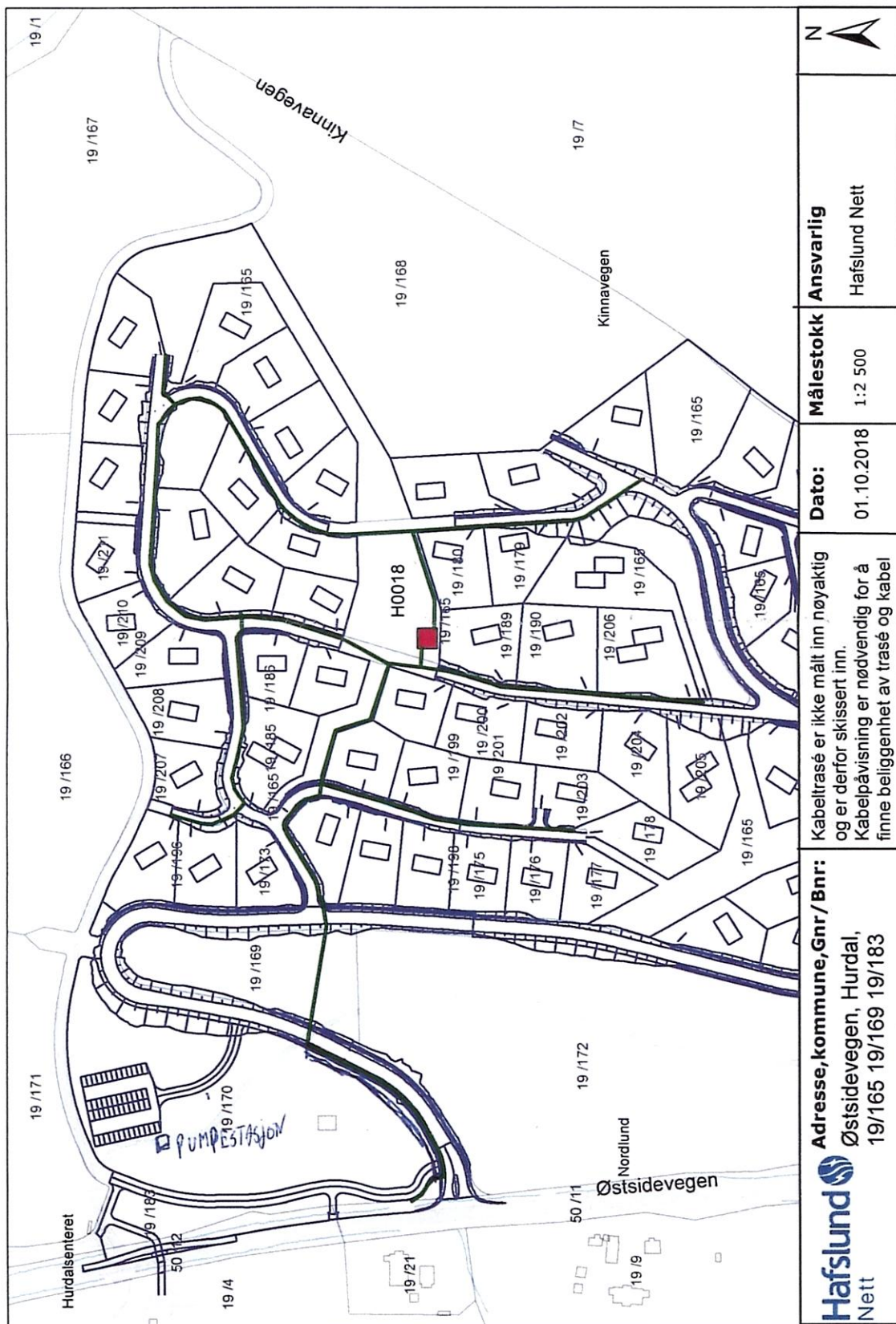
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	19/11-18
-------	--	-------	--	-------	------	-------	----------

Grunneier1 signatur:		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	JAN GULBRAND BRAATEN		
Foretaksnr./ personnr.:	030351 [REDACTED]		
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Foretaksnr./ personnr.:			
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY
Foretaksnr./ personnr.:			

Overenskomst



Hafslund
Nett

Adresse, kommune, Gnr/Bnr:
Østsidevegen, Hurdal,
19/165 19/169 19/183

Dato:
01.10.2018

Målestokk
1:2 500

Ansvarlig
Hafslund Nett



Hafslund
Nett

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS



Rett kopi bekreftes

*MRP*Deres dato Vår dato
2018-11-20Deres referanse Vår referanse
3992789Vår saksbehandler
Natasa Sandvold
Mail: natasa.sandvold@hafslund.no

Kopi til

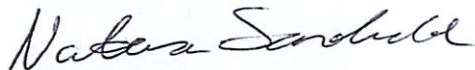
Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale til tinglysing:

Kommune	Hurdal
Gnr	19
Bnr	165
Bnr	169
Bnr	183
Bnr	170
Anlegg	Nettstasjon nr. H0018 (under 8 kvm)

Hafslund Nett AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse (punkt 1.1.)
- Transport og ferdsel (punkt 1.2)
- Byggeforbud og beplantning (punkt 1.4)

Faktura bes sendt:
Hafslund Nett AS
Postboks 990 – Skøyen
0247 OsloTinglyste dokumenter returneres til:
Hafslund Nett AS v/ Ronja Martine Skaug
Postboks 990
0247 OsloMed hilsen
Hafslund Nett ASNatasa Sandvold
rådgiver
Avdeling rettigheter



Kartverket

BOA EIENDOMSMEGLING NORDSTRAND AS
KONGSVEIEN 91
1177 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Margrethe Falck 2-25-0032
Vår referanse: 3709247/26027437
Bestilling: C3 2025-03-25 88

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1595330	200	20.12.2021	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3242 HURDAL	19	215	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Advokat Arne Talsnes		Place for tinnlvsinnstønnel  Doknr.: 1595330 Tinglyst: 20.12.2021 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 33		
Postnr. 2091	Poststed Hurdal	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 999329837	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 3037	Kommunenavn Hurdal	Gnr. 19/215	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-teilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 700.000	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 700.000

4. Overdras fra

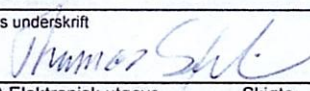
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 915179150	Navn HurdalDrift as	Ideell andel 1/1
--	-------------------------------	----------------------------

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 030179	Navn Britt helen Nordal Berntsen	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☒ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Pliktig medlemskap i velforening
 Sikkerhet med kr 50.000 til HurdalDrift AS org.nr 915176150

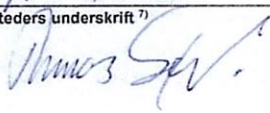
Dato 15/12/21	Ustederens underskrift 
-------------------------	---

 Organisasjonsnummer
 915 179 150 iht. off.reg. og
 vedl. sletteerklæring.

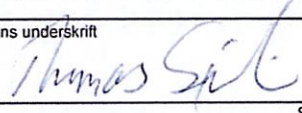
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
15/12-21	Hurdal	
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	HurdalDrift as	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	Advokat Arne Talsnes PB 33, 2091 Hurdal Org.nr. 999 329 837	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

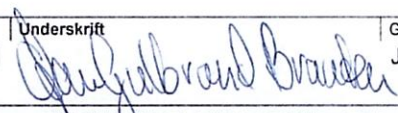
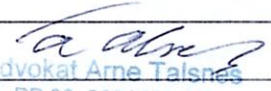
Dato	Utstederens underskrift
15/12-21	

Rett kopi

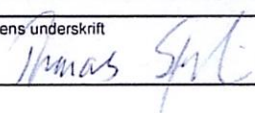
Advokat Arne Talsnes
PB 33, 2091 Hurdal
Org.nr. 999 329 837

Rett kopi

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁿ	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato Hurdal	
Fødselsnr./Org.nr. 030351	Underskrift  Gjenta med blokkbokstaver Jan Guldbrand Braaten n
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver
a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse  Advokat Arne Talsnes PB 33, 2091 Hurdal Org.nr. 999 329 837	
2. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse Advokat Arne Talsnes PB 33, 2091 Hurdal Org.nr. 999 329 837	

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift . 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato 15/12 -21	Utstederens underskrift 
GA-5400 B	Skjøte

Nabolagsprofil

Trygves veg 26

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	27 min 🚗
🚆 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	16 min 🚗 15.5 km
🚆 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	20 min 🚗 19.4 km
🚆 Hurdalsenteret Linje 445, 447	5 min 🚶 0.5 km
🚆 Haraldvangen Linje 445, 447	10 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Jessheim	27 min 🚗
Oslo	56 min 🚗

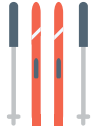
Ladepunkt for el-bil

🚗 Brustadvegen 3 - Coop Hurdal	7 min 🚗
🚗 Østsidevegen 11 - Hurdal Kommune	7 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 18 m
- 180 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

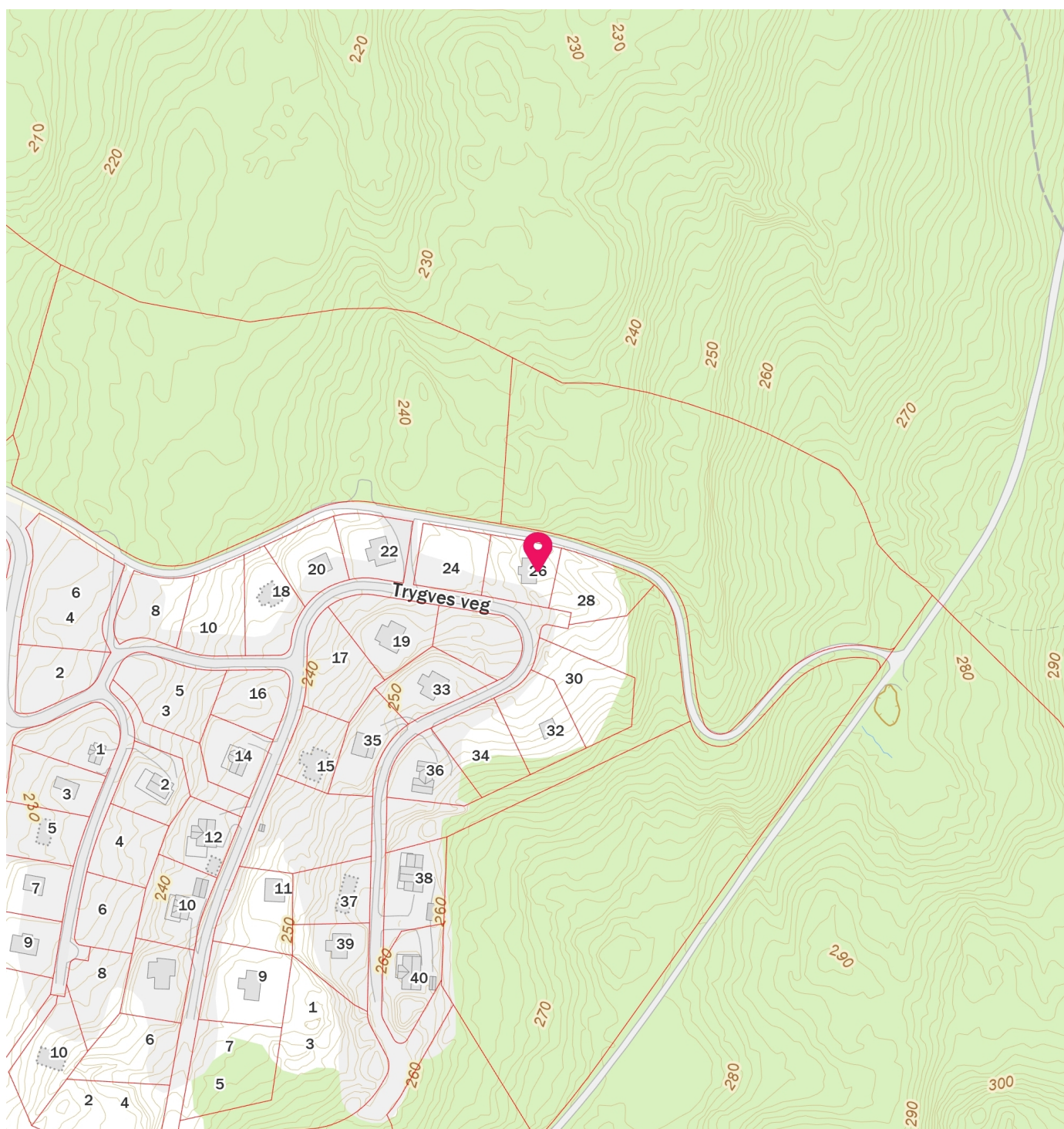
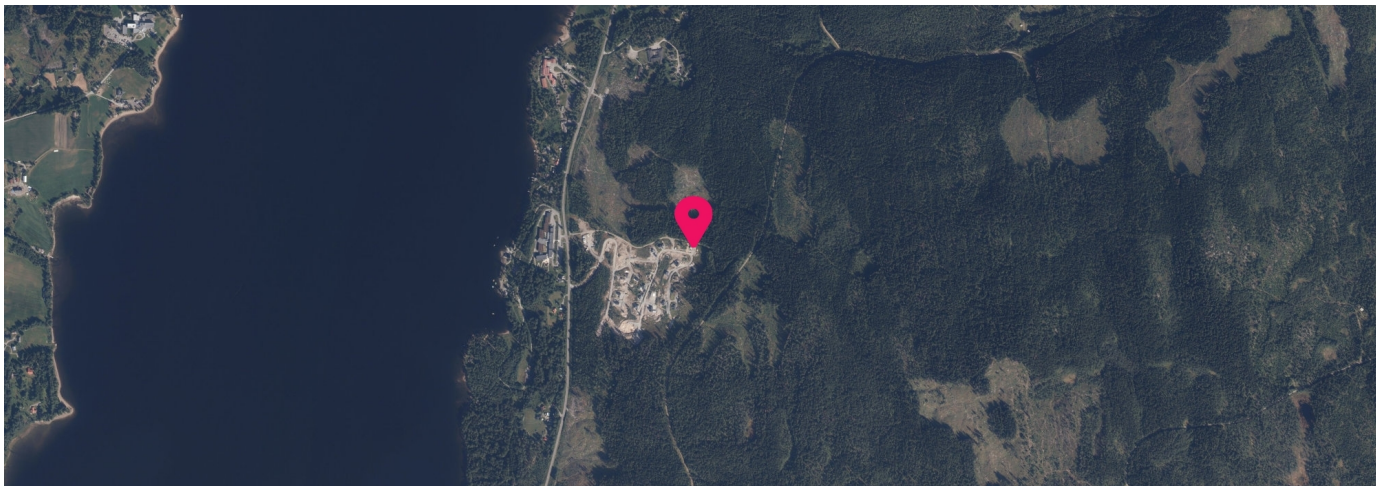
Hurdal Hestesenter	10 min 🚗
Eidsvoll 1814	16 min 🚗
Smaragdgruvene	17 min 🚗
Knaisætra	19 min 🚗

Sport

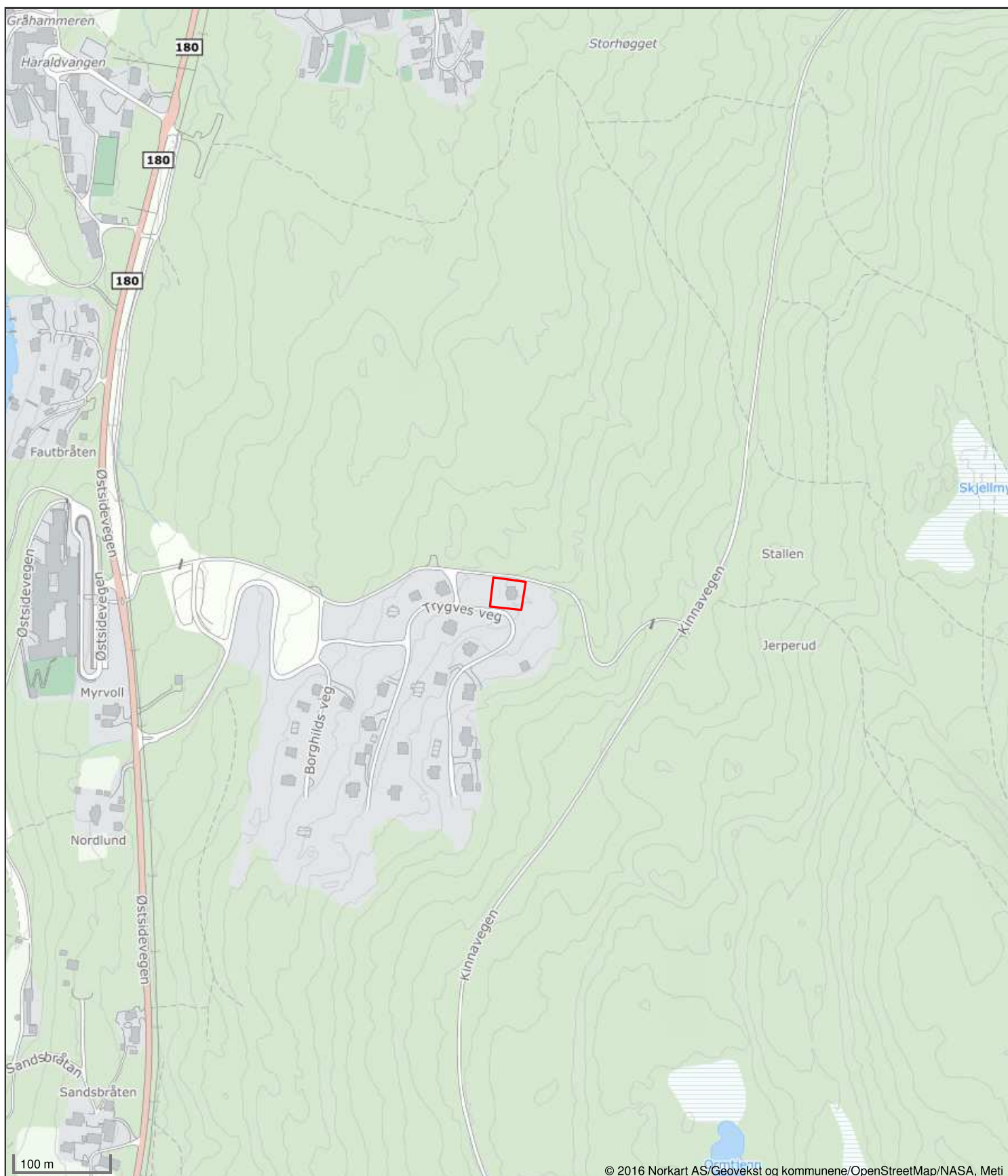
⚽ Haraldvangen Ballspill	10 min 🚶 1 km
⚽ Gåutsenteret Aktivitetshall	14 min 🚶 1.3 km
🏊 Hurdal treningsklubb	9 min 🚗
🏊 MOVA Eidsvoll	19 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Hurdal Post i butikk	7 min 🚗 5.4 km
Spar Hurdal	8 min 🚗



Oversiktskart for eiendom 3242 - 19/215//



Ortofotorapport for eiendom 3242 - 19/215//



Beste



10 m

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

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

2022



2022



2020



2016



2013



20 m

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

2013



20 m

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

2012



20 m

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

2012



20 m

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

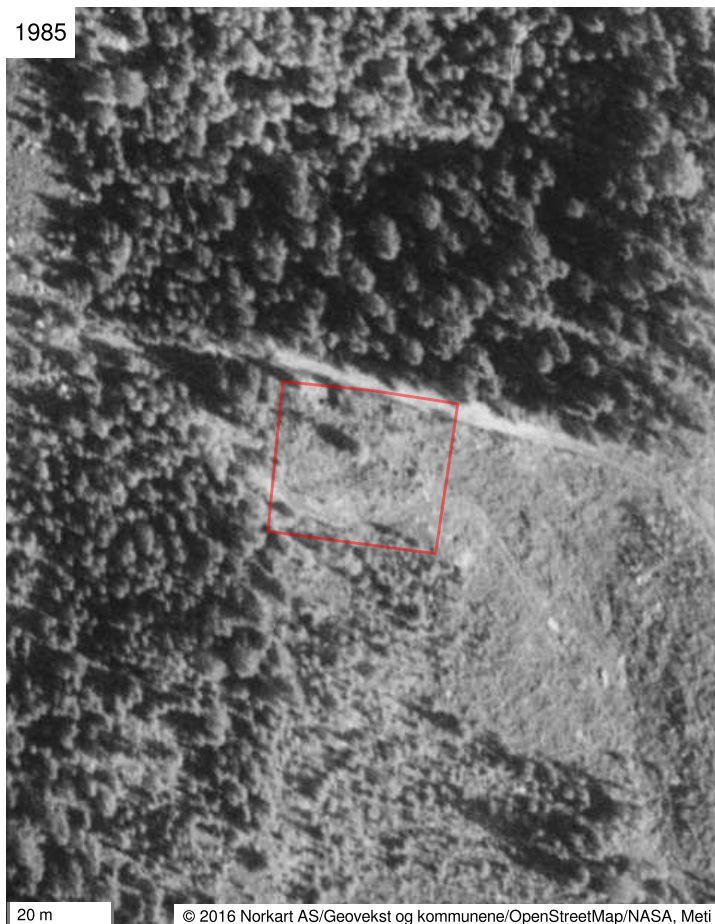
2011



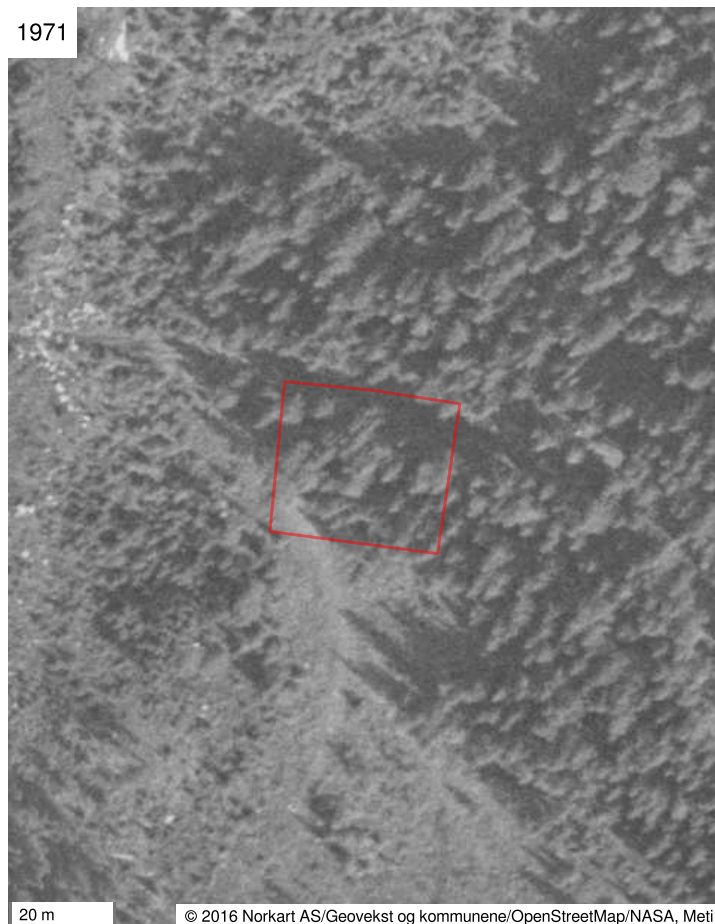
2007



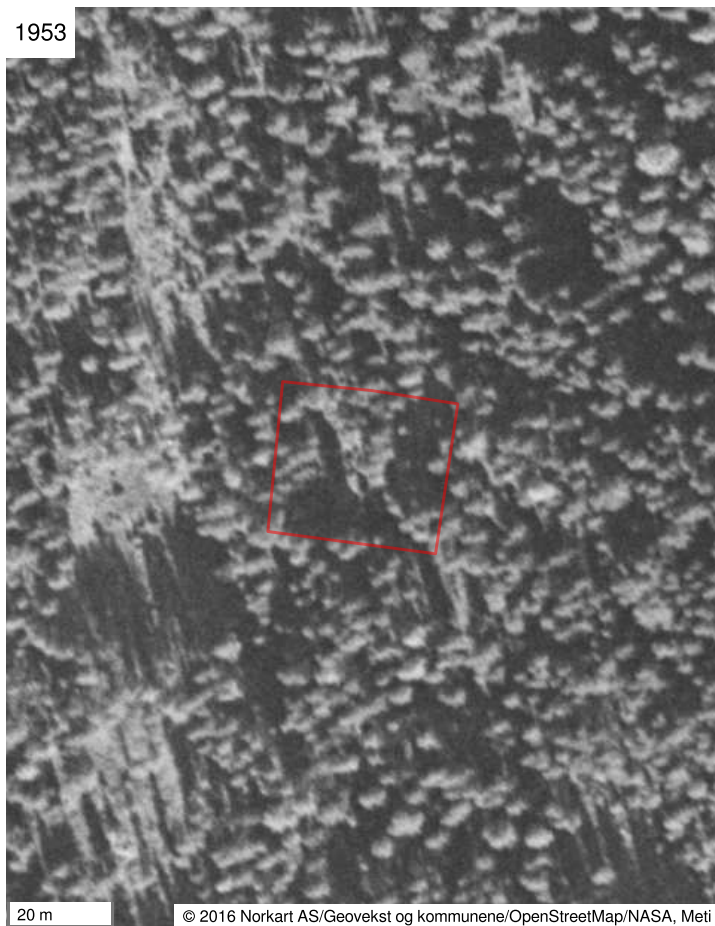
1985



1971



1953



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



Hurdal kommune

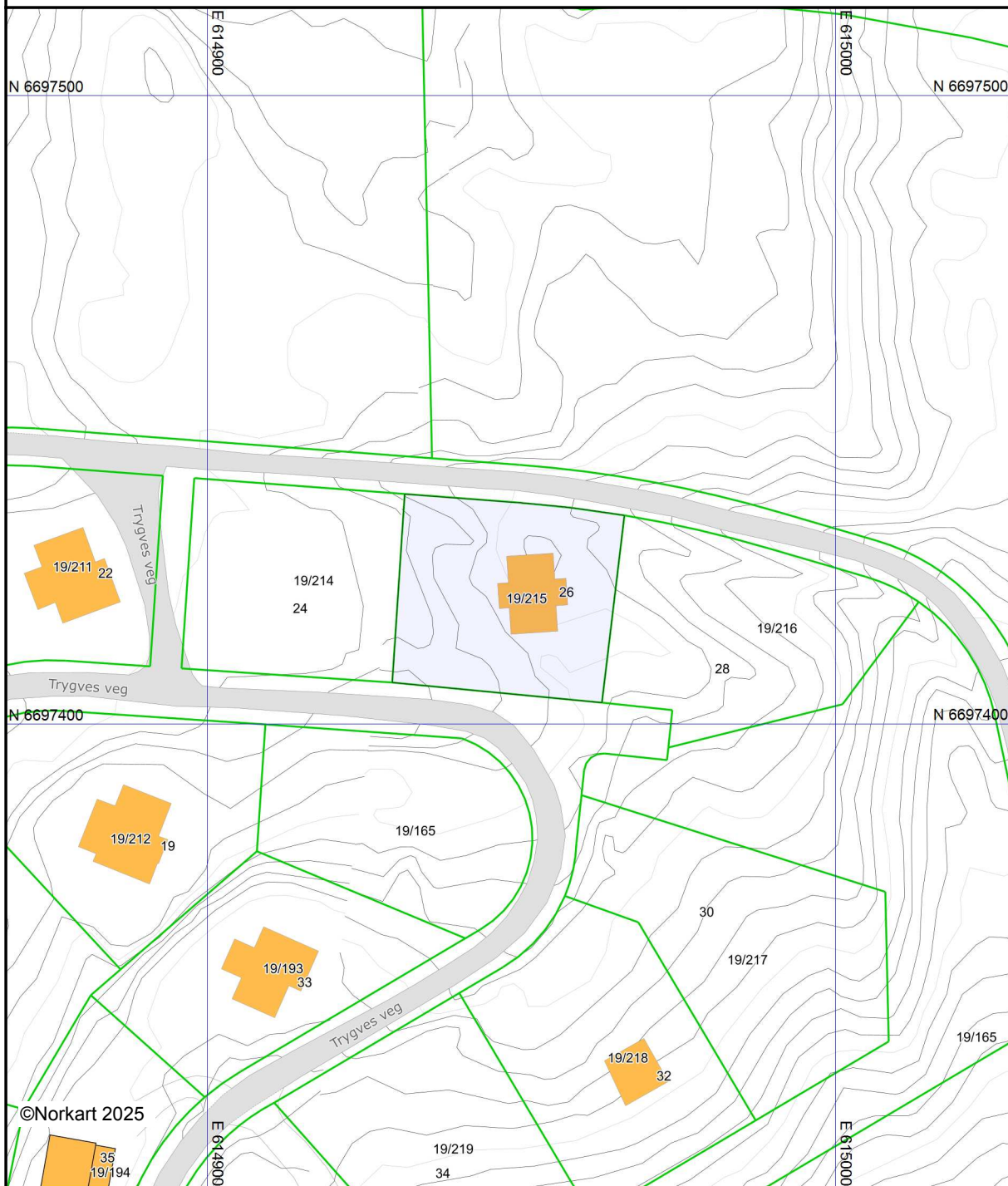
Grunnkart

Eiendom: 19/215
Adresse: Trygves veg 26
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

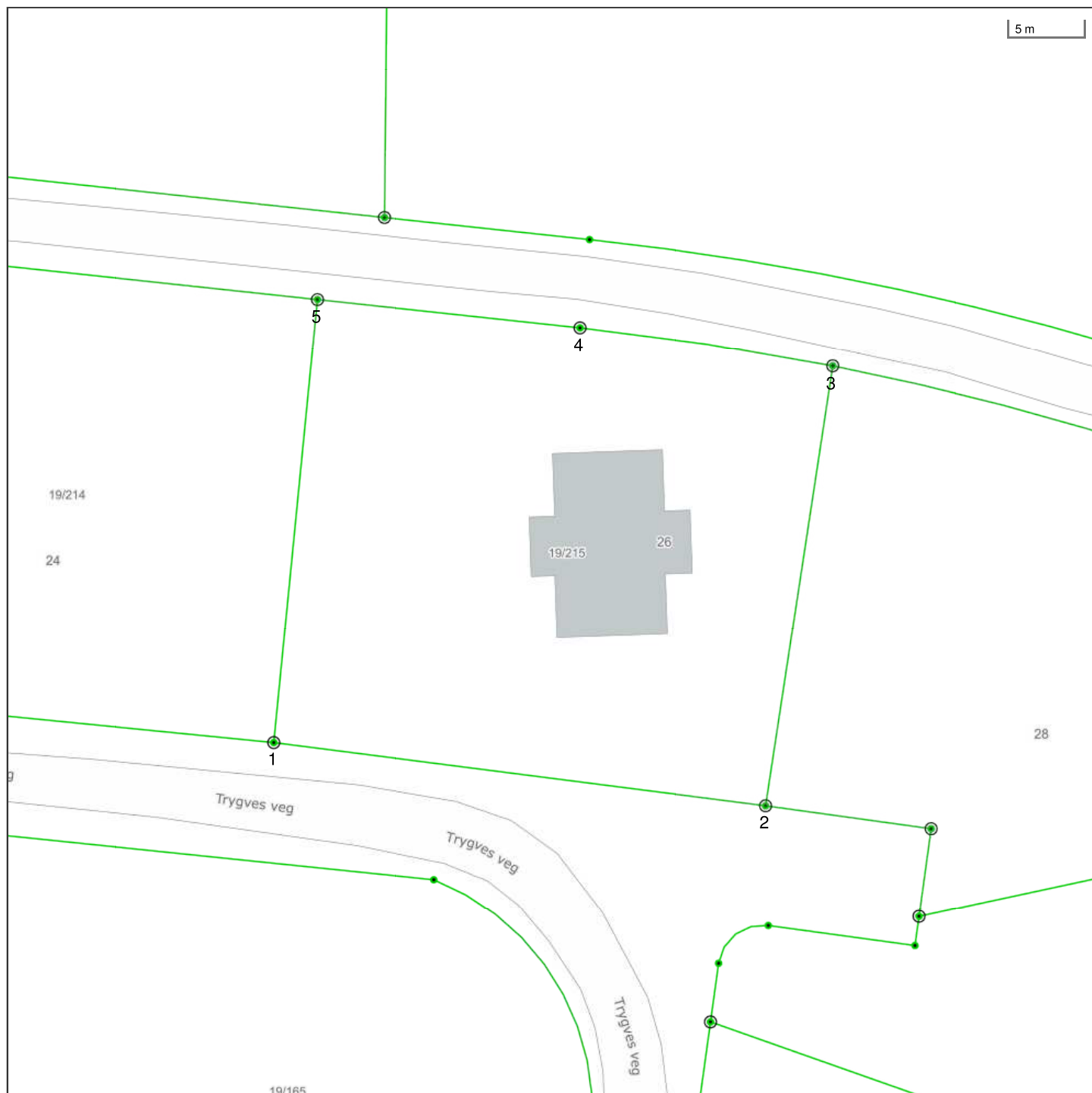
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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.



Eiendomskart for eiendom 3242 - 19/215//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 040,50 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6697423,21	Øst	614946,06
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6697406,57	614929,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,08	
2	6697403,37	614962,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,54	
3	6697433,17	614966,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,02	
4	6697435,23	614949,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,30	189,70
5	6697436,58	614931,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,86	

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		Beregnet areal	1040.5
Etablert dato	05.09.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	19/215
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.11.2021 26.11.2021	202184		19/165 (-1193,3), 19/216 (1193,3) 19/183, 19/215
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.11.2021 26.11.2021	202184		19/165 (-1040,5), 19/215 (1040,5) 19/183, 19/214, 19/216
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.11.2021 26.11.2021	202184		19/165 (-1015,6), 19/214 (1015,6) 19/183, 19/215
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	19.11.2020 19.01.2021	20161985		19/165 (-41720,6), 19/183 (41720,6) 19/1, 19/7, 19/166, 19/167, 19/168, 19/169, 19/170, 19/171, 19/172, 19/173, 19/174, 19/175, 19/176, 19/177, 19/178, 19/179, 19/180, 19/181, 19/182, 19/184, 19/185, 19/186, 19/187, 19/188, 19/189, 19/190, 19/191, 19/192, 19/193, 19/194, 19/195, 19/196, 19/197, 19/198, 19/199, 19/200, 19/201, 19/202, 19/203, 19/204, 19/205, 19/206, 19/207, 19/208, 19/209, 19/210, 19/211, 19/212, 19/214, 19/215, 19/216, 19/217, 19/218, 19/219, 50/11, 50/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	19/215
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.08.2019 29.08.2019	2019748	Tinglyst 07.09.2019	19/165 (-1040,5), 19/215 (1040,5) 19/183, 19/214
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.08.2019 29.08.2019	2019748	Tinglyst 07.09.2019	19/165 (-1193,3), 19/216 (1193,3) 19/183, 19/215

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6697423.21	614946.06		Ja	1040.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN BRITT HELEN N F030179*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SAKSEVEGEN 5 2040 2040 KLØFTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Trygves veg 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	109 Eidseter	Tettsted	
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301086402		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	11.10.2022

1: Bygning 301086402: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 11.10.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	93
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	93
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	93
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

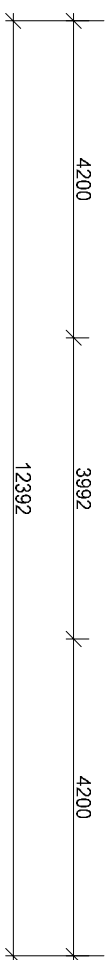
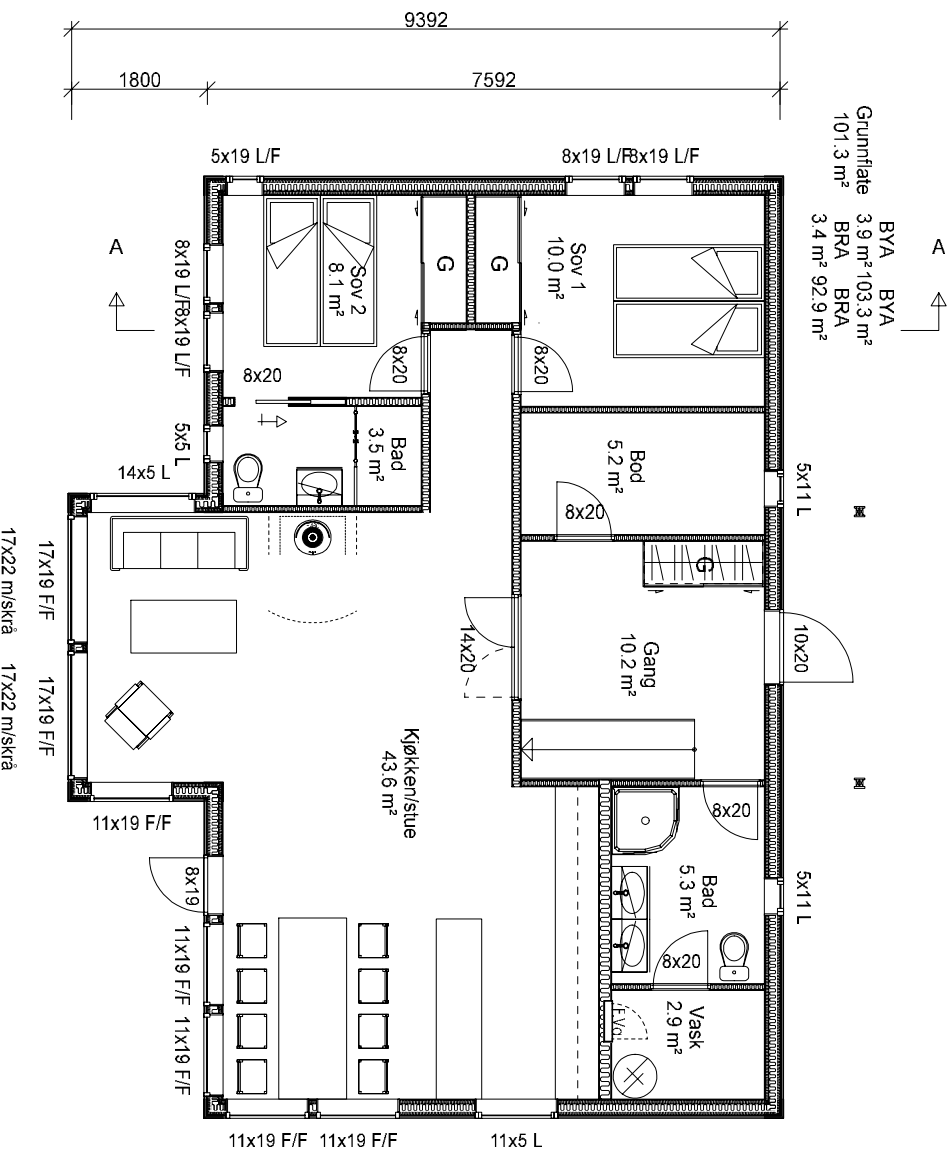
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.07.2022	01.08.2022
Ferdigattest	11.10.2022	12.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Trygves veg 26	H0101	19/215	93	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	93	93	0	93	93



 RANAHYTTA	Pro: R22017	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
	Tegn:501	Godkjent av kunde:				DATO:
	Mål:100	Modell:Breitind minus			Tegning:Plan, snitt	
	Tegn:pi@	Byggherre: Hus og Hytteplaner Hurdal v/Thomas Sørlien				
Bygget er ikke teknisk prosjektert og mindre endringer kan forekomme.	Dato:19.01.2022	Byggeplass:			Kommune:	
	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.					



RANA HYTTA

Pro: R22017

Tegn: 502

Mål: 1:100

Tegn: pi@

Dato: 16.10.2019

Bygget er ikke teknisk prosjektert og mindre endringer kan forekomme.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED

ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.



DATA DESIGN SYSTEM

REV		ANT.	REVIDERING GJELDER		DATO	SIGN.
Godkjent av kunde:			Modell: Breitind minus		DATO:	
Byggherre: Hus og Hytteplaner Hurdal v/Thomas Sørlien			Tegning: Fasader			
Byggeplass:			Kommune:			



Seksjonering

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

	Ja	Nei
Foreligger det seksjoneringbegjæring/søknad	☐	☒
Kommentarer:	Eiendommen er ikke seksjonert	

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen tar ikke ansvar for feil og mangler i informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Kommunen har ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr.0 ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tilleggsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

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

Feiing av skorstein i fritidsbolig må bestilles av eier.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 24.03.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 595 000,00 kr
Skatt	2 791,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	27.07.2022
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 080,72 kr
Eiendomsskatt	2 776,95 kr
Renovasjon	2 974,04 kr
Vann	5 088,37 kr
Sum	17 920,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr vann	1 stk	3 335,90 kr	1/1	0 %	3 335,90 kr	555,97 kr
Abonnementsgebyr vann	73 m3	45,41 kr	1/1	0 %	3 315,11 kr	535,86 kr
Vannmåler leie	1 stk	173,19 kr	1/1	0 %	173,19 kr	28,88 kr
Fradrag-abonnementsgebyr vann	-48.75 m3	43,00 kr	1/1	0 %	-2 096,25 kr	-2 096,46 kr
Årsgebyr avløp	1 stk	4 788,48 kr	1/1	0 %	4 788,48 kr	798,08 kr
Abonnementsgebyr avløp	73 m3	68,99 kr	1/1	0 %	5 036,09 kr	814,05 kr
Fradrag-abonnementsgebyr avløp	-48.75 m3	64,00 kr	1/1	0 %	-3 120,00 kr	-3 120,29 kr
Grunngebyr renovasjon	1 stk	1 877,46 kr	1/1	0 %	1 877,46 kr	303,48 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	1 539,66 kr	1/1	0 %	1 539,66 kr	248,88 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	70 m3	43,00 kr	1/1	0 %	3 010,00 kr	3 010,00 kr
Avløp etter måler	70 m3	64,00 kr	1/1	0 %	4 480,00 kr	4 480,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	1116500 prom	2,50 kr	1/1	0 %	2 791,00 kr	465,16 kr
				Sum	25 130,64 kr	6 023,61 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

24.03.2025

Vann- og avløpsopplysninger for:

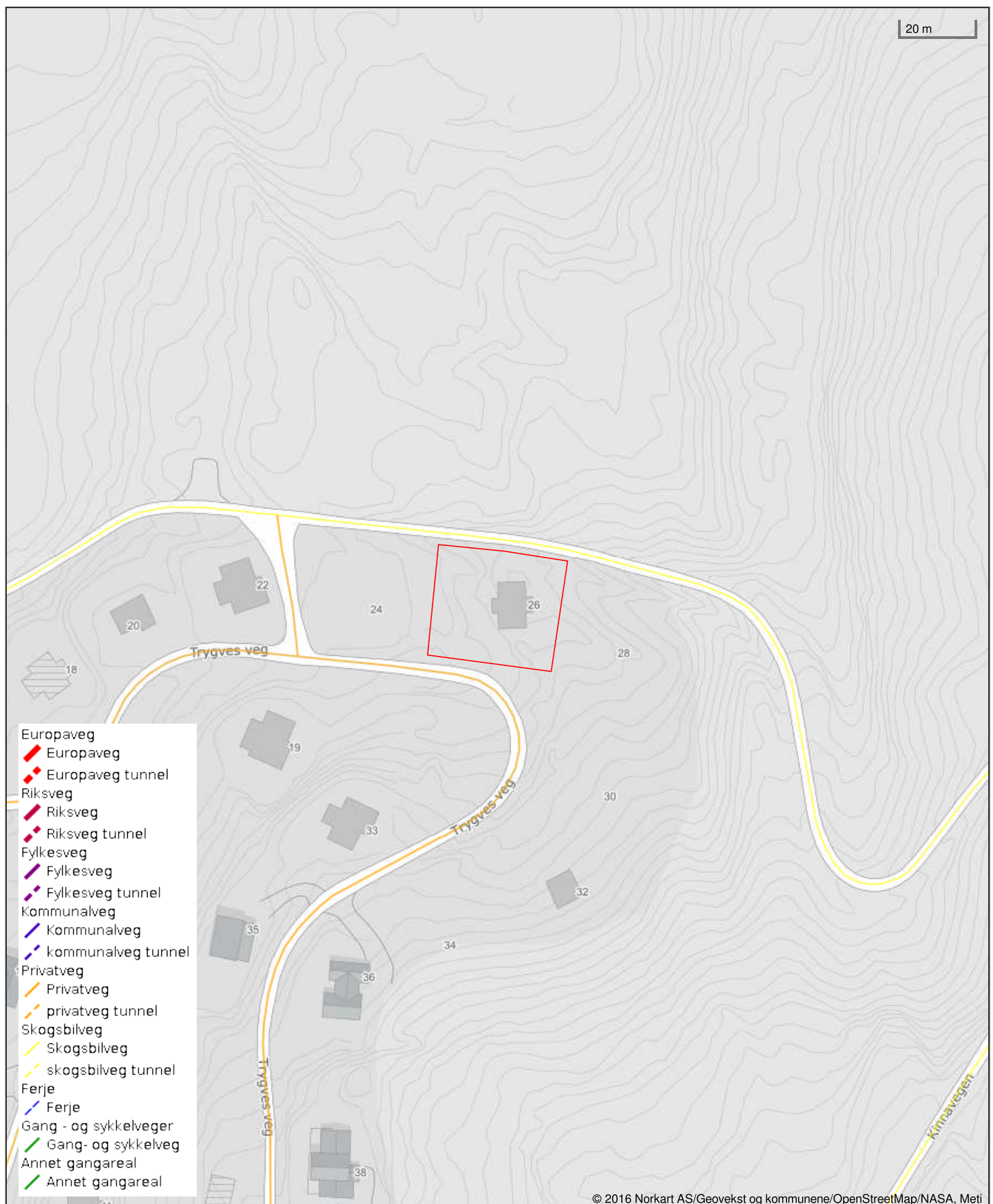
GBNR: 19/215

Adresse: Trygves veg 26, 2090 Hurdal

Fritidsboligen er koblet til offentlig vann og avløp.



Vegstatuskart for eiendom 3242 - 19/215//



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.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 24.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10606571	126	29.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Ledningskart

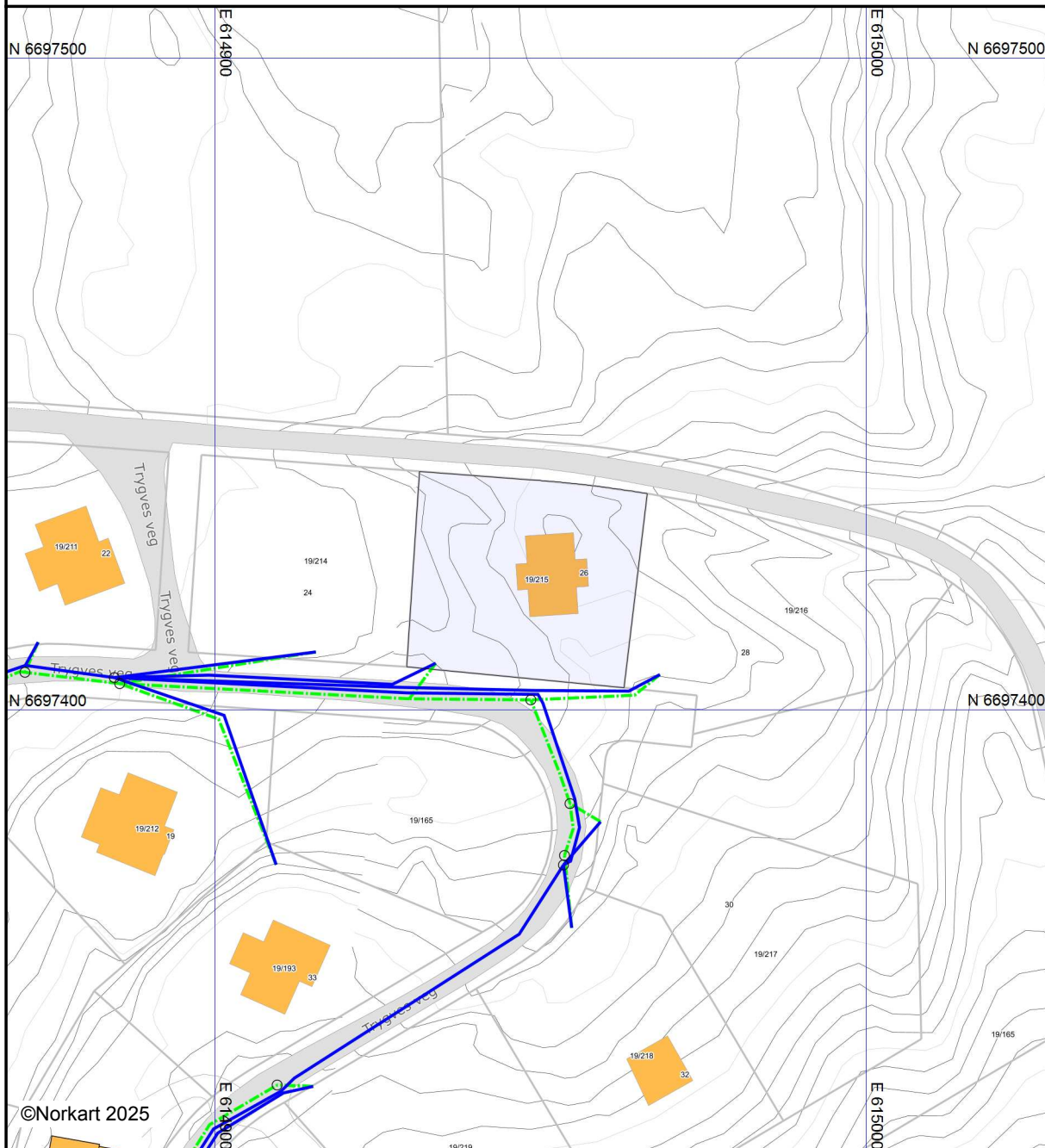
Eiendom: 19/215
Adresse: Trygves veg 26
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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

 HURDAL KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 22/6929			
Ansvarlig søker: Hus Og Hytteplaner Hurdal As Vestsidenvegen 34 2090 HURDAL		Tiltakshaver: Britt Helen Nordal Berntsen Saksevegen 5 2040 KLØFTA			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Trygves veg 26		Gårdsnr. 19	Bruksnr. 215	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Søknad om ferdigattest					
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr			
11.10.2022	22/360	22/138			
Dato for søknad om ferdigattest:		30.09.2022			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).					
Sted	Dato	Underskrift			
Hurdal	11.10.2022	Hawar Rasol Saksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 24.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trygves veg 26, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	SV_	
	Delareal	1 039 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	AFB_	
	Delareal	1 040 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391603
Navn	Tomtedeling Hurdalslia
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/315/2011.08.16_reguleringsbestemmelser_mve-vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn SVT
	Delareal 1 036 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn BFF

HURDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
SANDSBRÅTEN SKOG

Planen er datert 14.05.02.
Bestemmelsene er datert 14.05.02

Bestemmelsene vedtatt av kommunestyret den 11.06.03

Mindre vesentlig endring vedtatt av plan- og næringsutvalget den 16.08.11

Ordfører

.....

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder
 - fritidsbebyggelse (BF1)
 - allmennyttig formål/herberge-bevertning (AHB1)
 - allmennyttig formål/bevertning (AB1-AB3)
 - offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1-V2)
 - gang-/sykkelveg (GS1-GS4)
 - grøft
 - parkering
 - spesialområder
 - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
 - område for særskilte anlegg (SS1)
 - friluftsområde (SF1-SF2)

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Kommunen skal ved søknad om igangsettelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takform og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus, mv.
- 2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter. Støttemurer over 1m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Prosjektering og utførelse av veg-, vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen før bygging av anleggene starter. I tillegg skal Statens vegvesen Akershus godkjenne detaljplaner for nytt kryss med Fv 180 og ny gangtunnel under Fv180 før bygging av anleggene starter.

- 2.4 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebyggt areal BYA (= bebygget areal i prosent av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).
 - 2.5 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
 - 2.6 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunen dispensere for bygging av garasje under 50 m² med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5m fra tomtegrense mot veg.
 - 2.7 Bebyggelsen plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Byggegrense fra Fv 180 er 30 m for hele planområdet.
 - 2.8 Så langt det er mulig skal eksisterende verdifull vegetasjon innenfor planområdet tas vare på. Ved utarbeidelse av situasjonsplaner/tomtedelingsplaner skal særlig verdifull vegetasjon måles inn og avmerkes på planene. Innmålte verdifulle trær skal søkes lagt til tomtegrenser eller andre steder som gjør det mulig å bevare trærne. Trærne skal beskyttes i byggeperioden.
 - 2.9 Innenfor de ulike delområdene er det krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan/situasjonsplan slik det fremgår av bestemmelsene for de ulike delområdene.
- Detaljeringsgraden i situasjonsplanen og tomtedelingsplanen skal være som beskrevet i hhv pkt 3.03. Planene skal være supplert med beskrivelse.
- 2.10 Byggeområdene AHB1, BF1, AB1, AB2, AB3 skal utnyttes på en slik måte at arealer nærmest regulert adkomstveg V1 bygges ut først.
 - 2.11 For de enkelte deler av planområdet gjelder skoglovens bestemmelser fullt ut inntil utbygging starter.
 - 2.12 Det skal kunne etableres en trykkøkerstasjon for vann i området der veg V2 krysser GS3/GS4. Trykkøkerstasjonen skal kunne plasseres der det er formålstjenelig innen områdene AB1-AB3, SS1 eller BF1.
 - 2.13 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.
 - 2.14 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 BYGGEOMRÅDER

3.00 Område for fritidsbebyggelse(BF1)

- 3.01 Innen BF1 kan det oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter, leiligheter, rekke- og/eller terrassebebyggelse eller lignende.
- 3.02 For byggeområde BF1 skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan/situasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder, for eksempel i

felt med adkomst til ulike deler av fremtidig vegsystem. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av planarbeid for de ulike delområder. Dersom det utarbeides tomtedelingsplan/situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele BF1, inkludert vegtrase for V1.

- 3.03 Tomtedelingsplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:
 - adkomst, gangforbindelser, frisiktlinjer
 - parkeringsplasser, garasjer, evt. varelevering
 - etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform
 - grøntareal med fremtidig vegetasjon og terreng
- 3.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.05 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 20 %.
- 3.06 Det skal avsettes følgende biloppstillingsplasser:
 - for boenheter under 80 m² skal det avsettes 1 biloppstillingsplass
 - for boenheter mellom 80 m² og 140 m² skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser
 - for boenheter over 140 m² skal parkeringsbehovet fastsettes i egen situasjonsplan
- 3.07 Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser.
- 3.08 Videreføring av veg V1 er vist stiplet gjennom byggeområde BF1. Dette er å oppfatte som anbefalt vegtrase, der endelig linjeføring fastsettes gjennom tomtedelingsplan/situasjonsplan for hele eller deler av feltet. Ved utarbeidelse av situasjonsplan/tomtedelingsplan for en begrenset del av BF1 skal vegen prosjekteres slik at den ikke hindrer/vanskeliggjør resterende utbygging av BF1.
- 3.09 I nordøstre del av BF1 skal det kunne bygges et høydebasseng med trykkøkerstasjon for vanntilførsel.
- 3.1 Område for blandet formål allmennyttig formål/herberge og bevertning (AHB1)**
- 3.11 For byggeområde AHB1 skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder, for eksempel i felt med adkomst til ulike deler av fremtidig vegsystem. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av situasjonsplan for de ulike delområder. Dersom det utarbeides situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele AHB1.
- 3.12 Innen område AHB1 kan det etableres ulike former for institusjoner, overnatting og bevertningstilbud. Institusjonene kan knyttes opp i mot rekreasjon og ulike former for rehabilitering. Overnattingstilbudene kan etableres i form av hotell, leilighetshotell, motell eller lignende.
- 3.13 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.14 I område AHB1 kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.15 For AHB1 skal det avsettes følgende antall biloppstillingsplasser:

- 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² grunnflate av fellesarealene
- 1 biloppstillingsplass pr. rom i overnattingsarealene
- 1 biloppstillingsplass pr 0.2 sete i bevertningslokaler

3.2 Område for blandet formål allmenntillegelig formål/bevertning (AB1- AB3)

- 3.21 For byggeområde AB1 skal det foreligge godkjent situasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje.
- 3.22 For byggeområde AB2 og AB3 skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av situasjonsplan for de ulike delområder. Dersom det utarbeides situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele AB2 og AB3.
- 3.23 Innen område AB1 kan det etableres et administrasjonsbygg. Bygget skal ha funksjon som et velkomstsenter for hele Sandsbråten Skog. Det tillates bl.a. etablert servicetilbud som kiosk og cafe, samt et utsalgslokale for et begrenset utvalg av produkter beregnet for fritidsbebyggelsen i område BF1.
- 3.24 Innen område AB2 og AB3 kan det etableres ulike former for tilbud innen kultur og bevertning. Det tillates etablert virksomheter innen kunst og håndverk med tilhørende utvalg. Ulike former for bevertningstilbud (kro, cafe, restaurant el.l) kan etableres innenfor AB2-AB3.
Innenfor område AB2 skal det anlegges parkeringsplass med adkomst fra V1 som vist på plankartet.
- 3.25 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.26 I områdene AB1-AB3 kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.27 For AB2 og AB3 skal det avsettes følgende antall biloppstillingsplasser:
- 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² grunnflate av fellesarealene
 - 1 biloppstillingsplass pr 0.2 sete i bevertningslokaler

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 Offentlig veger skal opparbeides som vist i planen.
- 4.02 Søndre fotgjengerundergang for kryssing av Fv 180, vist i planen rett nord for V1, skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Fotgjengerundergangen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet.
- Dersom nordre fotgjengerundergang vist i reguleringsplan for Hurdalsenteret og Haraldvangen m.fl. allerede er etablert, bortfaller nevnte krav om bygging av søndre fotgjengerundergang.
- 4.02 Avkjørsel fra eksisterende hytte på gnr/bnr 19/7 til Fv 180 skal stenges når V1 er ferdig opparbeidet forbi hytta. Hytta får ny adkomst fra V1 som vist i planen.

Det skal anlegges tilrettelagt kryssing for fotgjengere over Fv 180 etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til oppføring av bygninger innenfor planområdet. Den tilrettelagte kryssingen skal ha universell utforming og anlegges med repos, trafikkøy i kjørebane, nedsenket kantstein, ledelinjer og belysning på begge sider av Fv 180.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under Fv 180 etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til oppføring av fritidsbolig nr. 46, eller igangsettingstillatelse til gjennomføring av utbyggingsprosjekt med flere enn 46 overnattingsrom.

- 4.03 Gangveg G1-G4 skal være åpen for allmenn ferdsel. Gangvegene skal kunne benyttes av løypemaskin og hest med vogn/slede.

Gangveg GS3 og GS4 tillates benyttet for servicekjøring for Haraldvangen og Hurdalsenteret inntil veg V1 er ferdig bygget opp til V2. Når vegen er bygget opp til V2 skal driftsadkomst og servicekjøring legges via V1, V2 og GS4. GS3 skal da ikke benyttes som driftsadkomst. Når veg V1 er ferdig bygget med tilknytning til Kinnavegen, skal driftsadkomst og servicekjøring i sin helhet legges til den ferdige veg V1. G4 skal da benyttes på lik linje med GS1-GS3.

- 4.04 GS4 kan benyttes som akebakke/skiløype vinterstid. Skiløypetrase vist med eget symbol i forslag til reguleringsplan for "Hurdalsenteret, Haraldvangen m.fl." skal kunne knytte seg inn på GS1, GS3 og GS4 via fotgjengerundergang under Rv 180.

5 SPESIALOMRÅDER

- 5.01 Friluftsområdene SF1 og SF2 skal nyttes til lek, sport, aktivitets- og rekreasjonsområde for alle delområdene innen planen. Mindre byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friluftsområde kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker. Det tillates oppført en varmestue på inntil ca 100 m² i tilknytning til kollen i område SF2. Varmestuen skal kunne tilby enkel servering til turgåere. Det tillates anlagt turveger med belysning gjennom friluftsområdet.
- 5.02 Område for særskilte anlegg SS1 kan nyttes til opplevels- og aktivitetsområde. Innen området tillates det oppført bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som opplevels- og aktivitetsområde. Opplevelsene/aktivitetene kan for eksempel være knyttet til villmarksleir, skogbruksrettede tilbud, hinderløyper, ulike former for dyrehold, utstillinger, skytebane (utendørs/innendørs), aking med mer.
- 5.03 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.



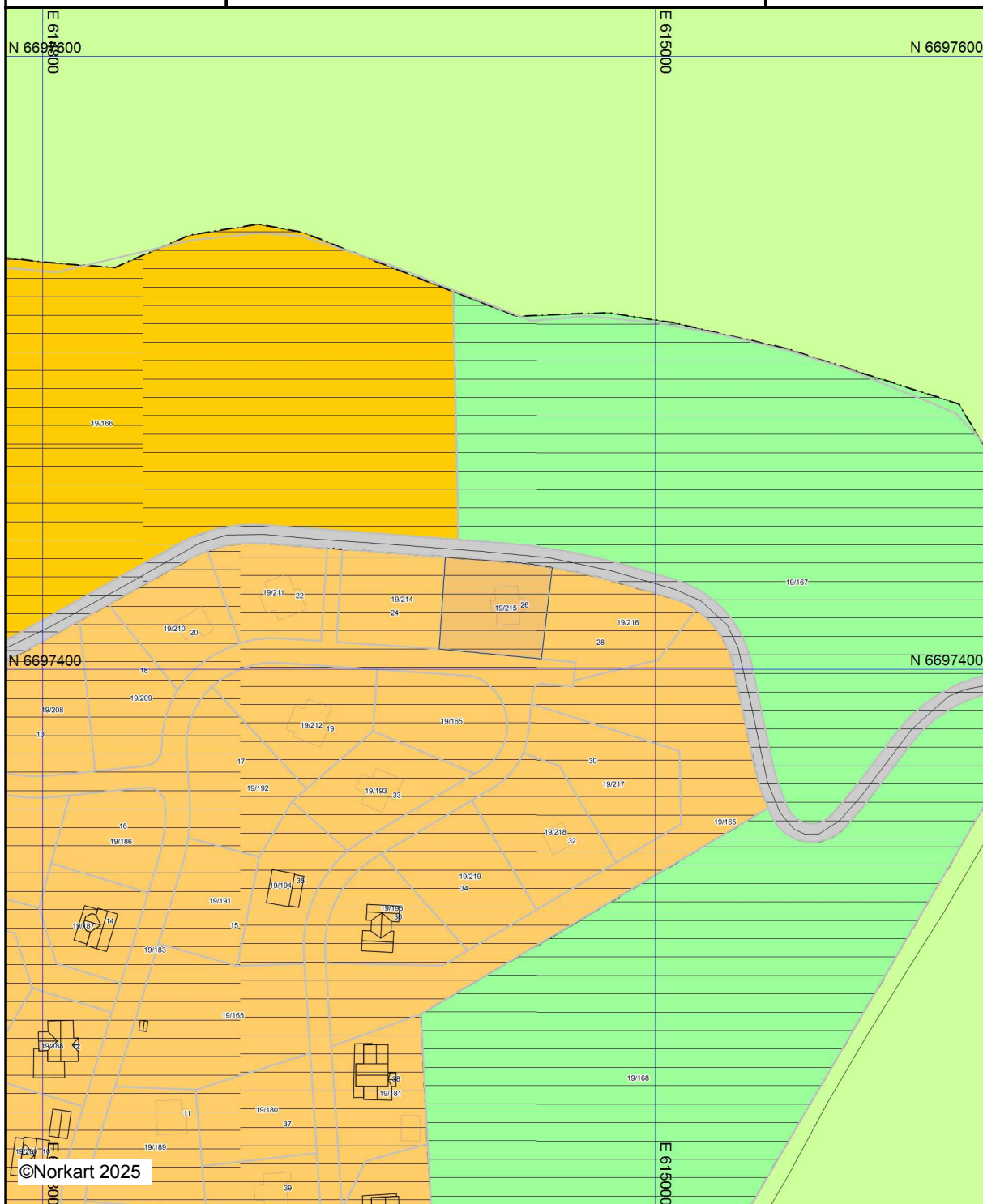
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/215
Adresse: Trygves veg 26
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

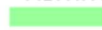
 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 Fritidsbebyggelse - nåværende

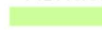
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende



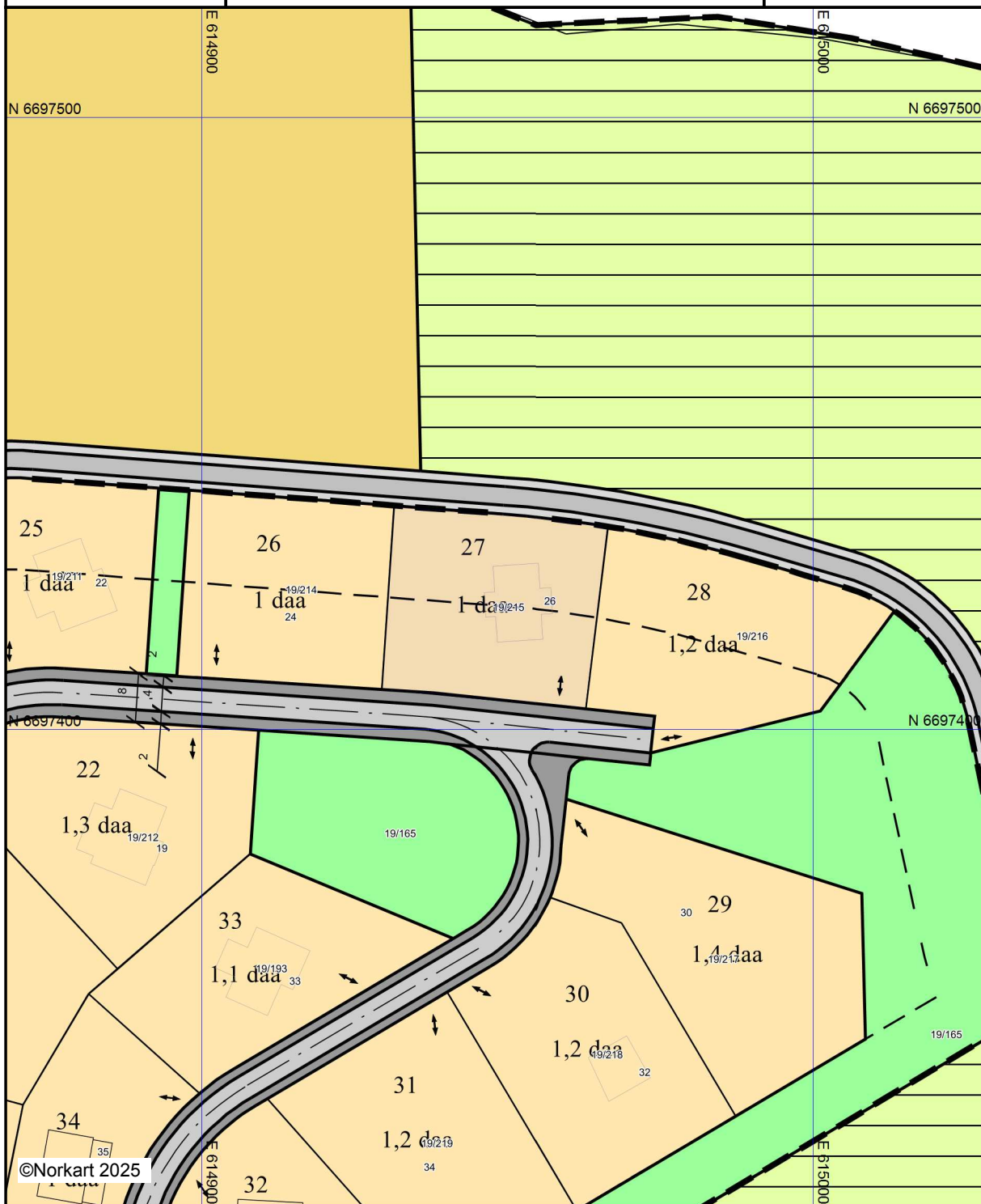
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/215
Adresse: Trygves veg 26
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  område for særskilte anlegg

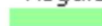
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulerttomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

Vedtatt av Hurdal kommunestyre 13.6.2018

Mindre endring vedtatt av plan- og næringsutvalget 27.8.2019

Innhold

Innledning.....	5
Hensikten med arealdelen	5
Bestemmelser.....	6
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:.....	6
1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL § 11-9, nr 1-8).....	6
2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)	8
3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2).....	9
4. Forholdet til gjeldende planer.....	9
5. Kulturminner og kulturmiljø.....	9
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	10
6. Grønnstruktur.....	10
7. Vassdragssoner og naturmiljø	10
8. Strandsonen	11
Transport og parkering.....	12
9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5).....	12
Handel og næringsområder.....	12
10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	13
11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)	14
11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6).....	14
11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)	14
11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1.....	14
11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5).....	14
11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)	15
11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)	15
11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)	15
11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)).....	16
11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)).....	16
11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f))	16
11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)	16

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

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

Innledning

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

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

Hensikten med arealdelen

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

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

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

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

1.1. Plankrav

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

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

Hurdal kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling(kommunesenter, grendesenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

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

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

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

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

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

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

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

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

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

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

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

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

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

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

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

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

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

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

Innenfor nåværende område for bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan tillates oppført ny fritidsbebyggelse med bruksareal inntil 200m²/max. 25 % BYA inkludert uthus. Innenfor områder som ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, er det disse som er styrende for utnyttelsen.

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

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

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

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

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

1.12 Nettstasjoner

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

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

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

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:

Bygging av nye boliger kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

b) VA, overvann

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

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

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

1. Krav om trafiksikkerhetstiltak langs Steinsjøvegen

Før oppstart av utbygging i områder som har adkomst fra fv.1615, Steinsjøvegen og som passerer Nedre og Øvre Melby skal det fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli gjøres tiltak som gir lav fart (maks 30 km/t) og god trafiksikkerhet.

I reguleringsplan skal det knyttes rekkefølgebestemmelse om at nødvendige trafiksikkerhetstiltak fra start på privat del av Steinsjøvegen og til Vestli, skal være utført før det gis tillatelse til igangsetting av fysiske tiltak i utbyggingsområdet.

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

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

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

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

4. Forholdet til gjeldende planer

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

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

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

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

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

1. Rekkefølge utbyggingsområder

<i>Utbyggingsområde</i>	<i>Periode for evt. realisering</i>
Parkmoen	2024 - 40
Hestehagen	2024 - 40
Bundli	2024 - 40

5. Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer, grønnstruktur

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

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

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

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

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

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

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

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

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

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

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

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

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

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

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

Begrensinger i bruk i sone inntil 100 m. fra vassdrag.

I område for bebyggelse og anlegg (nr 1.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr 2.) og LNF-område, a og b (nr. 5) gjelder:

Inntil 100 meter langs innsjø og vann, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 50 meter fra øvrige deler av vassdraget, jfr. første setning, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget kan det etter søknad tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 dersom dette er knyttet til eksisterende bygningsmasse og ikke medfører utvidelse mot vassdraget.

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

8.2. Rammer for brygge (p12.5bl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)1

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

8.3. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkering utredes som del av reguleringsplan.

Handel og næringsområder

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

Næringsområder i Hurdal sentrum avgrenses av langsiktig grønn grense.

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Hurdal sentrum og grendesenteret Rustad.

Næringsområder:

Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal:

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

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

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

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

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

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

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

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

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

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

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

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

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

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

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

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

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1

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

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

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

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

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

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

Streng holdningsklasse:

FV 180, FV120 og Fv 553 (til Haugbrua i nord) for disse vegene gjelder:

- a. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
- c. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- d. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
- e. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.

Mindre streng holdning:

Fv 553 (nord for Haugbrua og mot øst til Melby) og FV 554 Minneåsvegen, for disse vegene gjelder:

- a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Lite streng holdning:

Fv 552 (Rustadvegen og Knaimoen), for disse vegene gjelder:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg, underformålene: -boligbebyggelse, og - fritidsbebyggelse gjelder:

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

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

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

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

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

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

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

12.3. Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

12.4. Rød støysonen

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

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

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

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

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

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

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

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg skal:

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

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

13.2. Grøntareal

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

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

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

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

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,2 m.

Gjerde må ikke komme i konflikt med friskt/frisiktsoner.

Nye byggeområder skal gjerdes inn mot husdyr før tiltak iverksettes. Ved nye byggetiltak som berører eksisterende gjerde mot utmark og innmark må evt. nytt gjerde kobles til eksisterende gjerde.

Ved oppsetting av utmarksgjerde er det krav om følgende gjerdekvalitet: minimum utmarksnetting med overtråd.

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

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

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

Boligområder – generelt

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

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

Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

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

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

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.

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

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

17. Nåværende boligområder

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

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

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

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,

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

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

17.2. Sekundær boenhet

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

Retningslinje:

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

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

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

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

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig. Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

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

B. Utnyttelse:

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

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

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

C. Høyder:

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Mønehøyde skal være maksimum 9,0 meter i henhold til TEK.

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK.

Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

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

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

F.

Parkering:

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinorm.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

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

LNF-områder

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

18.1. Generelt byggeforbud

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

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

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

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

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

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

a1) Sikringssone for Drikkevann

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

a2) Støysone skytebanestøy, Rød og gul sone, over 60 dB (jfr. T-1277, pkt 4.1)

Områder for bebyggelse og anlegg:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende/regulerte områder skal nødvendige støytiltak ved skytebanen iverksettes samtidig med opparbeidelse av bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå ute og inne.

a3) Støysone vegtrafikkstøy, Rød og gul sone, over 55 Lden (jfr. T-1442)

Områder for LNF-formål:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med støyfølsomme bruksformål, skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne og ute.

a4) Fare-/ miljøsoner - kraftlinje, elektromagnetisk stråling.

I område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (område B-8S) tillates det ikke oppført noen bebyggelse med oppholdsrom eller tilrettelagte uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.

C5) Sone med særskilt hensyn til kulturmiljø

Prestvegen (Kjerkevegen), gammel ferdselsveg mellom Hurdal og Feiring

Kjerkevegens trase innenfor kommunens grenser skal opprettholdes. Eventuelle tiltak som fører til at vegtraseen må legges om skal godkjennes av kommunen før tiltaket settes i verk. Langs stien er det lov å opparbeide plasser for opphold og annen tilrettelegging som er i henhold til formålet friluftsliv, formidling av kulturhistorie etc..

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

For områdene avsatt til:

- sentrumsformål (S) og til generelle områder for bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidige rundt Torget
 - eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Rustad
- skal det utarbeides en felles reguleringsplan, områderegulering før utbygging kan skje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.4 LNF – spredt boligbygging

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

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

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

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

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

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

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

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

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

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

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

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

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Hurdal kommunes planveiledning. Veiledning er tilgjengelig på www.hurdal.kommune.no.

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

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

Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

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

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

Registreringer ved planarbeid

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

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

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

Vassdragssoner og naturmiljø

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

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

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

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

Strandsonen

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

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

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Flom, erosjon

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

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

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

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

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

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

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

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

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

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

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

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

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

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

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

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

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

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

1. Tiltakshaver må legge frem fremdriftsplan for omlegging av FV 553 seinest innen 50 boenheter tas i bruk. Boenheter telles ut av det samlede antall enheter som tas i bruk på områdene BFR-1, BFR-3 og Melbybråtan.
 2. Standardheving av Steinsjøvegen (ny standardklasse) fra skisenteret opp til ny innkjøring til felt for fritidsbebyggelse (650 meter nord for nordre Melby).

Fra Haugbrua og opp til nedre Melbye er det fast dekke og en standard tilsvarende standardklasse SA3, samleveg i spredt bebyggelse. Denne standardklassen er også benyttet i felles kommunal vegnorm og tilsvarende i SVV sin Håndbok 017. Ved en omlegging bør minimum ny strekning forbi Melbygårdene ha samme standard.
 3. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg langs Høversjøvegen og evt. Steinsjøvegen med belysing.
 4. Vegtraseen ca. 200 meter sør for avkjøringen fra Høversjøvegen til Steinsjøvegen bør utbedres da det på denne strekningen er et potensielt ulykkespunkt grunnet skarpe svinger og uoversiktlig veg.
 5. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg på østsiden av Høversjøvegen, mellom Ødemarksvegen opp til det etablerte gangfeltet over Høversjøvegen, ca. 50 meter nord for avkjøring til Ødemarksvegen.
 6. Mer trafikksikker p-løsning ved misjonshuset Betseda (Betesda) bør etableres, slik at en unngår at biler til tider rygger ut på Høversjøvegen på en strekning med dårlig sikt.
 7. Det bør settes opp gatelys på Steinsjøvegen, fra Haugbrua minimum opp til skisenteret (velkomstsenteret) evt. videre opp til Melbylia (hovedatkomst).
 8. Siktrydding for å bedre sikt og oppdage evt. personer langs vegen og evt. andre farer tidligere.
 9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.
 10. Redusere avkjørsler på eksisterende og nye veger til et minimum.
 11. Trafikksikre krysningspunkt for skiløyper og turveger/-stier.
 12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.
- Tidspunkt for gjennomføring vurderes ikke slik at alle tiltakene må på plass før utvidelse av skisenteret eller opparbeidelse av fritidsbebyggelsen i Melbylia kan igangsettes. Tiltakene vurderes i sammenheng med de private tiltakshavernes framdriftsplaner og gjennomføring av opparbeidelse, f.eks. bør vegoppgradering evt. vurderes gjennomført sammen/samtidig med legging av VA-ledninger.
13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

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

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

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

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

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Hurdal kommune.

Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

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

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

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

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

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

Grøntareal

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

Boligområder – generelt

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

Retningslinjer uteoppholdsarealer

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

Nåværende boligområder

Generelt

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

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

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings/ bebyggelsesplan.
- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:

-ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,

-i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,

-i områder belastet med forurensning,

-i områder som stenger for kaldluftdrenering,

-i fareområder,

-i områder som er del av viktig grønnstruktur,

-i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,

-i områder med viktig biologisk mangfold, eller -der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert

Rammer:

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

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

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

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

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

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

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

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

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse

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

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

4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

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

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

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fradeling av tomt til slikt formål er ikke tillatt. Det kan vurderes dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på eksisterende tomt eller fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig som er lovlig oppført. I vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av fritidsbebyggelse.
2. Det må være etablert tilfredsstillende atkomst til tomt.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.
4. Fritidseiendommer kan ha BRA inntill 200 m² inkl. uthus.

Vedlegg 2:

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

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

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

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

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

Nedenfor følger saksutredningen.

.....

Hensikten med saken

Hurdal kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen har i praksis bruk for utbyggingsavtaler, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalene vedtas av Kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

Det er i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke kommuner benytter begge eller en av modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreducerende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere.

Vurdering:

Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen eller ved bruk av justeringsretten for merverdiavgift. Begge modellene er juridisk godkjente modeller.

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

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

Anleggsbidragsmodellen

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

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

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

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

Justeringsmodellen

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

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

- Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturanleggene.

- Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.

- Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.

- Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva utbygger har betalt for anleggene.

- Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrukket administrasjonskostnader.

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

ikke forskuttere beløpet som et engangsbeløp. Det kan avtales at utbygger har risikoen for eventuelle endringer av regelverket.

Det kan også avtales at utbygger hvert år skal sende inn nødvendig dokumentasjon til kommunen og be om justering/tilbakeføring av mva.

Konklusjon

Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer mva-kostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.

Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurdal kommune til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningssvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever. Utbyggingsavtalene kan av den årsak også inneholde andre virkemidler for å støtte ønsket utvikling og etablering.

Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Samtidig er det knyttet usikkerhet knyttet til rettspraksis når det gjelder justeringsmodellen. Rådmannen ber om mandat til å fremforhandle momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen i aktuelle prosjekter fremover. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger i den grad det er aktuelt. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag,

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

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

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

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

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

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

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

Småhus:

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

Boenhet:

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

Hovedbruksenhet:

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

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

Frittliggende bebyggelse:

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

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

Våningshus:

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

Tomannsbolig:

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

Konsentrert småhusbebyggelse:

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

Rekkehus:

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

Kjedehus:

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

Terrassert bebyggelse:

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

Tre-/firemannsbolig:

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

Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

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

Stille områder:

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



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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.