

Øvre Hammarveien 19C



Velkommen til

Øvre Hammarveien 19C



Salgsoppgaven produsert 2. januar 2025

NOREHAMMEREN/NOREFJELL

Moderne familiehytte (2023) i rolige omgivelser på Norehammeren - Rett v/ langrennsløypene - Ladeboks

Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	115 440,-
Totalpris	3 915 440,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no


UTHUS
PHOTOGRAPHY


NORDFJELL



Kort fortalt

Bendik Blumenthal v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Øvre Hammarveien 19 C! En moderne familiehytte oppført i 2023. Herfra er det kort vei til både alpinbakke og langrennsløyper, og Norefjell Skisenter er kun en 5 minutters kjøretur unna. Trekk deg tilbake og nyt de rolige skogomgivelsene her på Norehammeren. Denne må sees!

- Kort vei til langrennsløyper
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Nyoppført i 2023
- Ladeboks til elbil
- 3 soverom
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig (hytte)
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, gang, bad og to soverom
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 36 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


UTHUS
PHOTOGRAPHY






UTHUS
PHOTOGRAPHY








UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY










UTHUS

Informasjon

Øvre Hammarveien 19C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0280/24

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND
Gnr 208, bnr 305, snr 3 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selgere
Petter Sommerseth
Preben Riska
Ragnhild Lorentsen Sommerseth

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hytte* (valgfritt))
95 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
---
96 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hytte))
115 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hytte))
---
3 896 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hytte))
3 915 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hytte))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig (hytte)
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, gang, bad og to soverom
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod

Total BRA: 36 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 36 kvm.

Solforhold

Selger opplyser følgende om solforhold:

Sommer: Solen kommer opp på baksiden tidlig morgen og går ned rundt kl 19:00 ved samme side.
Vinter: Solen kommer opp ved framsiden kl 09:00 går ned ved midten av hytten kl 14:00. (Generelt gode solforhold rundt hytten.)

Innhold

Fritidsboligen inneholder entré, gang, stue/kjøkken, bad, tre soverom og ekstern bod.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Påfølgende opplysninger under dette segmentet er hentet fra tilstandsrapporten.

Boligen er velholdt med normalt god standard.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Trapper: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruskjon.
Tilstandsvurdering: TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Fundamenter: Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

- Hulltaking bad – Bad, 1. etasje: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Parkering

Biloppstillingsplass foran og ved siden av hytten. Det er montert ladeboks fra Amina.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
– Utvidet terrassen ved inngangsparti. (egeninnsats)
– Montert elbil lader. (Krøderen Elektro AS)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 2427204

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: "Ja. Fra Amina."

Bygningssakkyndig

Christoffer Rivas Iversen

Byggemåte

Fritidsbolig (hytte) over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.
Bolig med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer kjøkken og bad medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på om lag 500 kWh i høysesongen (november-mars) og om lag 150-200 kWh i lavsesongen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 860,-pr. 2024

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen inneværende år (2024) pr 02.12.2024:
- Fastledd vann fritidsbolig - kr 1 038,-
- Fastledd avløp fritidsbolig - kr 3 939,-
- Forbruksgebyr vann - kr 955,17
- Forbruksgebyr avløp - kr 893,82
- Renovasjon hytte/støl - kr 3 058,75
- Eiendomsskatt - kr 6 600,-
- Infrastrukturfondet - kr 1 375,-

Til sammen kr 17 859,74

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Bygningsforsikring fra Storebrand kr 594,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 599,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Selger opplyser om at ladeboks er koblet til strømnettet med måler.

Årlig sommer og vintervedlikehold av felles veier på Norehammaren koster kr 7 870,- inkluderer 4 bomtilganger (drift av bom) og bruk av brøyte app. Brøyting inn på tomten bestilles separat etter behov og kommer i tilfelle i tillegg til prisen.

Skiløypene har to vedlikeholdsavgift som faktureres fra Infrastrukturfond Norefjell (1 750,- i året) og fra Norefjell365 (1 750,- i året). Dette gjelder felles infrastruktur og tråking av løyper på Norefjell, og for planområdet på Norefjell.

Det er også en bom ved foten av Norefjell, her kan man kjøpe årspass.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendomsskatt

Kr 6 600,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi fra Skatteetaten uten treff.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 190 kvm (Eiertomt)
Selveiertomt 190,1 kvm, samt ideell andel av fellesareal.

Matrikkelbrev fra Krødsherad og kart over eiendommen er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Følg Rv 7 til Sokna og følg veien videre ved skilting til Noresund/ Norefjell. Fra Drammen: Følg fv. 280 til Noresund.
Ta til venstre i rundkjøringen ved Noresund og følge denne veien til avkjøringen mot Norefjell Skisenter. Kjør igjennom bommen (avgift) og følg veien oppover. Etter ca. 7 km ta til venstre inn på Øvre Hammarvei.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Norefjell er et herlig og idyllisk høyfjellsområde kun 1,5 times kjøring fra Oslo. Området tilbyr en fantastisk kombinasjon av et rikt aktivitetstilbud og rolig fjellidyll hele året.

Kort avstand til det populære skianlegget på Norefjell med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper, og er stadig i utvikling. Skianlegget var vært for alpinkonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie. Flombelyst aktivitetsbakke for aking og skilek, terrengpark og barneområde med egen heis, samt utendørs skøytebane. Anlegget har forøvrig Nord-Europas største fall på hele 1010 meter. Ca.1,5 km. til Mountain Lodge med skiutleie. Link til skianlegget: http:// www.norefjell.com/no/

Stort og "endeløst" løypenett med mer enn 200 km. løyper totalt. og 120 km. løyper rett utenfor døren. Populære og merkede løyper til både Høgevarde og Tempelseter.

Etter en lang dag i bakken/sporet finner man herlig afterski på Norefjell Spa-resort eller Norefjellstua. Få minutter unna med bil finner man det populære Spahotellet på Norefjell. Hotellet er blant Norges ledende Spa-hotell og tilbyr et bredt aktivitetstilbud for alle aldre. Stor spaavdeling for de voksne med en rekke behandlingstyper, ute og innebasseng og store avslapningsområder. Godt utstyrt treningsrom, innendørs badebasseng og en 16 meter høy klatrevegg for å nevne noe. Link til hotellet: http://norefjellskiogspa.no/

På sommerstid finner man flere fine toppturer med merkede løyper til bl.a. Augunshaug (1341 moh) og Høgevarde (1459 moh). På Høgevarde finnes det også en åpen turisthytte med enkel matservering. Turene kan alternativt gjøres på sykkel eller på hesteryggen.

Bebyggelse

Området er regulert til fritidsbebyggelse og naturområde. Nedenfor hytten er det regulert til skiløypetrase (alpintrase). Se vedlagt reguleringskart bakerst i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.03.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via privat vei, hvorav det er tinglyst fri adkomst over gnr. 208 bnr. 1 fram til tomten (se vedlagt bestemmelse om veg bakerst i salgsoppgaven).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/208/305/3:
15.01.1969 - Dokumentnr: 297 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
OGSÅ FORBUD MOT SALG ELLER BORTLEIE AV TOMTER
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1969 - Dokumentnr: 1002 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 1552 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1969 - Dokumentnr: 2807 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1969 - Dokumentnr: 3427 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2016 - Dokumentnr: 587626 - Jordskifte
Gjelder grenser
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2016 - Dokumentnr: 629333 - Jordskifte

Jordskiftesak - tinglysingsutdrag 47- 0600-2011-0019 Nore Nedre.
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2016 - Dokumentnr: 633424 - Jordskifte
Saksnummer 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bruksordning veier.
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793480 - Jordskifte
Sak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bygging av felles veier
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2016 - Dokumentnr: 1054698 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bestemmelser om betaling av avgift til infrastrukturfond
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2023 - Dokumentnr: 585808 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:306
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2023 - Dokumentnr: 745798 - Pliktig skiløypeavgift
Rettighetshaver: Krødsherad Kommune
Org.nr: 964 962 855
Rettighetshaver: Norefjell365 AS
Org.nr: 997 025 733

15.06.2023 - Dokumentnr: 623096 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er tinglyst en bestemmelse om at eiendommen ikke tillates inngjerdet.

Kjøperen har ellers fri adkomst over gnr. 208 bnr. 1 fram til tomten, men har ikke rett til å anlegge kjørevei.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik grunnpakke med elektronisk salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 968,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 121 758,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2025

Ansvarlig megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Øvre Hammarveien 19C

TAKSERING NORGE

ØVRE HAMMARVEIEN 19 C, 3536 NORESUND

Gnr: 208 Bnr: 305 Seksjon: 3
3318 Krødsherad kommune.
Fritidsbolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	15/11/2024
Utskriftsdato:	07/01/2025
Oppdragsnummer:	98361
Referansenr:	

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN
45911896
cr@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98361

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fritidsbolig (hytte) over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Bolig med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Referansenivå
Boligen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er velholdt med normalt god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Utvidet terrassen ved inngangsparti. (egeninnsats)
- Montert elbil lader. (Krøderen Elektro AS)

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Trapper

TAKSERING NORGE

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Preben Riska
Takstmenn:	Christoffer Rivas Iversen
Befaring/tilstede:	Eier: Preben Riska & Ragnhild Lorentsen Sommerseth ,Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig. Via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3318 Krødsherad Gnr: 208 Bnr: 305 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	190.1 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 4
Hjemmelshaver:	Sommerseth Petter & Riska Preben & Sommerseth Ragnhild Lorentsen
Adresse:	Øvre Hammarveien 19 C, 3536 NORESUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/11/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/11/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	15/11/2024		Godkjente plantegninger er mottatt pr e-post av kunde.		

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig (hytte)

Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	3	0	36	30
2. etasje	36	0	0	36	0
Sum bygning:	69	3	0		30
			Sum BRA:	72	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Gang, To soverom	Ekstern bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 69 m². S-rom: 3 m².

TAKSERING NORGE

Fritidsbolig (hytte)

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser om mangelfull håndtering av overvann fra en myr høyere opp i terrenget. Dette har ført til at det kan oppstå vannansamlinger på tomten ved kraftig nedbør. Utbygger er informert, og utbedringer pågår.

Lovlighet

Beskrivelse: Ferdigattest er gitt og datert 20/03-2024.

Godkjente plantegninger datert 02.11.2023 er mottatt.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer med godkjente byggetegninger.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV- dokumentasjon er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: gang og ett soverom. Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong i ekstern bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til tilstandsgrad 0. TG: 0

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av grus masser og jordmasser på øst- og nordsiden av bygningen.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Det er observert synlig markisolasjon på nordøst-siden av bygget. Det anbefales at isolasjon tildekkes med løsmasser/grus.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 0

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Luftespalte bak panelet. Museband er montert.

Tilstandsvurdering: WUFI-simulering, utarbeidet av F.M. Haaland AS, ligger til grunn for at lufting av yttervegg er ivaretatt i henhold til forskriftene.

TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 0.

TG: 0

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

TAKSERING NORGE

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Himlinger er kledd innvendig. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 0

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med shingel.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

TG: 0

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruskjon.

Tilstandsvurdering: TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Ytterdør til ekstern bod.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i gang. Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Panel.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Panel.

Himlingshøyder:
1. etasje: ca. 2,31 m målt i gang.
2. etasje: ca. 3,30 m målt opp til høyste punkt og 2,17 m til laveste punkt.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Stakeluke er ikke lokalisert.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad og gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekablene i gang er ikke testet under befaring da de var avslått, og ikke tidsmessig mulig å funksjonsteste. Ifølge eier virker varmekablene. TG: 0

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2023, montert i bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glass plate på vegg over platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Huseby kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nordvendt terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 13 m^2. Terrassebord på bjelkelag.

Sydvendt terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 17 m^2. (utvidet plattingen i egeninnstats)

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ekstern bod.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? montert kurs til elbil lader. Fra byggeår for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 08.01.2024 er fremvist for følgende arbeider: montering av elbil lader. (Krøderen Elektro AS)

Samsvarserklæring signert og datert 31.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: installasjon i ny hytte. (Krøderen Elektro AS)

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Nedsenket dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dels flislagte overflater og dels panel.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

TAKSERING NORGE

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

TAKSERING NORGE

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Ullevål
Oppdragsnr.	23-0280/24
Selger 1 navn	Preben Riska
Selger 2 navn	Petter Sommerseth
Gateadresse	Øvre Hammarveien 19C
Poststed	NORESUND
Postnr	3536

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 2427204

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 23-0280/24

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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 skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fra Amina

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

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

Document reference: 23-0280/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0280/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0280/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Riska	709c7238bc91a27cbb2ddc1 08b33c18b332cb1db	23.12.2024 10:59:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Sommerseth	4207446907d226c9cd5bd8 8aeede57df97fb2d53	23.12.2024 09:05:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 23-0280/24

- 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

nets

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS
v/Krødsherad Kommune
3536 NORESUND
Tlf.: 32 15 00 00
Krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Bankgiro: 23720504057
Foretaksregisteret: 935803713

Faktura 437949

Sommerseth Petter
Agathe Grøndahls Gate 46

0478 OSLO

Fakturadato: 31.10.2024
Forfall: 21.11.2024

Kunde: 902080

Deres Ref:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/305/0/3

Prod-nr	Beskrivelse	Tidsrom	Enhet	Antall	Pris	Beløp
1	Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	01.10.2024-31.12.2024	Pr. 25m2	3	69,20	207,60
2	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	01.10.2024-31.12.2024	Pr. 25m2	3	262,60	787,80
7	Forbruksgebyr vann pr m3	01.07.2024-30.09.2024	Pr. m3	6	15,28	91,68
8	Forbuksgebyr avløp pr m3	01.07.2024-30.09.2024	Pr. m3	6	23,04	138,24
	25 % mva av 1 225,32					306,33
	Avrunding					0,35
	Ordresum					1 532,00

Vi ønsker å sende eFaktura til din nettbank. Dersom du ønsker å motta fakturaer fra oss som eFaktura til din nettbank, kan du akseptere avtale om mottak av eFaktura med BankID

***Stipulert forbruk vann/avløp beregnes ut ifra areal ved å gange arealet opp med en gitt faktor (0,27), som igjen ganges med pris pr. m3 vann/avløp.**

Betalingsinformasjon

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS		Foretaksregisteret 935803713 MVA	
Faktura:	437949	Bankkonto:	23720504057
Fakturadato:	31.10.2024	Beløp kr.:	1 532,00
Forfallsdato:	21.11.2024	KID	9020804379492
SWIFT:	DNBANOKKXXX	IBAN:	NO7823720504057

Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrenter og purregebyr etter gjeldende satser.

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

SOMMERSETH PETTER
AGATHE GRØNDAHLS GATE 46
0478 OSLO

Fakturanr.	100085012
Kundenr.	306256
Fakturadato	30.10.2024
Forfallsdato	**20.11.2024**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00306256100000032**
Fakturabeløp NOK	**4829,00**

Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnr.	964962855MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32150000
Deres ref.	

Eiendom 208/305/0/3/7143 - Øvre Hammarveien 19 C
Eier SOMMERSETH PETTER

KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2447,00	1/1	010724-311224	1223,50	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG OG FRITID	3300000,00	prom	2,00	1/1	010724-311224	3300,00	
					Netto	**4523,50**	
					MVA	**305,88**	
Grunnlag MVA høy sats: 1223,50, MVA: 305,88					**Øreavrunding**	**-0,38**	
					Å betale NOK	**4829,00**	

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente
Har du spørsmål til fakturaen, ring 32 15 00 00

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX eFakturareferanse 00306256 AvtaleGiroreferanse 00306256100000032

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
06.12.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

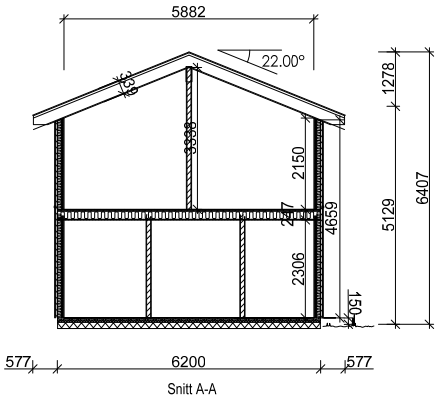
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Snitt A-A

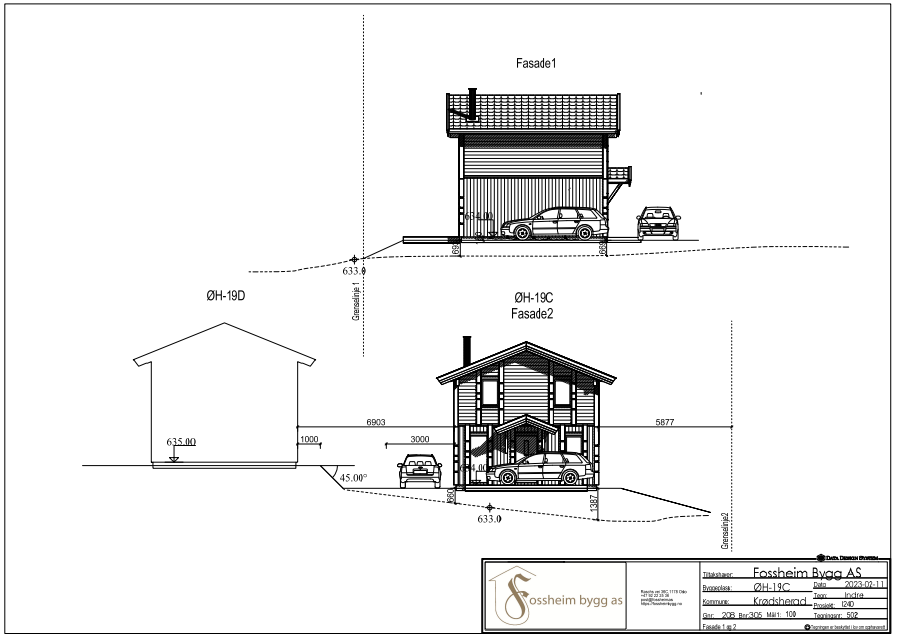
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etasje	32.9	2.5	35.4
2. etasje	35.4	0.0	35.4
SUM :	68.3	2.5	70.8
BYA :	40.9	0.0	40.9

DATA DESIGN SYSTEM

Fossheim bygg as
Rasche vei 36C,1178 Oslo
+47 92 22 25 36
post@fossheim.as
https://fossheimbygg.no

Tiltakshaver:	Fossheim Bygg AS		
Byggeplass:	ØH-19C	Dato:	2023-02-11
Kommune:	Krødsherad	Tegn:	Indre
Gnr: 208 Bnr:305 Mål 1: 100		Prosjekt:	I240
Snitt og arealer		Tegningsnr:	501

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett

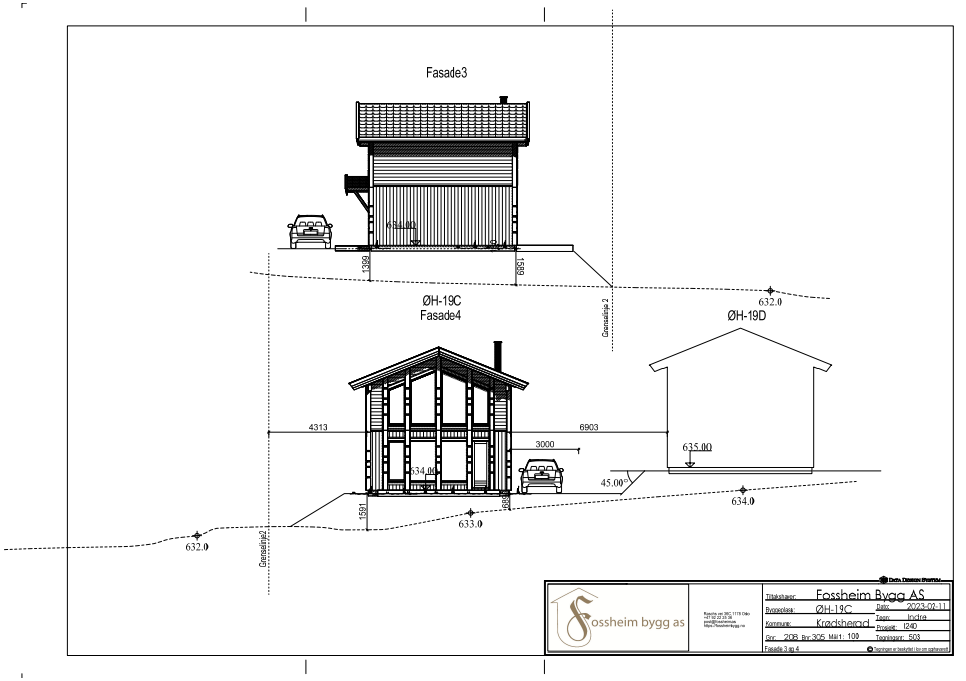


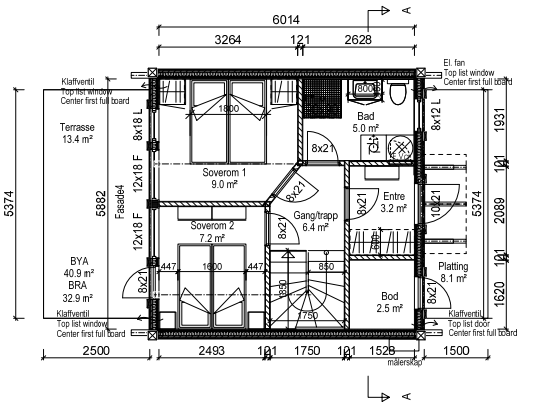
DATA DESIGN SYSTEM

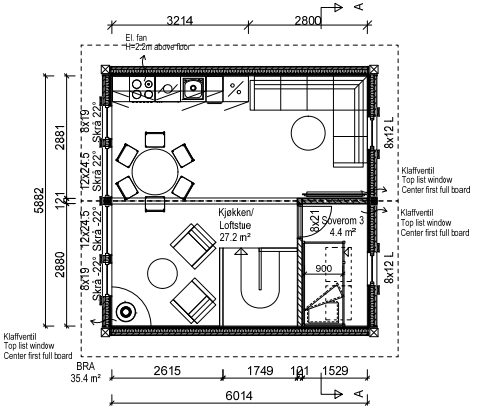
Fossheim bygg as
Rasche vei 36C,1178 Oslo
+47 92 22 25 36
post@fossheim.as
https://fossheimbygg.no

Tiltakshaver:	Fossheim Bygg AS		
Byggeplass:	ØH-19C	Dato:	2023-02-11
Kommune:	Krødsherad	Tegn:	Indre
Gnr: 208 Bnr:305 Mål 1: 100		Prosjekt:	I240
Fasade 1 av 2		Tegningsnr:	502

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett







A 2023-05-09 Indre Rev.

DATA DESIGN SYSTEM

Fossheim bygg as	Rasch vei 36C,1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fossheim.as https://fossheimbygg.no	Tiltakshaver: Fossheim Bygg AS	
		Byggeplass: ØH-19C	Dato: 2023-02-11
		Kommune: Krødsherad	Tegn: Indre
		Gnr: 208 Bnr:305 Mål 1: 100	Prosjekt: I240
		Planer	Tegningsnr: 504

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett

Krødsherad kommune

Fossheim Bygg As
Raschs vei 36C
1178 OSLO

Byggesak

Dato: 20.03.2024
Saksnummer: 2023/385-29
Deres referanse:
Saksbehandler: Lasse Olsen

Rådgiver Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi
FOSSHEIMGRUPPEN AS

Ferdigattest - Gnr. 208/305/0/1-4 -Øvre Hammarveien 19 A-D

Ferdigattest Jf. plan- og bygningsloven § 21-10	
Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Fossheim Bygg As	FOSSHEIMGRUPPEN AS
Tiltaket/byggets art:	
Oppføring av fritidsboliger	
Vedtak fattet:	**Dato:**
Rammetillatelse	08.03.2023
IG/endringstillatelse seksjon 1-3	25.05.2023
Midl. Brukstillatelse nr. 19A	18.08.2023
Midl. Brukstillatelse nr. 19C	07.09.2023
Midl. brukstillatelse nr. 19 B	06.10.2023
IG nr. 19 D	19.10.2023
Midl. Brukstillatelse 19 D	13.12.2023

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Noe utvendig planering og rydding når snø er borte.

Alle ferdigattester sjekkes ved tilsyn og bilde taking til eiendomsskatt.

Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets offisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr kr. 3000,- i henhold til regulativet blir tilsendt tiltakshaver.

Med hilsen

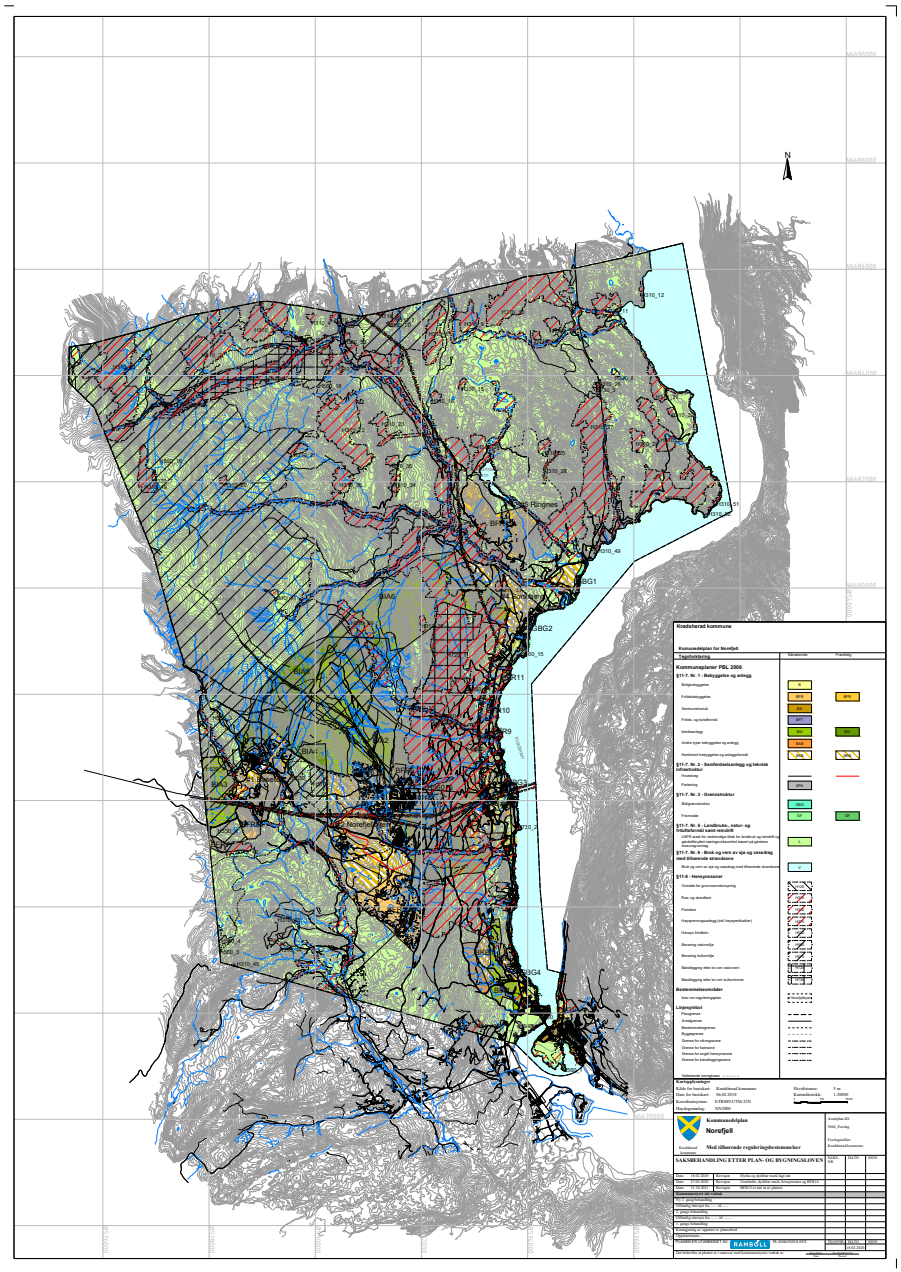
Lasse Olsen

Krødsherad kommune
Ringnesveien 10
3536 Noresund

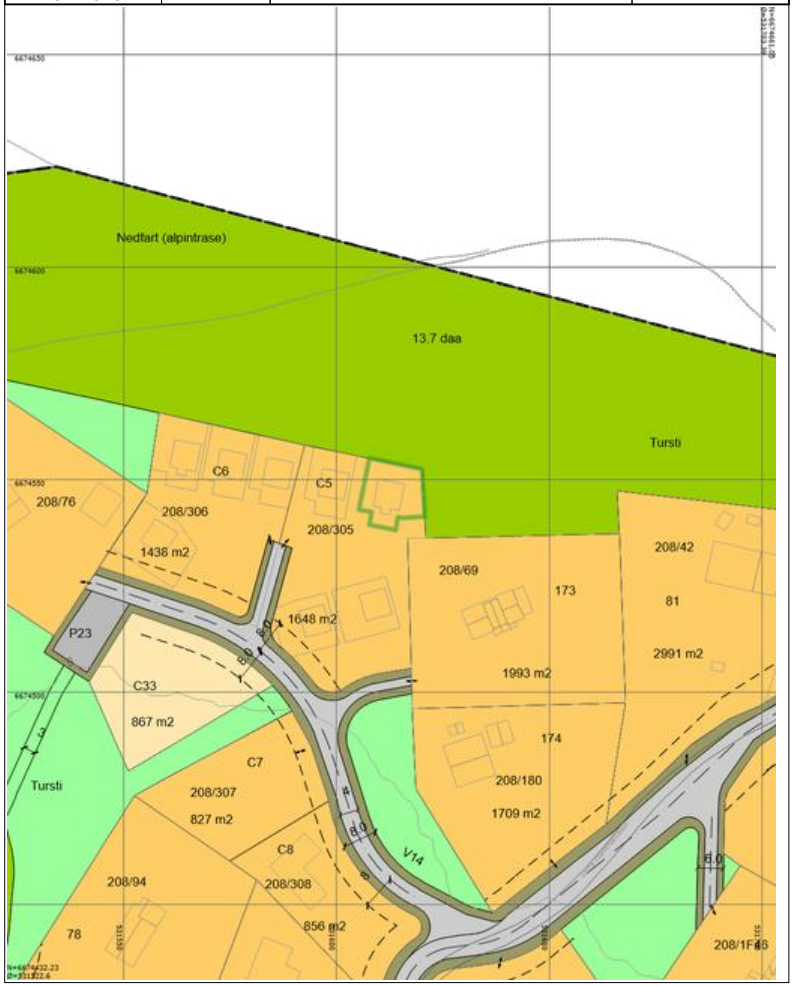
Sentralbord
32 15 00 00
post@krodsherad.kommune.no

Org.nr. 964 962 855
Bankkonto 2351.09.55234

krodsherad.kommune.no


N
Kvadrehead kommune
Kommunedelplan for Norefjell
Tegnforklaring
Kommuneplanen PBL 2008
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Serviceformål
Fritids- og turistformål
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer
Hovedveg
Parkering
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur
Bevaringsområde
Friområde
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§11-8 - Hensynssoner
Soner som regulerer bruken
Lagersymbol
Kartgrunnlaget
Kvadrehead kommune
Målestokk
Kommunedelplan
Norefjell
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
RAMBØLL

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Øvre Hammarveien 19C 3536 NORESUND			
	Annen info:	Detaljreguleringsplan for Norehammeren			



Tegnforklaring

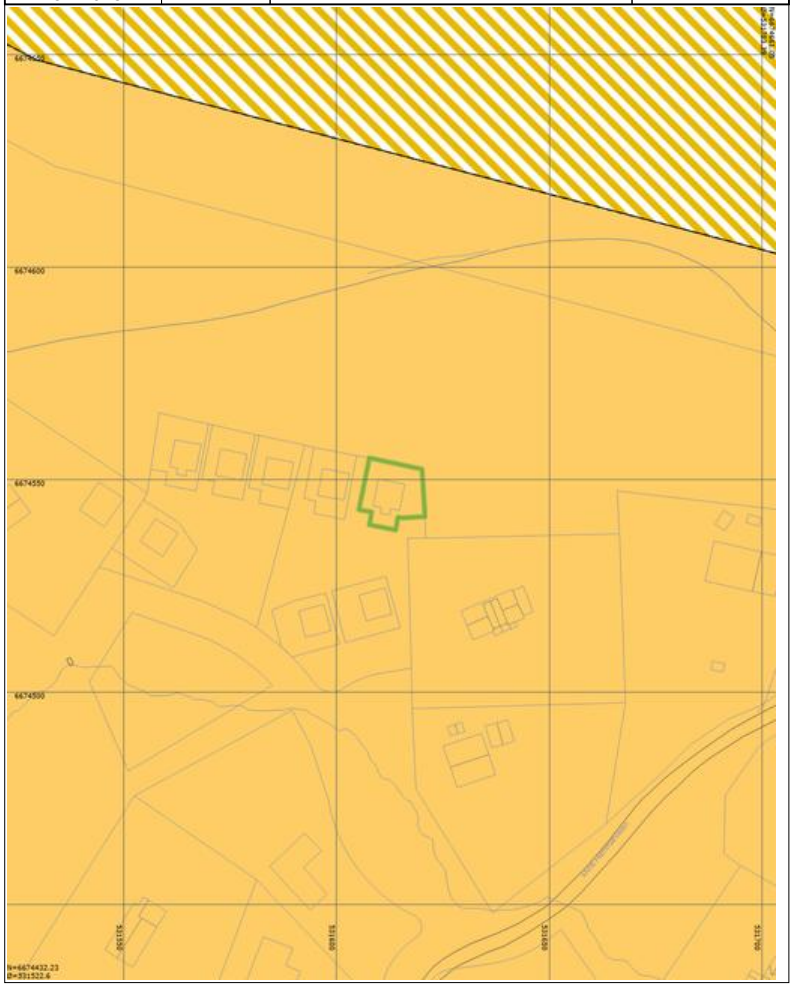
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Skiløypetrase
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Naturområde
- Turveg
- Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Hammarveien 19C 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Bru
- Grense for arealformål
- Privatveg gatenavn_
- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Bygning
- Traktorveg
- KpBestemmelseGrense
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Kanal og grøft
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende

Forslag til detaljreguleringsplan/reguleringsendring for

Norehammeren

Norefjell i Krødsherad kommune



Damtjern sentralt i planområdet

Oppdragsgiver/grunneier:
Ola og Linda Nore
Nore Gård, 3535 Noresund
Tlf. 900 22 280 E-post: ola.nore@postweb.no

Prosjektleder:
Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud,
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu
Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Prosjektrådgiver:
MjøsPlan AS
Postboks 6, 2390 Moelv
Tlf. 62 36 52 98 – 995 54 591 E-post: post@mjosplan.no

Egengodkjent av Krødsherad kommune 14.12.2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

PLANKART 4

1. INNLEDNING 5
   1.1 Kort historikk 5
   1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet 5
   1.3 Forslagstiller og planleggere 5

2. PLANOMRÅDET OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER 5
   2.1 Planområdet 5
   2.2 Kommunedelplanen for Norefjell 6
   2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder 6

3. PLANPROSESS 7
   3.1 Varsel om planstart og drøftinger underveis 7
   3.2 Innkomne merknader 7

4. HISTORIKK OG NÅSITUASJON 7
   4.1 Beliggenhet 7
   4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger 7
   4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon 8
   4.4 Landskapshensyn 8
   4.5 Friluftsliv og rekreasjon 9
   4.6 Damtjern og mindre tjernsputter 9
   4.7 Tomter og utbygging 9
   4.8 Strømforsyning 9
   4.9 Utbygging av vann- og avløpsnett 9
   4.10 Områder for lager, deponi m.m. 9
   4.11 Kulturminner 10
   4.12 Støy 10
   4.13 Renovasjon 10

5. PLANBESKRIVELSE – NY SITUASJON 10
   5.1 Utvidelse av planområdet 11
   5.2 Arealdisponering 11
   5.3 Tomter 12
   5.4 Adkomst 12
   5.5 Veger og parkering 12
   5.6 Områder for lager, deponi og massetak 12
   5.7 Skiløyper og turstier 13
   5.8 Oppmudring av Damtjern 14
   5.9 Vann- og avløp 14
   5.10 Renovasjon 14
   5.11 Kulturminner 14

6. VIRKNING PÅ MILJØ OG SAMFUNN 14
   6.1 Landskap 14
   6.2 Naturmangfold 15
   6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet 15
   6.4 Kulturminner 15
   6.5 Friluftsliv og folkehelse 15

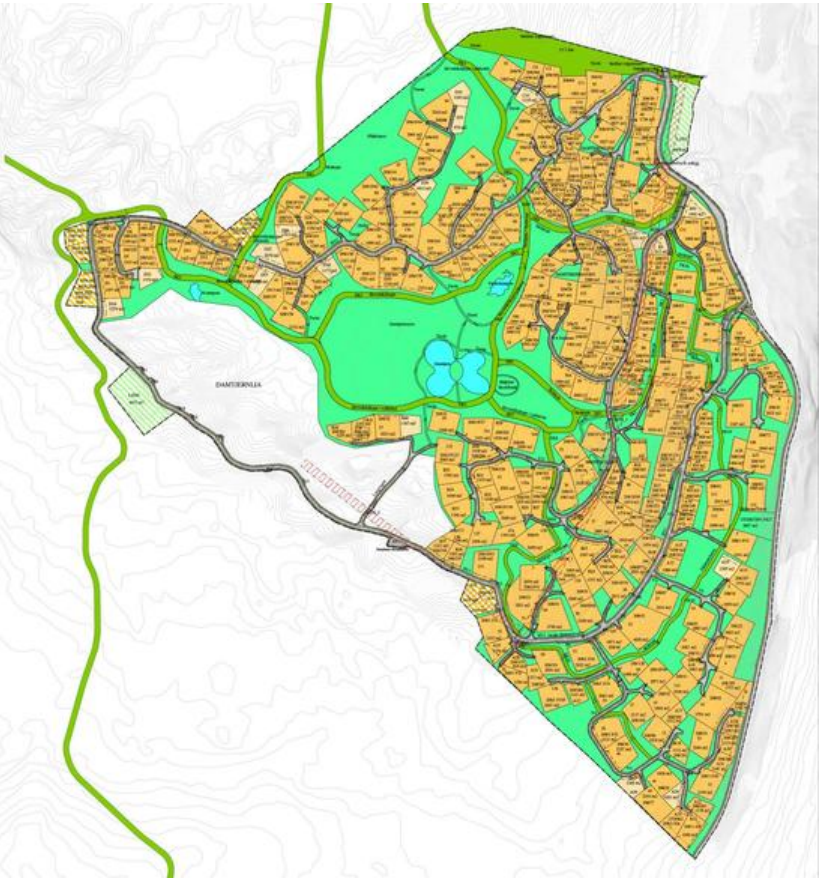
6.6 Hensyn til barn og unge 15

6.7 Forurensning 15
6.8 Energiløsninger 16
6.9 Universell utforming 16
6.10 Risiko og sårbarhet 16

REGULERINGSBSTEMMELSER 17
§ 1 Generelle bestemmelser 17
§ 2 Bebyggelse og anlegg 18
§ 3 Samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur 20
§ 4 Grønnstruktur – naturområde 20
§ 5 Bruk og vern av vassdrag 21
§ 6 Arkeologiske kulturminner 21
§ 7 Rekkefølgebestemmelser 21

TABELL 22

Detaljreguleringsplan for Norehammeren



Grinaker Utvikling AS

MjøsPlan

1. INNLEDNING

1.1 Kort historikk

Norehammeren er et område hvor det har vært utbygging av hytter/fritidsboliger i løpet av 40-50 år. To detaljreguleringsplaner i 2011 og 2012 la grunnlag for større utbygging og vektlegging av et framtidig høystandard område. Planene resulterte i 126 nye tomter.

Som oppfølging av disse detaljreguleringsplanene ble det gjennomført et større jordskifte på hele Norehammeren. Jordskiftet avklarte rettigheter til veger, tomter og servitutter, og sørget for oppmåling av alle tomter på Norehammeren. Et stort antall tomter og noen veger ble justert. Det vises til jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggssak i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Jordskiftedommen fra 2015 var opprinnelig bakgrunnen for behovet for en reguleringsendring, da et stort antall tomter fikk en annen utforming enn i gjeldende reguleringsplaner. Krødsherad kommune har også sett behovet for endring av reguleringsbestemmelsene mht forenkling av saksbehandlingen og at disse blir mer tilpasset dagens krav i markedet.

Det har vært hensiktsmessig å endre både plankart og reguleringsbestemmelser med sikte på byggesaksbehandling, men også overfor en rekke hytteeiere som har avvik på sine innmålte eiendommer kontra tomtestørrelse i gjeldende reguleringsplaner.

Det ble tidligere regulert inn en framtidsrettet infrastruktur for et høystandard hyttefelt i et område med svært få veger og uten vann- og avløp. Infrastrukturen er nå i ferd med å komme på plass, og vil bli trinnvis bygd ut videre.

Formålet med planen er både å tilpasse framtidig detaljreguleringsplan til gjennomført jordskifte i form av endring av tomter, justering av en del veger og skiløyper og legge til rette for en rasjonell utbygging av infrastruktur i form av enkel tilgang til områder for lager, deponi og massetak. I tillegg er det lagt opp til høyere utnyttelse av mange tomter.

1.3 Forslagstiller og planleggere

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet på vegne av grunneiere Ola og Linda Nore.

Planarbeidet er gjennomført av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan AS v/GIS-Ingeniør Lisbeth Tuven har bistått med framstilling av digitale plankart og illustrasjoner.

2. Planområdet og forholdet til andre planer

2.1 Planområdet og områdeavgrensning

Planområdet ligger på Norehammeren, som er et eget platå på Norefjell. Planområdet er avgrenset av Nedre Hammerveg mot øst, sør og vest, Ølløkmyra i nord og Norefjellvegen mot øst. Planområde omfatter 919 daa.

2.2 Kommunedelplanen for Norefjell

Kommunedelplanen for Norefjell er vedtatt 24.06.2004 og planområdet er vist som H1 for bebyggelse og anlegg.

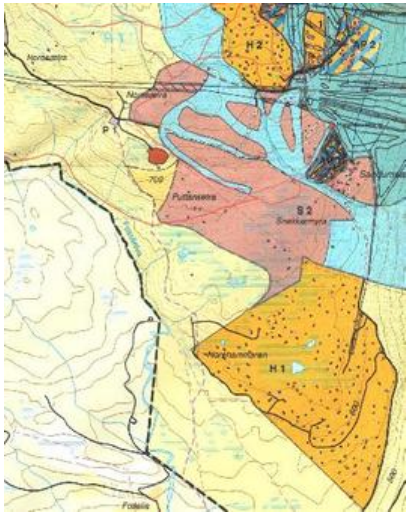


Fig. 1 Utsnitt av kommunedelplanen for Norefjell

2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder

Detaljreguleringsplanen erstatter to tidligere reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Norehammeren - Område A 07.04.2011: 31 nye tomter
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012: 95 nye tomter

Vi har i tidligere reguleringsplaner i 2011 og 2012 delt inn planområdet på Norehammeren i følgende delområder:

- Område A: Norehammeren: 31 nye tomter
- Område B Brennkollen: 40 nye tomter
- Område C Damtjernhaugen: 31 nye tomter
- Område D Damtjern: 25 nye tomter
- Område E Damtjernlia: Ingen nye tomter

"Område E Damtjernlia" har vært et område med byggeservitutt. Dette området inngikk ikke i dette planarbeidet.

3. Planprosess

3.1 Planvarsel og drøftinger underveis

Det ble varslet oppstart av detaljreguleringsplan/reguleringsendring for hele Norehammeren 23. februar 2017. ***Se vedlegg 1.***

Det har vært et nært samarbeid med Krødsherad kommune v/Hans Ole Wærsted. Behovet for reguleringsendring og planløsninger er drøftet i flere møter i Krødsherad kommune, og under en befaring med grunneier og kommunen.

3.2 Innkomne merknader

Det har kommet inn 10 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Buskerud
2. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen
3. Petter Ebell Hestnes
4. Vigar Martin Aas – Tomt 4-208/1F53
5. Petter Abrahamsen – Tomt 67-208/1F74
6. Rune Dahl Franck – Tomt 68-208/95
7. Didrik Aarstad – 168-Tomt 18/18
8. Vidar Sønsterud – Tomt 11-208/97
9. Andreas Herstad/Cathrine Throne-Holst – Tomt 208/63
10. Lars B. Løkketangen – Tomt 208/31
11. Magnhild Ødegård – Tomt 208/83

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. ***Se vedlegg 2.***

I tillegg har det vært et stort antall henvendelser via tlf og e-post fra hytteeiere som har spurt om planarbeidet vil påvirke deres tomtegrenser og/eller har anmodet om informasjon om planarbeidet. Dette er besvart av Knut Sterud i Grinaker Utvikling AS, og i noen tilfelle av Krødsherad kommune

4. Historikk - Nåsituasjon

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert til Norehammeren på Norefjell i Krødsherad kommune. Planområdet samsvarer med tidligere reguleringsplaner fra 2011 og 2012, men har en liten utvidelse i vest og i øst.

4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger

Hovedadkomst er via Norefjellsvegen. Adkomst er via tre hovedveger: Nedre Hammerveg, Brennkollenvegen og Damtjernvegen.

Adkomst er tidligere bygd som en todelt adkomst med informasjonstavle i midten. I tidligere reguleringsplan ble denne endret til T-kryss.

En rekke, nye veger er bygget i A og B-områdene i løpet av de siste årene. Tidligere reguleringsplaner har lagt stor vekt på å sikre adkomstveg til flest mulig av de eksisterende tomtene. Kun to tomter innenfor planområdet har ikke adkomstveg fram til tomta. Tilknytning og vedlikehold av disse vegene er etablert med hjemmel i Veglovens § 53.

Adkomst og parkering for den enkelte tomt blir tatt inn som tinglyste rettigheter for alle nye tomter i forbindelse med fradeling.

Det er en rekke mindre parkeringsplasser/parkeringslommer langs Nedre Hammerveg. Disse parkeringsplassene vil etter hvert bli avviklet, når det blir etablert adkomst fram til samtlige tomter i området.

Hovedvegen er tidligere planlagt med 10 m reguleringsbredde (inntil 5 m kjøreveg) mens interne samleveger (merket V) er regulert med 8 m bredde (inntil 4 m kjøreveg) og adkomstveger med 6 bredde (inntil 3 m kjøreveg).

4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon

Norehammeren har et variert landskap. Den nedre delen består av et eget platå som heller ned mot Norefjellsvegen. Området langs den første delen av Nedre Hammerveg er forholdvis bratt.

Landskapsrommet i hele planområdet er dominert av Damtjernmyra med Damtjern og Vesle Damtjern sentralt i planområdet og Ølløkmyra i nord. I tillegg er det to dominerende høydedrag, Brennkollen og Damtjernhaugen. Brennkollen og selve Damtjernhaugen er tidligere bebygd. Deler av det den søndre og midtre delen av planområdet har utsikt mot Krøderen, Noresund og dalen, mens deler av den nordre delen har utsikt mot Norefjell og alpinanlegget.

Store deler av planområdet er skrint med lite løsmasse over fjellet. Noen små bekker krysser gjennom planområdet. De fleste av disse har liten vannføring i store deler av året. Området er dominert av lavbonitets skogsmark med blandingsskog. De høyereliggende områdene har større innslag av furuskog, men i økende grad også lauvtrevegetasjon. Rundt Damtjernmyra er det en del eldre, større furutrær. Det er gjennomført en god del tynning av vegetasjon i den nedre og midtre delen av planområdet. Men store og gamle furutrær i det sentrale området rundt Damtjern og i flere andre områder er tatt vare på.

Den store Damtjernmyra sentralt i planområdet har betydelig evne til å fange opp overflatevann i perioder med store nedbørsmengder.

4.4 Landskapshensyn

Det er i tidligere reguleringsplaner lagt opp til best mulig naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur og tilrettelegging av turstier, skiløyper og enkle friluftsaktiviteter. En del bebyggelse er eksponert i nærområdet, men fjernekseponering er begrenset for store deler av planområdet.

Det er lagt vekt på å ta hensyn til viktige landskapselementer som grønnkorridorer langs skiløyper, noen mindre bekkedaler og flere myrer. Men utbyggingsmønsteret i løpet av spesielt de siste 30 årene har lagt en vesentlig premiss for planløsninger.

Det er sikret sammenhengende grønnkorridorer sentralt i byggeområdene som framtidig skiløypetrase og turstier/sykkelstier. En har tidligere tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet, med god kurvatur og med tilfredsstillende stigningsforhold så langt det har vært mulig.

4.5 Friluftsliv og rekreasjon

Gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere reguleringsplaner. Det kjøres opp flere skiløyper i området. Deler av løypenettet i den sentrale delen av planområdet er svært populært; også blant brukere/hyttefolk utenom planområdet, spesielt når høgereliggende området er utsatt for vind.

Det er tidligere planlagt flere gjennomgående skiløyper i planområdet. Disse er knyttet opp mot resten av løypenettet på Norehammeren/Norefjell. Hovedløyper er sikret med reguleringsformål på 10 m bredde, mens mindre løyper har reguleringsbredde på 5 m bredde. Dette sikrer bruk av løypemaskiner. Det er tidligere gjennomført flere makeskifter for å sikre skiløypetraseer.

4.6 Damtjern og mindre tjernsputter

I området ligger Damtjern, Vesledamtjern og en mindre putt, Svartputt. Disse tjernene/puttene er i ferd med å gro igjen. Det var tidligere planlagt oppmudring av disse tjernene med sikte på framtidig større vannspeil og friluftsliv.

4.7 Tomter og utbygging

Det er tidligere godkjent 264 tomter i området. Mange av de eldre tomtene er store (ca. 2 daa eller mer). I reguleringsplanene fra 2011og 2012 ble det i hovedsak planlagt tomter på 1,0-1,4 daa, mens en del tomter langs Nedre Hammerveg er på under 1 daa. Tidligere var det 28 små festetomter i den øvre delen (nord og nordøst for Damtjern) med areal på kun 150 m2 og byggeservitutt. Disse ble endret gjennom jordskifte til store tomter, de fleste til tomter på 1,5-2,0 daa, noen også på over 2,0 daa. Området som helhet er preget av forholdsvis store tomter.

A-området nedenfor Nedre Hammerveg er utbygd med infrastruktur og bebyggelse. Det samme med de fleste tomtene i nærområdet på oversiden av Nedre Hammerveg.

4.8 Strømforsyning

Området har i dag strømforsyning. Luftstrekk i form av 32 kV krysser gjennom den søndre delen av planområdet, noe som har begrenset utbygging av flere tomter langs Brennkollenvegen. Luftstrekk langs Brennkollenvegen vil i framtida bli lagt som jordkabel.

4.9 Utbygging av vann og avløpsnett

Det er ikke godkjente utslippstillatelser for gråvann og/eller sortvann i planområdet. Det har tidligere vært et stort antall private avløpsløsninger av høyst variabel kvalitet i området.

Tidligere vannforsyning har skjedd via privat vannverk nord på Norehammeren. Ledningsnettet her er også av variabel kvalitet. Fortsatt ha en del hytter vannforsyning via dette vannverket.

Det har i løpet av de siste årene vært omfattende utbygging av felles vann- og avløpsløsning i den nedre delen av planområdet i samarbeid med Norefjell Vann-og Avløpsselskap AS (NVA), som er et heleid kommunalt selskap.

4.10 Områder for deponi, lager m.m.

I reguleringsplanen fra 2012 ble det planlagt flere områder for masseuttak (myrjord/morenemasse), mellomlagring av masse, deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner i planområdet.

Flere av disse områdene er så langt ikke tatt i bruk på grunn av transportavstand fra utbyggingsområder med nye veger, vann-og avløpsledninger. Områder for lager, deponi og massetak er revurdert i planarbeidet.

4.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Kulturhistorisk registrering av Område A på Norehammeren sommeren 2009 resulterte ikke i funn av kulturminner. Jfr. kulturhistorisk rapport av 21.08.2009.

4.12 Støy

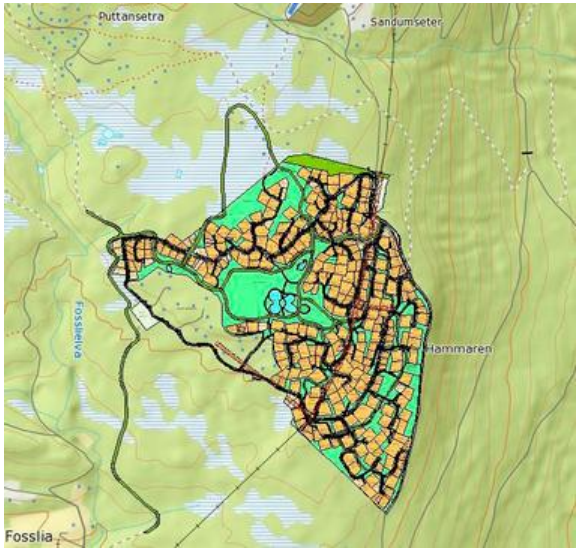
Deler av planområdet ligger i nærområdet til Norefjellvegen. Det er tidligere gjennomført støyvurdering i regi av Brekke & Strand Akustikk. Noen tomter langs Norefjellvegen ligger delvis i gul sone med beregnet støy på over 55dB. Her er det lagt inn byggegrense på berørte tomter.

Det har ikke vært behov for ny støyvurderingen som del av dette planarbeidet.

4.13 Renovasjon

Dagens renovasjon er løst gjennom containere inntil Norefjellsvegen.

5. Planbeskrivelse – Ny situasjon



Norehammeren og nærområdet

5.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet samsvarer i store trekk med tidligere planområde i reguleringsplaner for Norehammeren fra 2011 og 2012.

Området er utvidet noe i vest og i øst med fire områder for lager/deponi/massetak. Et mindre område for deponi, et område for deponi/lager og et område for lager/deponi/massetak er planlagt på yttersiden av Nedre Hammerveg. Et annet område er planlagt for området for lager/deponi på nedsiden av Norefjellsvegen. Det vies til punkt 3.6.

Tidligere planområdet er også utvidet i nord med tomt D23 - 208/350, som ble lagt inn som del av gjennomført jordskifte.

5.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen framgår av plankart av 27.11.2017. Planområdet omfatter ca. 919 dekar og 264 eksisterende tomter.

Oversikt over reguleringsformål i planområdet:

RGULERINGSFOREMÅL:	**AREAL:**
§ 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:	
- Fritidsbebyggelse, eksisterende tomter	ca. 441,9 daa
- Fritidsbebyggelse, nye tomter	ca. 20,9 daa
- Kombinert bebyggelse og anlegg	ca. 9,7 daa
- Skiløypetraseer	ca. 58,4 daa
- Andre formål	ca. 0,2 daa
Sum bebyggelse og anlegg:	**ca. 530,8 daa**
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur:	
- Naturområde - grønnstruktur	ca. 265,3 daa
- Friområde	ca. 4,7 daa
- Turveg	ca. 3,2 daa
Sum grønnstruktur:	**ca. 276 daa**
§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
- Kjøreveg	ca. 50,5 daa
- Annen veggrunn	ca. 45,3 daa
- Parkeringsplasser	ca. 2,0 daa
- Veg	ca. 1,6 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	**ca. 98,6 daa**
LNFR:	
- **LNFR Kombinert formål (deponi/lager)**	**ca. 11,4 daa**
Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	
- Friluftsområde	ca. 9,9 daa
- Friluftsområde i vassdrag	ca. 0,5
Sum bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	**ca. 919,1 daa**
PLANOMRÅDET:	***ca. 919 daa***

5.3 Tomter

Det er forslag om 24 nye tomter, hvorav 8 først kan bebygges etter avsluttet anleggsvirksomhet.

Det er åpnet for seksjonering i planområdet etter ønske fra Krødsherad kommune.

Et stort antall tomter har fått høyere utnyttelsesgrad BYA. Jfr. tabell i reguleringsbestemmelsene.

Oversikt over eksisterende (godkjente) tomter og nye tomter:

Delområder:	***Godkjente tomter:***	***Nye tomter:***	***Tilleggsareal:***
Område A	67	5	
Område B Brennkollen m.fl.	144	3	2 tomter
Område C Damtjernhaugen – Damtjernåsen m.fl.	31	2	1 tomt
Område D Damtjern m.fl.	22	14	Ingen tomter
TOTAL NOREHAMMEREN: 288	**264**	**24**	**3 tomter med mulig tilleggsareal**

5.4 Adkomst

De opprinnelige tre adkomstvegene er opprettholdt. En har valgt å opprettholde tidligere adkomst som todelt adkomst for Nedre Hammerveg slik den er i dag, da brukere er fornøyd med denne løsningen og det er gode siktforhold.

5.5 Veger og parkering

Flere samleveger (merket med V) og mindre adkomstveger er justert som følge av jordskiftedommen, utbygging og innspill fra hytteeiere i den nedre og midtre delen av planområdet. Det er ikke planlagt nye veger i området. Samtlige veger er framstilt med kjøreveg/vegbredde og annen veggrunn.

I framtida vil alle tomter få mulighet for adkomst inn på sin tomt eller parkering i nærområdet. Parkeringsplasser langs Nedre Hammerveg vil da ikke lenger ha noen funksjon.

Parkeringsplass P23 helt nord i området vil bli opprettholdt for tomter nord for planområdet, inntil det foreligger ny reguleringsplan med vegløsning for dette området.

Det er forslag om ny snuplass S1 for framtidig buss («shuttle-buss») ved Nedre Hammerveg mht framtidig mulig tilbringertjeneste til Norefjell Skisenter.

Vegene i området bør skiltes med maks 40 km/t.

5.6 Områder for deponi, lager og massetak

Etter omfattende utbygging av veger, vann-og avløpsledninger og tomter i den nedre delen av Norehammeren, har en revurdert behovet for masseuttak (myrjord/morenemasse), deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), områder for mellomlagring av masser, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner og containere. En rekke områder er vurdert.

Det er ikke ønskelig med større lager/deponi for mellomlagring i de sentrale delen av området av hensyn til hytteeiere og brukere av området. Men det er et viktig mål å legge til rette for kortest mulig transportlengde for anleggsmaskiner og materiell i planområdet under videre utbygging av veger, vann-og avløpsledninger. Dette forutsetter lagerplasser ved innfartsveier og i andre områder, og i størst mulig grad i nærområdet av framtidig utbyggingstrinn.

Tidligere områder for lager ved bl.a. adkomst til Damtjernområdet og Brennkollenveien (L1, L2 og L3 i reguleringsplan fra 2012) er tatt ut av planforslaget. To av områdene er endret til tomter.

Det er lagt opp til flere områder for mellomlagring av masse, uttak av myrjord og lagerplass for materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. i byggeperioden. Disse områdene er lagt til ytterkant av planområdet. De vil bli tilbakeført til opprinnelig formål etter bruk i byggeperioden og tre av områdene er tenkt som framtidige tomteareal etter avsluttet anleggsarbeid.

Oppmudring av Damtjern vil sikre en god del myrjord som kan benyttes til tomter og andre behov. Området M1/M2 i reguleringsplan fra 2012 lå på myr, og er derfor tatt ut av planforslaget.

Det er få områder som egner seg for uttak av morenemasse/sams masse i planområdet. Det er derfor planlagt et område for massetak (noe uttak av morenemasse), lager og deponi (mellomlagring) på ca. 5 daa helt i vest i planområdet (M1, L3 og D4). Dette området vil bli benyttet til 4 tomter etter avsluttet anleggsarbeide.

Hoveddeponi for overskuddsmasse og lager L2/D2 på ca. 6,5 daa er planlagt på nedsiden av Nedre Hammerveg helt vest i planområdet. Disse to områdene vil dekke behovet ved utbygging av infrastruktur og tomter i den vestre og midtre delen av planområdet, i tillegg til to mindre områder, D2 (ca. 2,8 daa) og M2/L4/D4 (ca. 2 daa).

Det er planlagt nytt område for lager/deponi D1/L1 på ca. 4,9 daa på nedsiden av Norefjellsvegen ved innkjøring til Damtjernvegen. Dette vil trolig dekke behovet ved utbygging i den østre delen av planområdet.

5.7 Skiløyper og turstier

Turstier/sykkelstier og skiløyper er justert på Damtjernmyra. Disse er samlokalisert og vil bli etablert samtidig med oppmudring av Damtjern og etablering av friluftsområde med bl.a bålplass og bord/benker. Skiløypetraseer i den vestre delen er også noe justert.

Hovedskiløype/sykkelsti/tursti er opprettholdt med en 10 m bred korridor, men mindre skiløyper har 5 m bredde. Mindre turstier kan opparbeides med inntil 3 m bredde.

Det er opprettholdt mulighet for et framtidig alpintrase (nedfartstrase/skliløype) og to mindre skiløyper/skliløyper som kan knyttes opp mot Norefjell Skisenter i framtida.

Store deler av Norehammeren ligger i le for vær og vind og vil egne seg godt for framtidig lysløype langs deler av hovedskiløypene. Dette vil bli vurdert gjennom framtidig regulering av området nord for planområdet. Det vil bli lagt stor vekt på bruk av mest mulig konsentrert belysning av selve løypetraseen for å redusere lysforurensing i området som helhet.

5.8 Oppmudring av Damtjern

Det er foretatt undersøkelse av grunnen rundt Lille Damtjern. Det er valgt å gå bort fra oppmudring av denne tjernsputten da det er svært dypt. Lille Damtjern er derfor tilbakeført til dagens størrelse.

Man vil konsentrere seg om oppmudring av Damtjern, øy med gangbruer og anlegg med turstier for alle grupper og område for bålplass/bord/benker rundt dette tjernet. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av vinteren 2018 forutsatt tele i bakken. Det forutsettes at arbeidet skjer etter gjeldende lover og forskrifter.

Strandsonen vil bli sikret i form av grunne områder. I Damtjern vil det bli anlagt en mindre øy med adkomst via gangbruer.

5.9 Vann-og avløp

Vann-og avløpsledninger skal bygges ut i henhold til forhåndsgodkjente vann- og avløpsplaner. Arbeidet skal i størst mulig grad samkjøres med opparbeiding av veger og annen tilstøtende infrastruktur.

5.10 Renovasjon

Renovasjon er vist som eget område (merket R) inntil Norefjellsvegen mellom Brennkollenvegen og Damtjernvegen. Containere er planlagt senket ned i grunnen.

Framtidig ny miljøstasjon for hele Norefjell vil bli lokalisert langs Norefjellvegen. Nærmere lokalisering vil bli vurdert av Krødsherad kommune som del av pågående rullering av kommunedelplanen for Norefjell.

5.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Buskerud fylkeskommune har stilt krav om arkeologisk registrering i det området (Område B – D Brennåsen-Damtjern) som ikke ble utført tidligere.

6. Virkninger på miljø og samfunn

6.1 Landskap

Norehammeren er preget av et stort utbyggingsområde med mange tomter og utbygging over lang tid. De fleste tomtene er store og mange tomter vil tåle større bebyggelse. Gjennomsnitts-størrelsen på tomtene (både eksisterende og nye) er 1,6 daa.

Det er lagt opp til en differensiering av utnyttelsesgrad BYA og mønehøgde i forhold til beliggenhet, landskap, størrelse på tomter og nabotomter.

Det dominerende landskapsrommet er Damtjernmyra som ligger sentralt i planområdet. Dette har viktige kvaliteter for opplevelse og friluftsliv gjennom hele året. Det er svært viktig at eldre furutrær tas vare på i dette området.

Forslag til 16 nye tomter er lagt som naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse og vil ikke få noen negativ innvirkning på landskapet som helhet i området. Det samme gjelder framtidige 8 tomter i områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål, som først kan benyttes etter avsluttet utbygging av infrastruktur og anleggsarbeid. Disse tomtene ligger alle i ytterkant av den vestre delen av planområdet.

6.2 Naturmangfold
Planområdet består av næringsfattig flora. Det er ikke registrert viktige naturtyper i naturbasen. Det er ikke kjennskap til truede arter eller naturtyper i planområdet. Det er ikke aktuelt med avbøtende tiltak i forhold til naturmangfold.

6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet
Det er gjennomført tidligere gjennomført støyanalyse for bebyggelse langs Norefjellsvegen. Noen tomter i nærområdet langs Norefjellsvegen ligger i gul sone og har fått byggegrense som er tilpasset dette.

Det gjenstår større utbygging av veger og vann-og avløp som vil medføre en del anleggstrafikk og noe støy. Et av tiltakene for å begrense anleggstrafikk og transportlengde i det øvre området, er planlegging av flere områder for lager/deponi/mellomlagring/massetak.

Enkel tilgang til gode skiløypetraseer i nærområdet av hyttegrendene sikrer trygg ferdsel. Det er viktig at hovedveger og andre private veger (merket V) blir bygd ut i full bredde i tråd med planen. Det anbefales privat skilting med maks 40 km/t. Krysningspunkt for skiløyper bør merkes.

En framtidig etablering av «shuttle-buss» i vintersesongen (vinterferie/påske) anses som et meget positivt tiltak. Planforslaget ases ikke å medføre noen spesielle konsekvenser for trafikksikkerhet.

6.4 Kulturminner
Det er ikke gjort funn av kulturminner i det nedre området tidligere. Det skal gjennomføres arkeologisk registrering av B-området i løpet av sommeren 2017.

6.5 Friluftsliv og folkehelse
Planområdet er lokalisert i et område med svært gode muligheter for friluftsliv. Skiløypenett og turstier er knyttet til større løype- og turstinett på Norefjell i tråd med Kommunedelplanen for stier og løyper 2013. Planområdet har god tilgang til høyfjellsområder lengre opp på Norefjell, og ligger i nærområdet til Norefjell Skisenter med et stadig bedre tilbud til skiinteresserte mht skiturer og alpinsport.

Et stort antall store tomter gir også store muligheter for lek og aktiviteter for barn og unge på selve tomta. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv gjennom oppmudring av Damtjern og gode turstier m.m. på Damtjernmyra vil bedre forholdene for rekreasjon og friluftsliv.

Planforslaget vil medføre en forbedring av forholdene for friluftsliv for alle grupper så snart det er gjennomført tilrettelegging på Damtjernmyra, og nye turstier er etablert i tråd med planen.

6.6 Hensyn til barn og unge
Det vises til pnkt. 6.5. God tilgang til skiløyper og turstier i nærområdet for de fleste tomtene er svært viktig for barn og unge. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv på Damtjernmyra anses også som et positivt tiltak.

6.7 Forurensning
Det er et mål at flest mulig enheter knyttes til framtidig vann-og avløpsledninger så snart disse er anlagt.

6.8 Energiløsninger
Energiløsning er i dag hovedsakelig basert på strøm og vedfyring. Framtidig bebyggelse vil etter all sannsynlighet basere ser på strøm som hovedenergikilde, supplert med ved- og gassfyring. Alternative energikilder er trolig lite aktuell, bortsett fra supplering med solcellepanel og evt. etablering av jordvarme.

6.9 Universell utforming
Krav om universell utforming for bygg legges til grunn i henhold til lovverket. Dette ivaretas av Krødsherad kommune ved byggesaksbehandling.

6.10 Risiko og sårbarhet
Planforslaget er vurdert opp mot aktuelle risikofaktorer. J.fr vedlagt ROS-skjema. ***Vedlegg 3.***



Norehammeren med Norefjell Skisenter og Krøderen i dalbunnen. Google Earth.

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN NOREHAMMEREN PÅ NOREFJELL I KRØDSHERAD KOMMUNE
Revidert: 28.11.2017

Bestemmelsene erstatter:

- Reguleringsplan for Norehammeren – Område A 07.04.2011.
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012.

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å gi en helhetlig plan for Norehammeren. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser har blitt endret i samsvar med jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggsavgjørelse i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

Videre er det forslag om noen nye tomter og endringer av veianlegg, justering av skiløyper, sykkel- og turstier, områder for kombinert bebyggelse og anleggsvirksomhet m.m.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planområdet
Det regulerte området er vist på plankartet datert 27.11.2017 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 894 daa.

1.2 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):
Fritidsbebyggelse (tidligere godkjente tomter)
Fritidsbebyggelse (nye tomter)
Skianlegg (Skiløype og alpintrase)
Trafo
Kommunalteknisk anlegg (Renovasjon) R1

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål
Deponi/Lager/Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):
Privat vei:
Hovedvei (HV)
Samlevei (SV)
Adkomstvei (AV)
Snuplass for «shuttle-buss» S1 og andre snuplasser
Parkeringsplasser/parkeringslommer (P)

Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):
Grønnstruktur/Naturområde
Tursti og sykkelsti

Område for bålplass m.m.

Grønnstruktur kombinert med anlegg
Område for deponi, råstoffutvinning, lager

Hensynssone (PBL § 12 6. ledd nr. 2):
Kraftlinje og trafo

1.3 Rehabilitering av skuldre, grøfter, skjæringer og fyllinger
a. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal påføres lokale masser og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon i første vekstsesong.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Område for fritidsbebyggelse
a. Seksjonering tillates. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, jfr punkt 3.3 c.

b. Tabell angir vilkår som gjelder for hver enkelt tomt med tomtestørrelse, maksimal tillatt bebygd areal (maksimal BYA) og maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng.

c. Maks BYA for største bygg er 180 m2.

2.2 Utforming av tomter og terrengforandringer
a. Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

b. Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 m. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling.

2.3 Utforming av bebyggelse
a. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Det kan benyttes naturstein som forblending på deler av bygget.

b. Dersom det benyttes større vindusflater bør det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn, for eksempel membran i glasset. For vindusflater som er 2,0 m2 eller større skal det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn.

c. Alle bygg på samme tomt skal tilpasses hverandre med tanke på takvinkel, utforming, materialbruk.

2.4 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer
a. Alle bygg skal ha saltak med vinkel mellom 19 og 35 grader.

b. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel være på tvers av fallretningen i terrenget.

c. Taket skal være tekt med torv, spon, bord, matt og farget takstein, Sedum (grønne tak) eller shingel.

2.5 Farger

a. Fasadene, vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede nyanser.

2.6 Flaggstenger og utebelysning på tomt

a. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.

b. Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.

2.7 Vann og avløp

a. Vann-og avløp anlegges i henhold til VA-plan i det enkelte område/i det enkelte byggetrinn.

b. Alle bygninger med sanitæropplegg skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

2.8 Ledninger og kabler

a. Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal legges utenfor vegens kjørefelt. Fremkommelighet ved vedlikehold skal sikres.

2.9 Behandling av ubebygde arealer

a. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av lokale masser/humusdekke og stedegen vegetasjon i første vekstsesong.

b. Lagring av overskuddsmasser, mellomlagring av masser og lager for entreprenører/leverandører skal kun skje på steder som er godkjent til formålet.

2.10 Kombinerte områder for lager, deponi og uttak av masse

a. Områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan brukes som lagerplass (containere, rør, bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner) i utbyggingsperioden. Løsmasse kan fjernes fra områdene.

b. Adkomst til områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan låses i form av egen bom i utbyggingsperioden.

c. Områdene for D1, D2, D3 og D4 kan brukes til deponi for lagring av masse. Det lagres grov stein i bunnen og sikres tilfredsstillende drening av vann.

d. Områdene M1, M2 og M3 kan brukes som uttak av myrjord/morenemasse for bruk på veiskjæringer, tomter m.m. Uttak må avklares med grunneier.

e. Samtlige områder skal ryddes, påføres humusdekke, tilsås og tilbakeføres til opprinnelig arealformål så snart utbygging av infrastruktur og tomter i det enkelte

område er avsluttet.

f. Områdene for lager/deponi L1/D1 og L2/D3 tilbakeføres til opprinnelig arealformål etter bruk.

g. Områdene for massetak/lager/deponi M1/L3/D3 og M2/L4/D4 kan etter avsluttet bruk som lager, deponi og/eller massetak disponeres som areal for fritidsbebyggelse.

2.11 Område for kommunalteknisk anlegg – Renovasjon R1

a. Område R1 skal benyttes for renovasjon. Containere senkes ned i grunnen slik at de blir mindre eksponert.

§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Privat vei

a. Reguleringsbredde for hovedvei (HV) er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkludert skulder.

b. Reguleringsbredde for interne samleveier (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder.

c. Reguleringsbredde for adkomstvei (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.

d. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes med stedegen vegetasjon senest første vekstsesong etter ferdigstillelse av vei.

3.2 Adkomst til den enkelte tomt

a. Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og er retningsgivende.

3.3 Parkering

a. Eksisterende parkeringslommer kan brukes av fritidsboliger uten egen veiadkomst inntil det er etablert adkomstvei til eiendommen.

b. Parkeringslommer langs Nedre Hammervei for hytteeiere i Damtjernlia skal utbedres av grunneier dersom de berøres av utvidelse og opprustning av veien.

c. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. To parkeringsplasser utgjør 36 m^2. Der forholdene ligger til rette for det, kan det anlegges parkering i kjeller og i garasje.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR - NATUROMRÅDE

a. Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes uendret.

b. Områdene opparbeides på en enkel måte med informasjonstavler, bord/benker og merking av skiløyper, tur- og sykkelstier.

4.1 Tursti, sykkelsti og skiløyper

a. Traseer som er kombinerte skiløyper og turstier/sykkelstier kan opparbeides i inntil 6,0 meters bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.

b. Turstier og sykkelstier, som ikke skal nyttes til løypetraseer på vintertid, kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter.

c. I eksisterende og framtidige skiløyper skal hogst av vegetasjon avtales med grunneier.

4.2 Skianlegg (alpintrase)

a. Traseen kan opparbeides som alpintrase.

§ 5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

a. Damtjern skal mudres ut, utvides og opparbeides som større vannspeil, med mindre øy og gangbru i Damtjern.

b. Det skal gjennomføres opprensking av mindre inn- og utløpsbekker til Damtjern for å sikre tilfredsstillende gjennomstrømning. Det gjennomføres sikringstiltak i form av grunne strandområder rundt Damtjern.

§ 6 ARKEOLOGISKE KULTURMINNER

a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Etablering av hovedskiløyper/turstier skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse kan gis for tomter benevnt med D1-D38.

b. Planen utvikles trinn for trinn med opparbeiding av infrastruktur for det enkelte byggetrinn i henhold til jordskiftedom. Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det gis igangsettingstillatelse på ubebygde tomter.

c. I området L1/D1 skal det gjennomføres geoteknisk vurdering før området kan tas i bruk.

d. Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging på tomter (gamle og nye) som er i konflikt med sikringssone for 22 kv høyspentlinje og kabler før alle forhold i forbindelse med framtidig framføring av høyspent i planområde er avklart med everket.

Tabell for Norehammeren i Krødsherad kommune

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 3. Følgende kolonner i tabellen nedenfor er rettsgyldige og knyttet direkte til bestemmelsene: **"Maks tillatt bebygd areal BYA i m2" og "Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng i meter".**

Eksisterende tomter i tidligere A -området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i m2	maksimal mønehøyde
2	208/35	2167	273	6,5
4	208/1/F 53	2161	264	5,5
5	208/19	1949	228	6
6	208/45	2027	300	6,5
7	208/22	1882	228	5,5
8	208/21	1985	240	6,5
9	208/36	1102	130	6,5
12	208/1/36	2150	240	5,5
13	208/34	2046	273	5,5
14	208/52	1867	216	5,5
15	208/90	1919	247	5,5
16	208/1/40	2073	273	5,5
17	208/104	2116	247	5,5
18	208/1/52	2121	216	6,5
19	208/1/33	2061	294	5,5
20	208/128	1409	182	5,5
21	208/1/26	2022	260	5,5
22	208/43	4020	260	5,5
23	208/67	2014	260	6,5
24	208/93	2083	260	5,5
25	208/33	2083	247	5,5
32	208/1/32	1294	182	5,5
44	208/29	1929	280	6
45	208/77	2344	322	6,5
46	208/30	2257	286	5,5
50	208/1/154	2001	240	6
52	208/1/21	2103	264	5,5
106	208/72	2048	320	6,5
107	208/40	1873	234	6,5

111	208/81	2015	240	6,5
112	208/86	1998	160	5
113	208/41	1949	228	5,5
116	208/44	2353	360	6,5
121	208/83	1989	300	6,5
138	208/1/105	2047	240	5,5
A1	208/242	1097	176	5
A2	208/243	1188	216	6,5
A3	208/255	1017	160	6,5
A4	208/256	1888	176	6,5
A5	208/244	953	180	6,5
A6	208/245	988	180	6,5
A7	208/246	992	180	6,5
A8	208/247	934	162	6,5
A9	208/248	992	180	6,5
A10	208/249	935	180	6,5
A11	208/239	867	180	6,5
A12	208/221	1029	180	6,5
A13	208/238	1096	198	6,5
A14	208/257	1770	289	6,5
A15	208/258	909	180	5
A16	208/259	1063	187	6,5
A17	208/260	1212	204	5,5
A18	208/261	1113	187	5,5
A19	208/262	1082	165	6,5
A20	208/263	1115	165	6,5
A21	208/264	1167	180	6,5
A22	208/265	1178	165	6,5
A23	208/266	1141	180	6,5
A24	208/267	1277	168	6
A25	208/268	1270	169	6,5
A26	208/220	1498	225	5,5
A27	208/195	2097	300	5,5
A28	208/335	910	136	5,5

Nye eller endrede tomter innen tidligere A område

10	208/92	3700	410	6,5
11	208/297	1776	240	6,5
A29	NY	1263	200	6,5
A30	NY	1053	160	6

A31	Delt- 208/1-42	1570	200	6,5
A32	Delt- 208/1-42	1990	200	5,5
A33	NY	1008	160	6,5
A34	NY	1410	200	6,5
A35	NY	1419	200	6,5

Eksisterende tomter i tidligere B-området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i m2	maksimal mønehøyde
1	208/159	2335	240	6,5
3	208/1 F41	2969	260	6,5
25	208/59	2005	308	5
26	208/158	2152	340	6,5
27	208/32	2023	280	5,5
28	208/31	1988	280	5,5
29	208/113	2330	350	6
31 a	208/1 F27	2101	280	5,5
31 b	208/48	2008	280	5,5
34	208/1 F110	1948	252	5
35	208/126	2002	280	6
36	208/23	1983	350	6,5
37	208/74	2997	300	6,5
38	208/1 F70	2031	240	6
39	208/1 F69	2188	269	6
40	208/24	2779	350	6,5
41	208/157	1913	240	6
42	208/115	2128	273	6
47	208/1 F150	2009	260	6
49	208/20	2025	260	6
51	208/25	3201	225	6
53	208/119	1457	275	6
54A	208/111	1997	252	5,5
54 B	208/155	1254	220	6
55	208/38	2572	350	6,5
56	208/28	1691	272	6
57	208/27	2357	275	5
58	208/1 F18	1958	280	6
59	208/26	2047	280	5,5

60	208/80	1729	238	6
61	208/96	1909	252	6
62	208/1 F99	2290	345	6,5
63	208/112	2837	350	6,5
64	208/1F46	2027	280	6,5
65	208/39	1335	169	6
66	208/85	2610	260	6,5
67	208/1F74	2022	280	6,5
68	208/95	2002	280	6
69	208/75	2169	252	6
70	208/176	2089	280	6,5
71	208/114	1447	208	5,5
76	208/172	1253	227	6
77	208/1 F152	2027	240	6
78	208/94	1980	280	5,5
79	208/103	2168	264	6
80	208/116	2029	280	6
81	208/42	2991	345	5,5
82	208/76	1993	252	6
83	208/137	1460	225	5,5
84	208/98	2244	275	5,5
85	208/1 F44	2091	260	5,5
86	208/101	2009	260	5,5
87	208/141	1784	270	5,5
88	208/1 F98	1874	280	6
89	208/1 F62	2031	220	5,5
90	208/1 F67	2027	280	5,5
91	208/120	1999	280	6
92	208/127	1702	216	6
93	208/125	1768	238	5,5
94	208/121	2680	348	6
95	208/133	1843	220	6
96	208/131	2329	266	6
97	208/135	2519	348	6
98	208/161	1222	180	6
99	208/140	1959	260	6
100	208/129	1944	240	6
102a	208/349	1036	220	5,5
102b	208/347	1765	240	6,5
103	208/54	1296	260	6
104	208/1 F72	2034	260	5,5
108	208/55	1938	266	6,5





110	208/130	1311	180	6
114	208/1 F65	2199	264	6,5
115	208/1 F68	2011	280	6,5
117	208/1 F78	1977	260	6
122	208/47	2048	220	5
123	208/46	1934	276	6
124	208/49	1992	273	5,5
127	208/164	2828	348	6,5
130	208/173	1356	240	6
131	208/50	1996	220	5
132a	208/292	1233	240	6,5
132b	208/352	1542	270	6,5
133	208/1F127	2083	280	6
134	208/51	1969	280	6
136a	208/187	466	125	5,5
136 + 136b	208/187 + tilleggsareal	1342	240	5,5
137	208/88	1958	260	6
139	208/53	2610	350	6
142	208/1 F159	703	105	6
142+142b	208/1F159 + tilleggsareal	1318	169	6
143	208/58	2084	264	6
144	208/1 F118	2018	252	6
145	208/57	2016	240	6,5
146	208/56	2017	228	6,5
163	208/1 F151	2012	260	5,5
164	208/60	1985	240	6
167	208/1F49	1215	220	6,5
168	208/18	2025	200	5
170	208/163	1395	180	6
171	208/139	2519	275	6
172	208/270	1998	264	6
173	208/69	1993	240	5,5
174	208/180	1709	266	6
176	208/167	2369	348	6,5
B1	208/269	1588	216	6,5
B2	208/271	1328	154	6,5
B5	208/273	1067	165	6,5
B6	208/274	1190	180	6,5
B7	208/275	1335	195	6,5
B8	208/276	1705	210	6,5





B42	208/277	1410	168	6,5
B9	208/278	1143	220	6,5
B10	208/279	1116	220	6,5
B11	208/280	1230	216	6,5
B12	208/281	1192	216	6,5
B13	208/282	1358	198	6,5
B14	208/250	1192	240	6,5
B15	208/251	1085	240	6,5
B16	208/252	1138	230	6,5
B17	208/253	789	230	6,5
B18	208/254	1454	230	6,5
B19	208/283	1526	280	6,5
B20	208/284	1023	250	6,5
B21	208/285	977	250	6,5
B22	208/286	1093	200	6
B23	208/287	1040	200	6
B24	208/288	1371	252	6
B25	208/289	2267	345	6,5
B27	208/290	1025	220	6
B28	208/291	952	180	6
B29	208/293	1838	342	6,5
B30	208/294	1459	270	6,5
B31	208/295	1335	234	6,5
B32	208/296	1448	280	6,5
B33	208/298	1593	270	5,5
B34	208/299	1649	272	5,5
B35	208/300	1546	330	6,5
B36	208/337	1202	240	6,5
B37	208/338	1211	240	6,5
B38	208/301	1255	220	6,5
B39	208/348	1370	280	5,5
C1	208/339	1293	234	6
C2	208/302	966	180	6,5
C3	208/303	1478	270	6,5
C4	208/304	1141	231	6
C5	208/305	1648	342	6,5
C6	208/306	1438	350	6,5
C7	208/307	996	195	6,5
C8	208/308	856	153	6,5
C9	208/309	1562	270	6
C10	208/310	967	170	6,5
C11	208/311	1008	170	6,5

C12	208/312	1238	204	5,5
C13	208/313	1248	240	5,5
C14	208/314	1133	220	5,5
C15	208/315	1059	187	5,5
C16	208/336	1099	187	5,5
C17	208/316	829	136	5,5
C18	208/317	697	140	5,5
C19	208/318	958	170	5,5
C20	208/319	1516	255	6,5
C21	208/320	1262	195	6,5
C22	208/321	1186	168	6,5
C23	208/322	1056	176	6,5
C24	208/323	734	128	6,5
C25	208/324	1287	260	6,5
C26	208/340	1152	240	5,5
C27	208/341	1219	260	5,5
C28	208/342	1068	220	5,5
C29	208/343	1296	260	5,5
C30	208/325	1549	240	6
C31	208/326	1042	200	6
D1	208/225	1357	280	5,5
D2	208/224	1073	220	6,5
D3	208/226	1037	220	6
D4	208/227	999	200	6
D5	208/228	1195	220	6,5
D6	208/229	1189	240	6,5
D7	208/230	1335	280	6
D8	208/231	1498	280	6,5
D9	208/232	1434	280	5,5
D10	208/233	1252	276	6,5
D11	208/234	1418	280	6,5
D12	208/235	1134	220	6,5
D13	208/236	1152	240	6,5
D16	208/328	1308	260	6,5
D20	208/344	1316	200	5,5
D21	208/345	1532	260	6
D22	208/346	1686	260	6

Nye eller endrede tomter i B området

47b	NY	1543	200	6,5
B3	NY	911	120	6

B4	208/272 + areal	1243	195	6,5
B40	NY	1367	180	6,5
B41	NY	1401	180	6
C32	NY	1044	120	6,5
C33	NY	867	120	6,5
C34	C20 + tillegsareal	1875	280	6,5
D14	(208/237)	1326	200	5,5
D15	NY	1471	200	5,5
D17	(208/329)	1366	180	5,5
D18	(208/330)	1492	180	5,5
D19	NY	1177	180	5,5
D23	208/350	2014	200	6
D24	208/237	923	120	6
D25	NY	1679	200	5,5
D26	NY	1315	160	5,5
D27	208/331	1075	160	5,5
D28	208/334	1184	180	6
D30	208/332	1774	252	6
D31	208/333	1386	252	6
D32	NY	1132	160	5,5
D33	NY	1176	180	5,5
D34	NY	1270	200	6,5
D35	NY	1285	200	6
D36	NY	1100	200	6,5
D37	NY	1034	200	6
D38	NY	1450	200	5,5

Vedtatt dato: 11.11.2021
Dato for siste mindre endring: 01.11.2021 (endring iht. innsigelsesavgjørelse i KMD)

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innholdsfortegnelse

I GENERELLE BESTEMMELSER 4
1 Planens hensikt 4
1.1 Planens hensikt 4
1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner 4
2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 4
2.1.1 Krav om områderegulering 4
2.1.2 Unntak fra plankrav 5
3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4) 6
3.1 Rekkefølgebestemmelser 6
3.2 Utbyggingsrekkefølge 6
4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) 6
4.1 Bruk av utbyggingsavtaler 6
4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler 6
4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling 6
5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3) 6
6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) 7
6.1 Byggegrense mot fjell 7
6.2 Byggegrense mot vassdrag 7
7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) 7
8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6) 8
8.1 Terrengbehandling 8
8.2 Gjerding 8
9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7) 8
10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8) 9
10.1 Krav til reguleringsplan 9
II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 10
11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1) 10
11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg 10
11.1.1 Bebyggelsens utforming 10
11.1.2 Bebyggelsens størrelse 10
11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser 10
11.1.4 Basesoner 10
11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger 10
11.1.6 Parkering 11
11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp 11
11.2 Boligbebyggelse 11
11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse 11
11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal 11
11.3 Fritidsbebyggelse 12
11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse 12
11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse 12
11.4 Sentrumsformål 12
11.5 Fritids- og turistformål 12
11.6 Idrettsanlegg 13
11.6.1 Alpinområder 13
11.6.2 Golfbane 13

11.6.3 Idrettsstadion 13
11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 13
11.7.1 Heisløsning for helårstransport 14
11.7.2 Råstoffutvinning 14
12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2) 14
12.1 Veiutforming 14
13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3) 14
13.1 Tilrettelegging for friluftsliv 14
14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5) 14
14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder 14
14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR 15
14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR 16
15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6) 16
15.1 Brygger og aktivitetsplasser 16
III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 16
16 Hensynssoner (pbl § 11-8) 16
16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120) 16
16.2 Ras- og skredfare (H310) 16
16.3 Flomfare (H320) 16
16.4 Høyspenningsanlegg (H370) 16
16.5 Bevaring naturmiljø (H560) 17
16.6 Bevaring kulturmiljø (H570) 17
16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530) 17
16.8 Båndlagte områder 17
16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_) 17
16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_) 17

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Norefjell og tettstedet Noresund. Planen skal underbygge at Krødsherad er en reiselivskommune med Norefjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Norefjell og omkringliggende områder.

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner så langt de ikke er i strid med denne planen.
Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
6	Norehammeren	30.03.1961
13	Sandum-Snersrud	02.11.1998
15	Norefjell 1	16.10.1990
41	S2 infrastruktur	26.04.2007
52	Bebyggelsesplan område y og z	11.09.1985

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

Retningslinje
Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

Norefjell Vision Master Plan (Ecosign, 2018) og Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor kommunedelplanens avgrensning.

Helhetsplan *Noresund for fremtiden* (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan i Noresund.

2.1.1 Krav om områderegulering

Følgende områder er i planen definert som *utviklingsområder*. For disse kreves det vedtatt områderegulering før detaljregulering kan behandles.

a) Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
b) Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
c) Bestemmelsesområde #3 – Bånn
d) Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
e) Bestemmelsesområde #5 – Ringnes

Områderegulering etter forrige punkt skal omfatte hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet.
Områderegulering skal fastsette:

- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNFR-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av eksisterende samferdselstiltak eller teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Områderegulering kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

Retningslinje
Ved utarbeidelse av områderegulering skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny vei over Snekkermyra og ny adkomstvei til øvre del av Norefjellbyen som illustrert i plankartet.
- Trase for ny heisløsning for persontransport mellom fjorden og fjellet hele året.
- Oppgradering av fv 2896 mellom Noresund og Ringnes.
- Oppgradering av veg mellom fv 2896 mellom Ringnes og Flå grense.
- Gang- og sykkelvei langs fv 2896 og Norefjellveien.
- Ny aktivitetspark for sykkel.
- Tiltak som foreslått i *Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell*.
- Fjordsti langs Krøderen, herunder rekreasjons- og aktivitetstilbud langs traseen.
- Parkering for dagsturister og busser i tilknytning til Bunnsstasjonen, Sorteberg og Norefjellbyen.
- Offentlig vann- og avløp til Sorteberg og Ringnes.
- Trase for tursti/sykkelsti rundt Heimsetertjern.
- Kobling over Ringneselva mellom Heimsetertjern og Sorteberg for gående, syklende og skiløpere.

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

2.1.2 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av anneks/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.
- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.3.1.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNFR-områder, jfr. 13.1.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

3.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene-
- Trafikksikker skolevei skal sikres med fortau eller gang- og sykkelvei ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.
Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke ny bebyggelse i felt BFR13 før felt BFR12 er fullt utnyttet.

Retningslinje
Områderegulering for utviklingsområdene, jfr. 2.1.1, skal fastsette utbyggingsrekkefølge i områdene.
Det skal sikres at basesonen med tilhørende heis- og alpininfrastruktur opparbeides først.

4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Retningslinje
I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

Det tillates ikke ny bebyggelse og anlegg over byggegrense mot fjell vist i plankart, og ytterligere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

Unntatt fra dette er:
- Nedfarter, skiløyper og turveier/turstier med nødvendig tilhørende infrastruktur
- Snøproduksjonsanlegg med tilhørende tilførselsledninger, reservoarer og pumpeanlegg
- Heisanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur.
- Tilrettelegging for sykkel med tiltak inntil 1 meter over opprinnelig terreng.
- Tilrettelegging for andre tiltak og installasjoner for å fremme friluftsliv.
- Tiltak på eksisterende seterområder i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

Det tillates ikke belysning av nedfarter og skiløyper/turveier over byggegrensen.

Retningslinje
Ved søknad om tiltak over byggegrensen, skal det legges vekt på hensynet til leveområdet for villrein, landskapsvirkning, vassdrag og områdets kvalitet som fritids- og rekreasjonsområde.

6.2 Byggegrense mot vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan tillates det ikke ny nærings-, bolig- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra hovedelver, sideelver, samt tjern og innsjøer mindre enn 100 daa. For mindre bekker med helårsvannføring gjelder en avstand på 30 meter. Mot tjern og innsjøer større enn 100 daa er byggegrensen 100 m.

Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Tiltak for å fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon i og i tilknytning til Krøderen kan tillates etter reguleringsplan.

Retningslinje
Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utvikling i eller innenfor 100 metersbeltet mot Krøderen, skal planens virkning for naturmiljøet i innsjøen belyses.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16.5.2, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

Retningslinje
I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randsone som avsettes til LNFR-formål.

8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)

8.1 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som leges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det kan tillates større terrenginngrep i utviklingsområdene, jfr. 2.1.1. For disse områdene skal terrenginngrep avklares i områderegulering.

8.2 Gjerding

Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».

9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)

Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.

Retningslinje
Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:
- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

10.1 Krav til reguleringsplan
Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt, jfr. veileder «*Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats*» fra DRBV.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut på Norefjell og hvordan disse henger sammen med nedfarter heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg
- Arealer til renovasjonsløsninger, kollektivtrafikk, knutepunkt, holdeplasser og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet
- Gjerding
- Solcelle/solfangeranlegg

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

11.1.1 Bebyggelsens utforming
Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

11.1.2 Bebyggelsens størrelse
Størrelse på bebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates bebyggelse med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.

11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser
Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støyutsatt.

11.1.4 Basesoner
Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som *basesoner*.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene, jfr. 2.1.1.

11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger
Varme senger defineres her som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger. Dette skal ikke medføre endringer i forhold til vedtatt arealbruk og den totale belastningen innenfor Kommunedelplanens område.

Tabellen under angir føringer for fordeling av varme og kalde senger som søkes oppnådd etter områderegulering og utbygging av utviklingsområdene. Den prosentvise fordelingen baserer seg på eksisterende og planlagte enheter.

Utviklingsområde	Varme senger	Kalde senger
#1 - Bøseter	65 %	35 %
#2 - Norefjellbyen	50 %	50 %
#3 - Bånn	30 %	70 %
#4 - Sorteberg	40 %	60 %
#5 – Ringnes	15 %	85 %

I hovedsak skal basesonene ha størst andel varme senger. Det tillates høyere andel kalde senger utenfor disse.

11.1.6 Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet. I basesoner skal parkering for overnattende gjester hovedsakelig ligge under bakken.

Retningslinje
Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra basestasjon for heisanlegg. Slike parkeringsanlegg skal søkes lagt til Bunnstasjonen og Sorteberg, samt i noe mindre grad i Norefjellbyen. På Bøseter kanaliseres dagparkering til P1,

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

11.2 Boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse kan det oppføres ny boligbebyggelse etter reguleringsplan.

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse kan byggetiltak som tilfredsstille vilkårene i pkt. 1-3 nedenfor tillates, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse vilkårene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m2 BYA.
2. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:
- Sandlekeplass minimum 50 m^2 for hver 25 bolig, maks 50 m fra bolig.
- Nærlekeplass/ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25-200 boliger maks 500 m fra bolig.

11.3 Fritidsbebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:
- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse skal avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område, jfr. 10.1.

11.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, torg og møteplasser og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

11.5 Fritids- og turistformål

Området avsatt til fritids- og turistformål omfattes av eksisterende reguleringsplan 23 Lindum. Det kreves ny reguleringsplan før det tillates utvikling her.

11.6 Idrettsanlegg

11.6.1 Alpinområder
Feltene BIA2, BIA4, BIA5 og BIA6 er avsatt til alpinområder. I feltene kan det etableres snøproduksjonsanlegg og heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur og helårs aktivitetsområder, etter reguleringsplan.

Under byggegrensen mot fjellet kan serverings-, service- og næringsbygg knyttet til opplevelsesturisme, samt verksted-, kontor- og driftsbygninger i tilknytning til alpinanlegg etableres etter reguleringsplan.

11.6.2 Golfbane
Felt BIA1 er avsatt til golfbane. Dersom golfbaneformålet opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

11.6.3 Idrettsstadion
I Felt BIA3 kan det etter reguleringsplan etableres traseer for helårs konkurranseløyper i tilknytning til idrettssstadion.

11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Innenfor følgende områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kan det etter reguleringsplan etableres:

#1 – Bøseter
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#2 – Norefjellbyen
Detaljhandel for et lokalt marked, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#3 – Bånn
Intill 10 boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#4 – Sorteberg
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#5 – Ringnes
Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur og parkeringsanlegg.

BKB1 og BKB2
Boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, parkering, veier og teknisk infrastruktur.

Dyrket og dyrkbar mark innenfor utbyggingsområdene skal bevares og, reguleres til LNFR-område, jfr. 2.1.1 og 10.1.

11.7.1 Heisløsning for helårstransport
Det skal etableres hensiktsmessig heisløsning for helårstransport av besøkende mellom fjorden og fjellet. Heisen skal gå mellom Bunnstasjonen og Norefjellbyen. Trase og lokalisering av stasjoner fastsettes i områderegulering for disse områdene, jfr. 2.1.1.

11.7.2 Råstoffutvinning
Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftskonsesjon og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)

12.1 Veiutforming
Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til Statens vegvesens normal for gate- og veiutforming.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrka mark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

13.1 Tilrettelegging for friluftsliv
Skilting/merking og mindre, fysiske tiltak for å fremme friluftsliv og allmenn ferdsel kan gjennomføres i områder avsatt til grønnstruktur.

Retningslinje
Traseer for skiløyper, turstier og lignende legges inn i forbindelse med utarbeidelse av plan for friluftslivets ferdselsårer med tilhørende bestemmelser for planområdet.

14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5)

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

I LNFR-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det tillates etablert en fjordsti langs Krøderen fra Noresund til Ringnes. Langs fjordstien kan det etableres tiltak for aktivitet og rekreasjon. Trase fastsettes i reguleringsplan.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNFR-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNFR kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR
Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

Retningslinje
Ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:
- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.
Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold
Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett
Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR
Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

15.1 Brygger og aktivitetsplasser
Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.
Det kan etableres brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen etter dispensasjon. Brygger og aktivitetsplasser skal være felles for flere eiendommer og tilgjengelige for allmennheten. Brygger skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjemmende i landskapet. Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser.

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)
For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

16.2 Ras- og skredfare (H310)
Innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må det gjennomføres særskilte skredvurderinger før det blir gitt tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan. Unntatt er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å sikre videre funksjonalitet.

16.3 Flomfare (H320)
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

16.4 Høyspenningsanlegg (H370)
Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

16.5 Bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssonen for bevaring av naturmiljø omfatter viktige naturtyper av A-, B- og C-verdi, og alt areal over 1000 moh. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor hensynsonene.

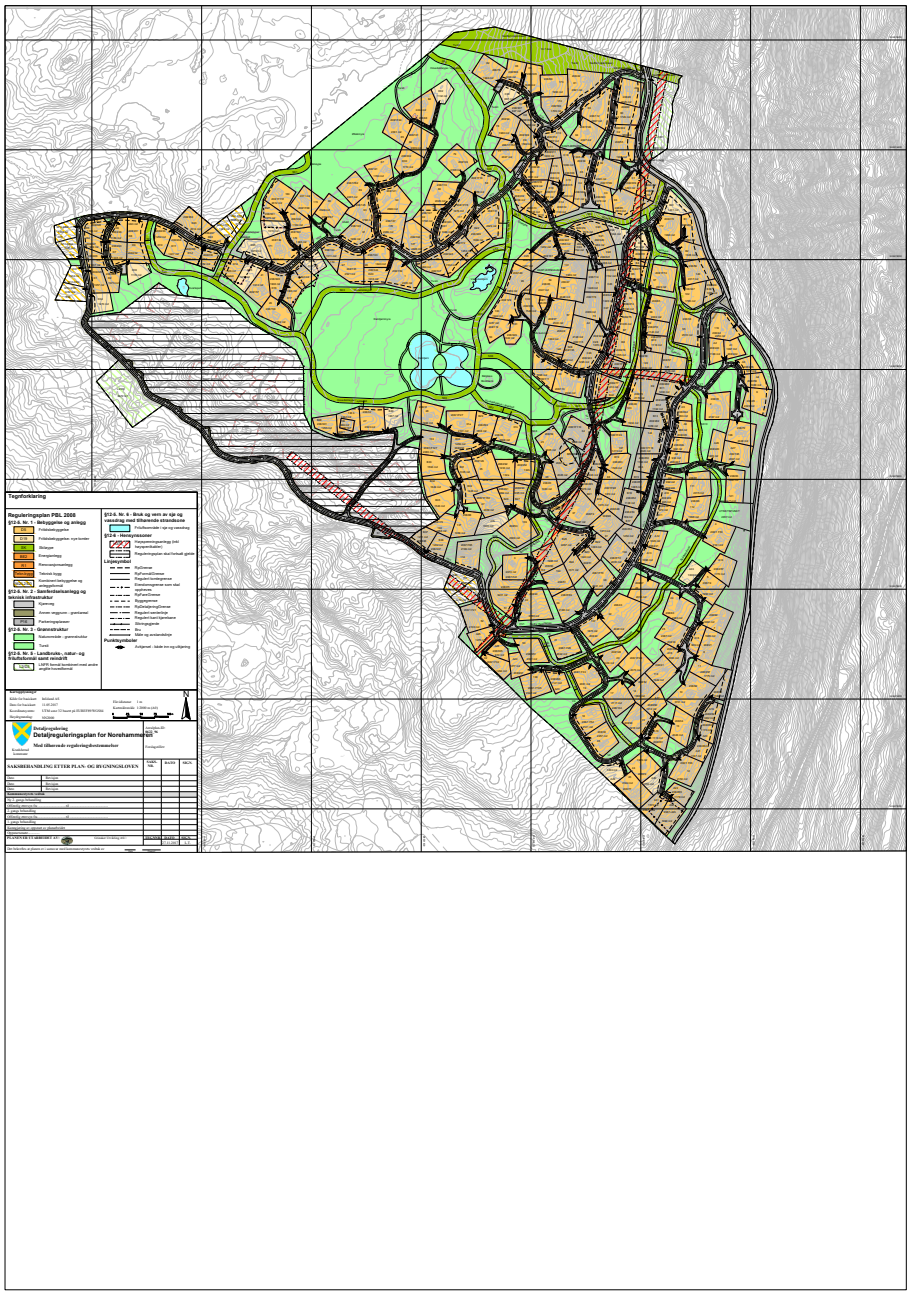
16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø omfatter et område med en samling av kullgroper. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forringe kulturmiljøverdiene i området.

16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)
Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv.
Innenfor hensynsonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

16.8 Båndlagte områder
For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_)
- Nore nedre – Gravfelt (H730_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730_3)

16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)
- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)


Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bruksgrense og arealkategori
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§12-6 - Hensynssoner
Juridiske linjer
Punktsymboler
Detaljregulering
Detaljreguleringsplan for Norehammeren
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
DAGSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Dato
Møtedato
Vedtak
Kunngjøringsdato
Ikrafttredelsesdato
Saksansvarlig
Kontrollert av
Godkjent av
UTSKRIFTA ER GODKJENT AV
Dato
Underskrift
Navn

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**208**	**305**	**0**	**3**	Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	1648.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 96	Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017)	Annen veggrunn - grøntareal	33.36m^2
	3318 96	Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017)	Fritidsbebyggelse	1578.78m^2
	3318 96	Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017)	Kjøreveg	34.92m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	190.1
Etablert dato	15.06.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	208/305, 208/305/0/1, 208/305/0/2, 208/305/0/3, 208/305/0/4
Seksjonering Seksjonering	06.06.2023 12.06.2023	23/945	Tinglyst 17.06.2023	208/305 (-667,5), 208/305/0/1 (161,8), 208/305/0/2 (165,9), 208/305/0/3 (190,1), 208/305/0/4 (149,9) 208/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6674546.64	531613		Ja	190.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOMMERSETH PETTER F110694*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Agathe Grøndahls gate 46 0478 0478 OSLO	Bosatt (B)
SOMMERSETH RAGNHILD L F141095*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Kirkegårdsgata 6A 0558 0558 OSLO	Bosatt (B)
RISKA PREBEN F270493*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Kirkegårdsgata 6A 0558 0558 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Hammarveien 19C	H0101	208/305/0/3	70,8	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øvre Hammarveien 19 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	202 Nore	Tettsted	
Valgkrets	2 Noresund		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-208/305/0/3
Norkart
Utskriftsdato: 02.12.2024 16:39

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301177143		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	20.03.2024

1: Bygning 301177143: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 20.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	40,9
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.03.2023	10.03.2023
Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023
Endre bygningsdata	25.05.2023	25.05.2023
Igangsettingstillatelse	25.05.2023	25.05.2023
Endre bygningsdata	25.05.2023	25.05.2023
Endre bygningsdata	12.06.2023	12.06.2023
Midlertidig brukstillatelse	07.09.2023	07.09.2023
Ferdigattest	20.03.2024	20.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Hammarveien 19C	H0101	208/305/0/3	70,8	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	35,4	35,4	0	0	0
H01	0	0	35,4	35,4	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 208/305

Bruksnavn		Beregnet areal	980.7
Etablert dato	17.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-208/305/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 02.12.2024 16:39

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6674528.38	531600		Ja	980.5	
Eiendomsteig	6674509.7	531588.02		Nei	0.2	

Krødsherad kommune
Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 02.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Annet	1 581,87 kr
Renovasjon	881,91 kr
Sum	**2 463,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	3 Stk	346,00 kr	1/1	0 %	1 038,00 kr	1 038,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	3 Stk	1 313,00 kr	1/1	0 %	3 939,00 kr	3 939,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	15 m3	19,10 kr	1/1	0 %	573,19 kr	955,17 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	15 m3	28,80 kr	1/1	0 %	432,00 kr	893,82 kr
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3 058,75 kr	1/1	0 %	3 058,75 kr	3 058,75 kr
Eiendomsskatt	3300000 prom	2,00 kr	1/1	0 %	6 600,00 kr	6 600,00 kr
Infrastrukturfondet	1 Stk	1 375,00 kr	1/1	0 %	1 375,00 kr	1 375,00 kr
				Sum	**17 015,94 kr**	**17 859,74 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune
Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 02.12.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 300 000,00 kr
Skatt	6 600,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	22.02.2024
Eiendomsstype	Tomt - fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune
Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 02.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Øvre Hammarveien 19C, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
24921650	38	01.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	16

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Informasjonsbrev – nye hytteeiere Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

For å sikre utbedring og bygging av turløyper, skiløyper og annen «grønn infrastruktur» har kommunen og utbyggere av reguleringsplaner nyere enn år 2004 inngått utbyggingsavtaler. Disse avtalene sikrer finansiering av nye prosjekter, og årlig investeres det i overkant av 1 million kroner i grønn infrastruktur. Innbetaling til infrastrukturfondet skjer i forbindelse med byggesøknaden for nye hytter. Dette er en engangssum, og er indeksregulert. For 2015 er beløpet kr. 47 302,-.

Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside:
http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472

Drift av stier og løyper på Norefjell

For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

For alle nye hytter skal det tinglyses en heftelse på eiendommen som sikrer innbetaling til dette formålet. Bidraget indeksreguleres og for 2015 er dette beløpet 1.062 kroner. Alle utbyggere skal sikre at dette er et vilkår når de selger tomter. Krødsherad kommune er ikke en del av denne avtalen, men kommunen bidrar til å sikre at alle deltar i spleiselaget, og sørger for den praktiske driften av fondet fungerer. Det er kommunen som sender ut årlig faktura.

For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig å tinglyse en heftelse på lik linje som nye hytter, men for de som ikke ønsker dette har Norefjell turforening et frivillig medlemskap. For mer informasjon: www.norefjell.turforening.no

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

Avgiftssatser 2020. **Alle satser er inklusiv mva.**

***** For eiendommer på Norehammeren kommer engangsavgift for områdets interne VA-nett i tillegg (se under).**

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***		
Betegnelse	**Vann 2020*** **	**Avløp 2020 *** **
Boliger pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Næring iht. vannmålerdimensjon, sats ≤ 32 mm	Kr 37 500	Kr 37 500
Hotell/overnattingsbedr. pr seng	Kr 6 250	Kr 6 250

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastledd + variabelt ledd/forbruksledd

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

Årsavgift, fastledd 2020		
Fastledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Fastledd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter: Pr. vannmåler < 40 mm Pr. vannmåler 40 – 110 mm Pr. vannmåler ≥ 110 mm	 Kr 3 750 Kr 7 500 Kr 15 000	 Kr 1 250 Kr 2 500 Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variablet ledd 2020		
Variabelt ledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Forbruksgebyr kr pr m^3	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m^3/m^2	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²	*Kr 1 125*	*Kr 378,75*
Forbruk/areal fritidsbolig m^3/m^2	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m²	*Kr 288,75*	*Kr 96,25*

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING TIL DET INTERNE VANN- OG AVLØPSNETTET PÅ NOREHAMMEREN
Engangsavgiften gjelder refusjon av NVAs kostnader med etablering av det interne VA-nettet i Etappe 2 på Norehammeren.

Engangsgebyr for tilkobling til det interne vann- og avløpsnettet på Norehammeren Etappe 2		
Betegnelse	***** Vann**	***** Avløp**
Fritidsbolig pr. eiendom (pr gnr/bnr/fnr)	Kr 44 900 inkl mva	Kr. 54 900 inkl mva

***** Dersom din eiendom ligger innenfor utbyggingsområdet «Norehammeren Etappe 2», kommer denne engangsavgiften i tillegg til tilkoblingsgebyret ihht NVAs gebyrregulativ. Kontakt NVA eller Krødsherad kommune for å få oversikt om din eiendom ligger i dette området.**

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

GEBYR FOR TILKOBLING TIL NVA's HOVEDLEDNINGSNETT FOR VANN OG AVLØP (engangsgebyr): Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette)

og

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette).

6/6-23 mvE
Underskriver iht. fullmakt/-
981 472 470
Org.nr./fødselsnr.

GJENSIDIG VEIRETTSERKLÆRING

Som eier og hjemmelshaver til gnr. 208, bnr. 305 og bnr. 306, begge i Krødsherad kommune (også benevnt som "**Eiendommene**") (inkludert senere seksjonerte eiendommer) gir vi herved hverandre gjensidig rett til å bruke anlagt vei over Eiendommene innenfor det markerte området i vedlagte kartskisse, herunder inntegnet rundkjøring. Rettighetene tinglyses som en heftelse over gnr. 208, bnr. 305 og bnr. 306, begge i Krødsherad kommune (inkludert senere seksjonerte eiendommer), til fordel for gnr. 208, bnr. 305 og bnr. 306, begge i Krødsherad kommune (inkludert senere seksjonerte eiendommer).

Eiendommene gnr. 208, bnr. 305 og bnr. 306, begge i Krødsherad kommune (inkludert senere seksjonerte eiendommer) plikter å betale kostnader til vedlikehold m.m. av veien. Kostnadene med veien fordeles likt mellom eiendommene som har bruksrett til veien uavhengig av beliggenhet.

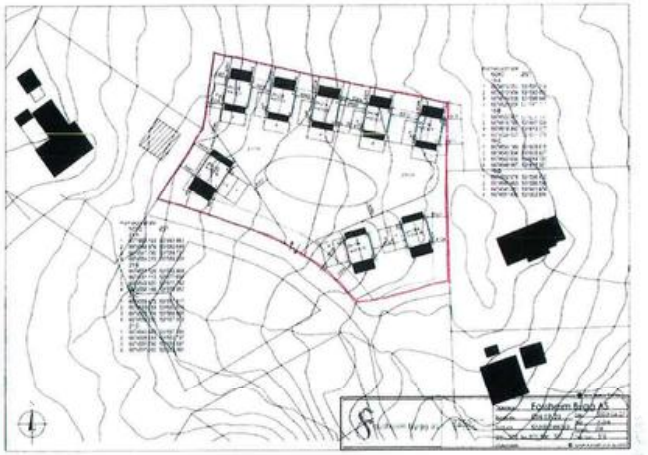
Hjemmelshaver til gnr. 208, bnr. 305 og bnr. 306, begge i Krødsherad kommune:

Sted: Noresund Dato: 2/6-2023

Ola A Nore[redacted]

Doknr: 585808 Tinglyst: 06.06.2023
STATENS KARTVERK

Skal bekreftes



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623096/200
Uthentet 2024-12-03 10:33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613737961
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964962855	KRØDSHERAD KOMMUNE	Kommunehuset, Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
280262	NORE OLA A		VESTSIDEVEIEN 1591, 3536 NORESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3046	208	305

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3046	208	305	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
3046	208	305	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
3046	208	305	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
3046	208	305	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 623096 Tinglyst: 15.06.2023
STATENS KARTVERK

12.06.2023 12:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623096/200
Uthentet 2024-12-03 10:33



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623096/200
Uthentet 2024-12-03 10:33

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

a) [X]
b) [X]
c) [X]
d) [X]
e) [X]
f) [X]
g) [X]
h) [X]
i) [X]

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365.

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

[ ]
[X]
[ ]

Dato: 31/5-2023 Hjemmelshaver underskrift: Ola Nord

a) Vedlegg som skal følge søknaden

9. Innsendte plantegninger

[X]

10. Underskrifter

Sted og dato: NORESUND 5/6-2023 Hjemmelshaver underskrift: Ola Nord

11. Kommunens saksbehandling

a) [X]
b) [X]

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

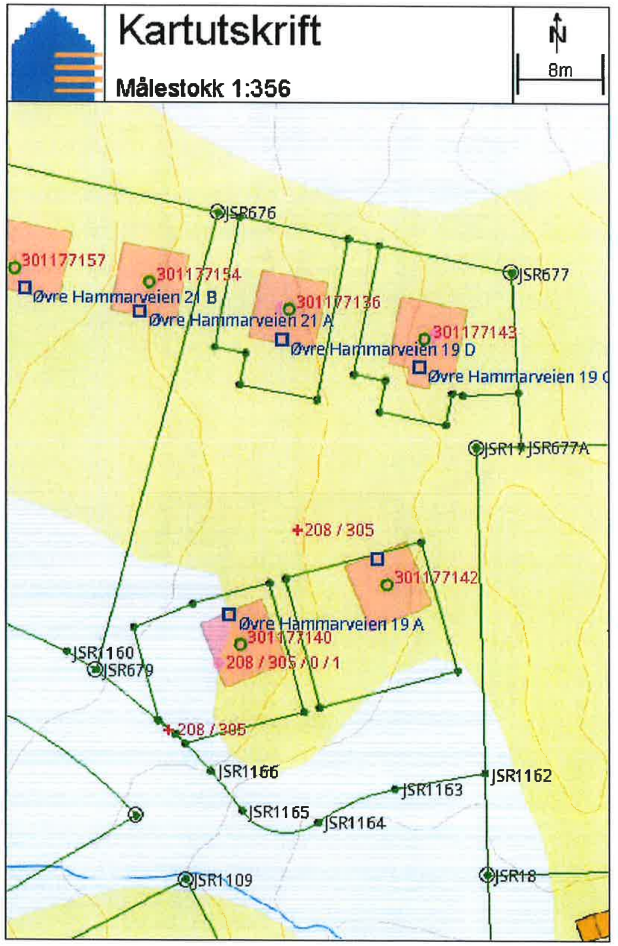
Kommunenr: 3046 Kommunenavn: KRØDSHERAD Gårdsnr: 304 Bruksnr: 305 Festenr:

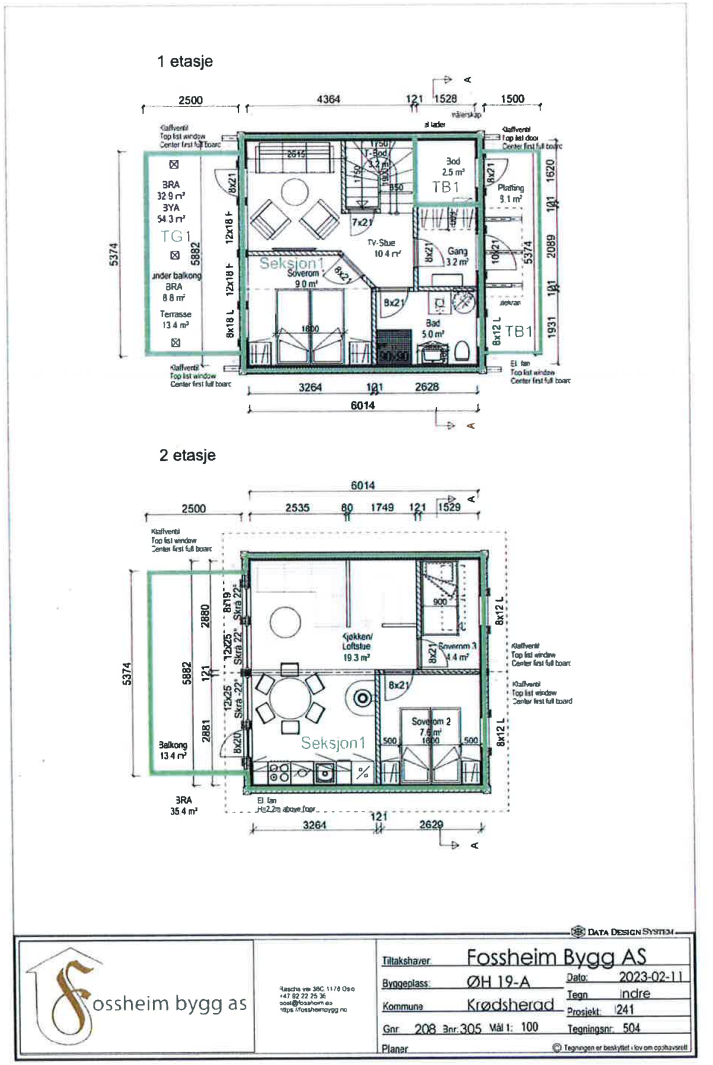
Sted: Underskrift: 13/6-23

KRØDSHERAD KOMMUNE
3535 Noresund

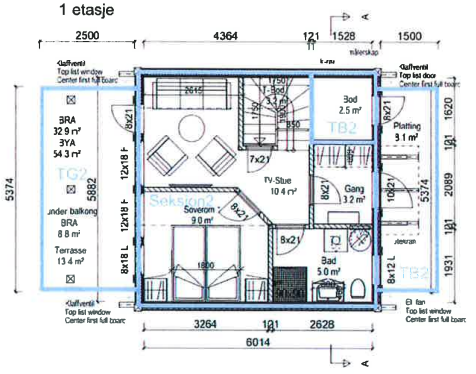
Dato: 31/5-2023 Hjemmelshaver underskrift: Ola Nord


Fossheim Bygg AS
Fellesareal
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
209/305
Tilleggsareal seksjon1: 100 kvm (inkl. BYA på hytta)
Tilleggsareal seksjon2: 100 kvm (inkl. BYA på hytta)
Tilleggsareal seksjon3: 100 kvm (inkl. BYA på hytta)
Tilleggsareal seksjon4: 100 kvm (inkl. BYA på hytta)
N

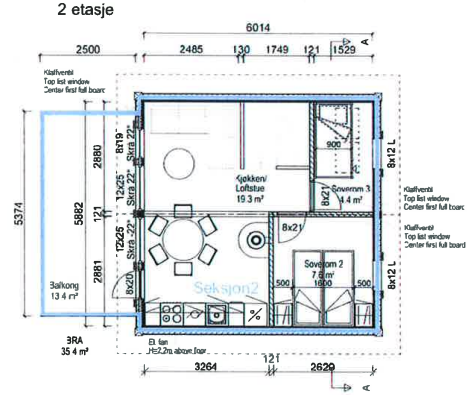

Kartutskrift
Målestokk 1:356
N
8m
JSR676
JSR677
301177157
Øvre Hammarveien 21 B
301177154
Øvre Hammarveien 21 A
301177136
Øvre Hammarveien 19 D
301177143
Øvre Hammarveien 19 C
JSR677A
+208 / 305
301177142
Øvre Hammarveien 19 A
301177140
208 / 305 / 0 / 1
JSR1160
JSR679
+208 / 305
JSR1166
JSR1162
JSR1163
JSR1165
JSR1164
JSR1109
JSR18


1 etasje
2500
4364
121
1528
1500
TG1
TB1
Seksjon1
Soverom
9.0 m²
Tv-Stue
10.4 m²
Gang
3.2 m²
Bad
5.0 m²
Platting
9.1 m²
3264
121
2628
6014
5374
2 etasje
6014
2500
2535
80
1749
121
1529
Kjøkken/
Loftstue
19.3 m²
Soverom 3
14.4 m²
Soverom 2
7.6 m²
Seksjon1
Balkong
13.4 m²
3RA
35.4 m²
3264
121
2629
5374
Fossheim Bygg AS
Tiltakshaver:
Byggeplass: ØH 19-A
Kommune Krødsherad
Gnr 208 Bnr 305 Vål 1: 100
Planar
Dato: 2023-02-11
Tegn jncre
Prosjekt: 241
Tegningsnr: 504
Fossheim bygg as
DATA DESIGN SYSTEM

1 etasje



2 etasje



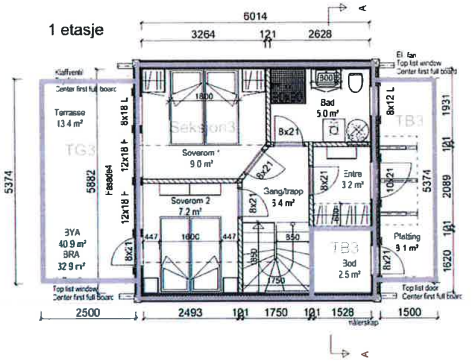
Tiltakshaver:	Fossheim Bygg AS		
Byggeplass:	ØH 19-B	Dato:	2023-02-11
Kommune	Krødsherad	Tegn	indre
Gnr: 208	Bnr: 305 Vål 1: 100	Prosjekt:	1239
Planer		Tegningsnr:	504

Fossheim bygg as

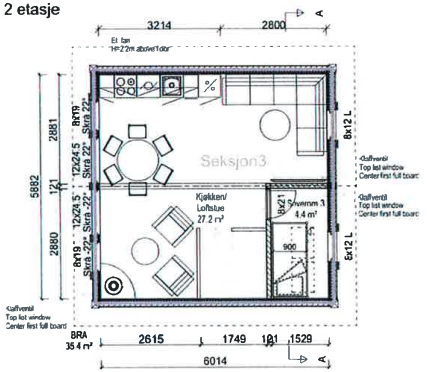
Data Design System

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett

1 etasje



2 etasje



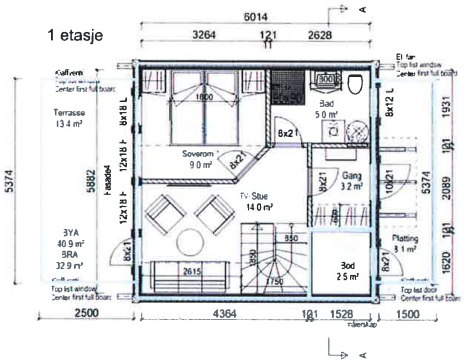
A 2023-05-09 Indre Rev.

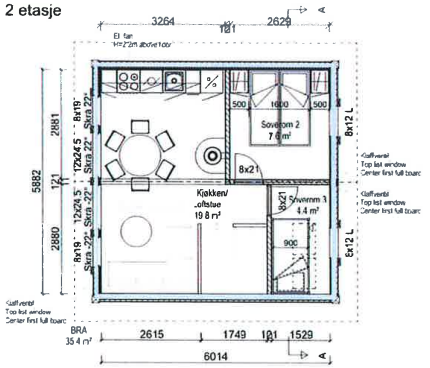
Tiltakshaver:	Fossheim Bygg AS		
Byggeplass:	ØH-19C	Dato:	2023-02-11
Kommune	Krødsherad	Tegn	indre
Gnr: 208	Bnr: 305 Vål 1: 100	Prosjekt:	1240
Planer		Tegningsnr:	504

Fossheim bygg as

Data Design System

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett


1 etasje
6014
3264
121
2628
Bad
5.0 m²
Soverom
9.0 m²
Gang
3.2 m²
TV-Stue
14.0 m²
Platting
3.1 m²
Bod
2.5 m²
BYA
40.9 m²
BRA
32.9 m²
Terrasse
13.4 m²
2500
4364
1528
1500
5374
5882
1931
2089
1620


2 etasje
3264
121
2629
Soverom 2
7.6 m²
Kjøkken/
-oftstue
19.8 m²
Svømm 1
4.4 m²
BRA
35.4 m²
2615
1749
1529
6014
5882
2881
2880


DATA DESIGN SYSTEM
Fossheim bygg as
Tiltakshaver Fossheim Bygg AS
Byggeplass ØH-19D
Kommune Krødsherad
Gnr 208 Bnr 305 Mål 1: 100
Dato: 2023-02-11
Tegn ndre
Prosjekt 238
Tegningsnr 504
Planer

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3318 - KRØDSHERAD
Gårdsnummer:	208
Bruksnummer:	305
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	3

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.01.2025 kl. 10:36
Produsert av:	Nina Lesteberg - 3046 Krødsherad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	15.06.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 208 / 305
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 208 / 305 / 0 / 3	190,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270493	RISKA PREBEN	H0401	Kirkegårdsgata 6A 0558 OSLO	1 / 4
Hjemmelshaver		110694	SOMMERSETH PETTER	H0201	Agathe Grøndahls gate 46 0478 OSLO	1 / 2
Hjemmelshaver		141095	SOMMERSETH RAGNHILD L	H0401	Kirkegårdsgata 6A 0558 OSLO	1 / 4

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6674547	531613		190,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3318 - 208/305		
		Omnummerert fra:	3046 - 208/305		
		Omnummerert til:	3318 - 208/305/0/1		
		Omnummerert fra:	3046 - 208/305/0/1		
		Omnummerert til:	3318 - 208/305/0/2		
		Omnummerert fra:	3046 - 208/305/0/2		
		Omnummerert til:	3318 - 208/305/0/3		
		Omnummerert fra:	3046 - 208/305/0/3		
		Omnummerert til:	3318 - 208/305/0/4		
		Omnummerert fra:	3046 - 208/305/0/4		

Seksjonering	06.06.2023	Tinglyst	17.06.2023	lestnina	12.06.2023
Seksjonering	23/945	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3046 - 208/305	-667,5	
		Mottaker	3046 - 208/305/0/1	161,8	
		Mottaker	3046 - 208/305/0/2	165,9	
		Mottaker	3046 - 208/305/0/3	190,1	
		Mottaker	3046 - 208/305/0/4	149,9	
		Berørt	3046 - 208/1	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	301 177 143	Bebygd areal:	40,9	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	08.03.2023
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	70,8	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	25.05.2023
	Nord: 6674546 Øst: 531612	Bruksareal totalt:	70,8			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	07.09.2023
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	20.03.2024
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	35,4	35,4	0	0	0	0	0
H01	0	0	35,4	35,4	0	0	0	0	0

Bruksenheter

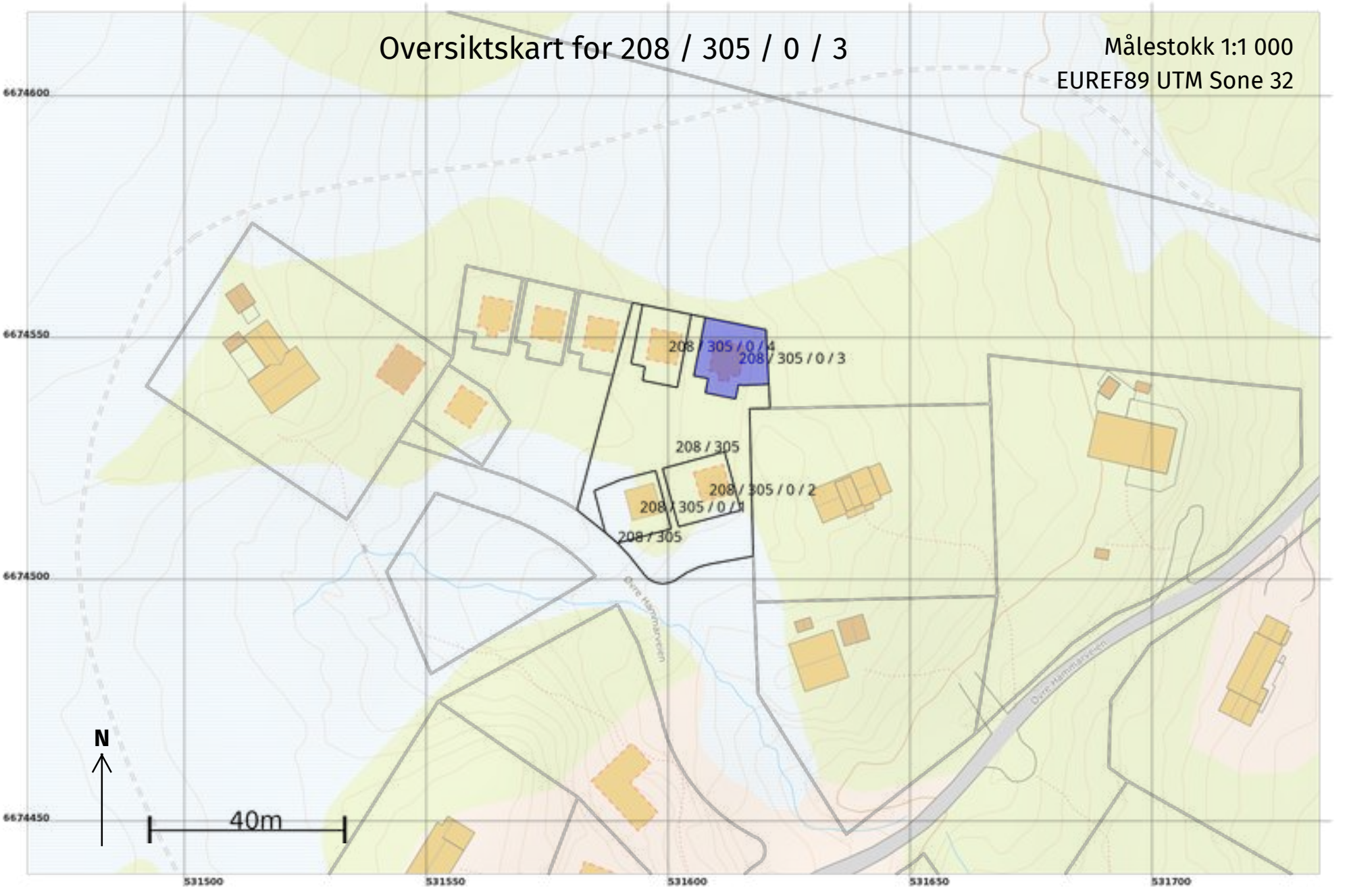
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1261 Øvre Hammarveien 19 C	H0101	Fritidsbolig	70,8	3	Kjøkken	1	1	208/305/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	923920110	FOSSHEIMGRUPPEN AS		Raschs vei 36C 1178 OSLO

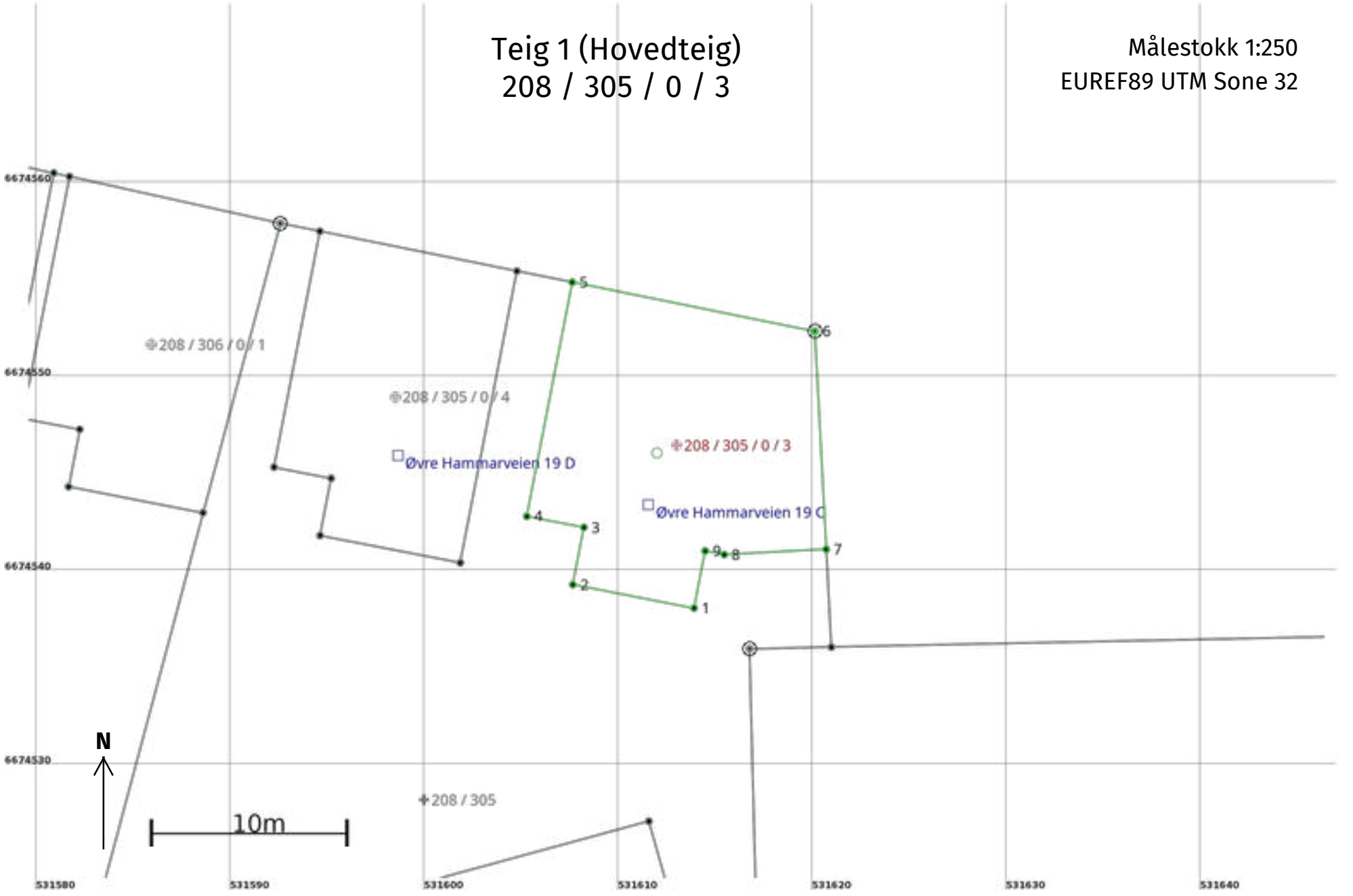
Oversiktskart for 208 / 305 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
208 / 305 / 0 / 3

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 190,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6674547 **Øst:** 531613

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6674538,25	531613,90	6,36	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
2	6674539,46	531607,66	3,01	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
3	6674542,41	531608,23	3,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
4	6674542,98	531605,29	12,28	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
5	6674555,04	531607,63	12,75	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
6	6674552,51	531620,13	Jord 11,25	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6674541,28	531620,71	5,26	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
8	6674541,00	531615,46	1,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
9	6674541,20	531614,47	3,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

Øvre Hammarveien 19C

Høyde over havet

632 moh

Avstand til byer

Hønefoss	50 min
Kongsberg	1 t 21 min
Drammen	1 t 24 min
Oslo	1 t 43 min

Aktiviteter

Norefjell Spa og Resort	6 min
Norefjell Golfklubb	8 min
Norefjell Hestesenter	12 min
Villa Fridheim	14 min
Sigdal motorsenter	22 min
Noresund stadion	10 min
Rud-fagernes velforening	12 min
Skinnesmoen idrettsplass	23 min

Sport

Noresund stadion	10 min
Rud-fagernes velforening	12 min

Dagligvare

Kiwi Noresund	12 min
Spar Noresund	12 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 146 m
- 326 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrekk i anlegget: 13

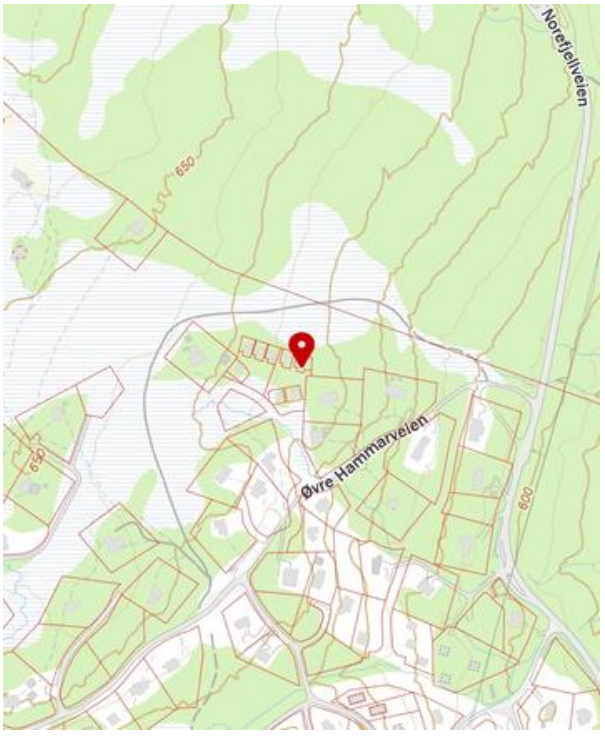
Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	9 min 7.3 km
Noremoen kryss Linje 110, 241	9 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	11 min
Noresund vinmonopol	11 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat!

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 23-0280/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Hammarveien 19C 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 208, bnr 305, snr 3 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no