

Tempelseterveien 414



Velkommen til

Tempelseterveien 414



Salgsoppgaven produsert 24. januar 2025

Sigdal

NY PRIS: Hyggelig familiehytte i Eggedal - Like ved Tempelseter alpinbakke - Flotte turmuligheter - Anneks

Prisantydning	1 590 000,-
Omkostninger	60 300,-
Totalpris	1 650 300,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1968

Megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler 2	Thomas Wold
Telefon	909 13 360
E-post	t.wold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tempelseterveien 414, presentert av Bendik Blumenthal og Thomas Wold v/ Nordvik Eiendomsmegling! En hyggelig familiehytte med usjenert beliggenhet i frodige omgivelser i Eggdal. Toppen av Tempelseter er kun en 5 minutters kjøretur unna. Her er det en liten alpinbakke og fantastiske langrennsløyper, samt hyggelige Trollstuen kafé. Til Norefjell tar det kun ca. en halvtime å kjøre, hvor du finner flotte landskap for både fotturer om sommeren, og langrenn og alpint om vinteren. Denne må sees!

- Ca. 5 minutters kjøretur til Tempelseter for alpin- og langrennsmuligheter
- Innlagt brønnevann
- Naturskjønne omgivelser
- Ca. en halvtimes kjøretur unna Norefjell
- Forbrenningstoalett + snurredo
- Tre soverom + Anneks
- To boder
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	110 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, WC og tre soverom
BRA-i: 24 kvm. To boder
Total BRA: 99 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.















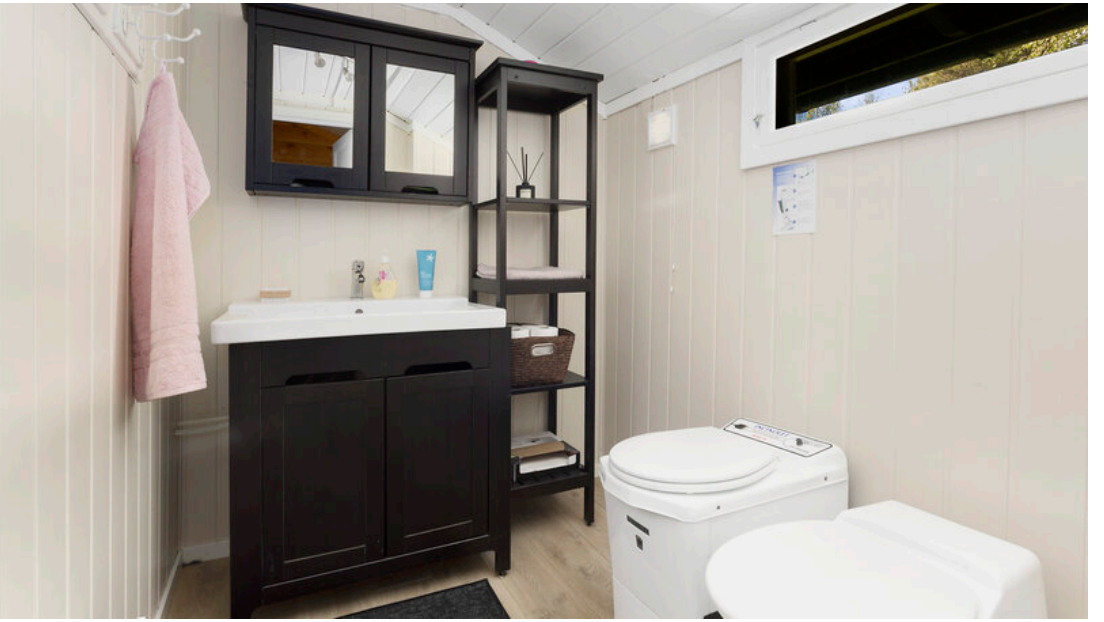






















Informasjon

Tempelseterveien 414

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0133/24

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL
Gnr 143, bnr 39 (ideell andel 1/1) , fnr 6, fnr 6 i Sigdal kommune

Selger
Bente Kolstad

Kjøpesum og omkostninger
1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hytte* (valgfritt))
39 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
41 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hytte))
60 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hytte))
---
1 631 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hytte))
1 650 300,- (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
1968

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 110 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, WC og tre soverom
BRA-i: 24 kvm. To boder
Total BRA: 99 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Fritidsboligen inneholder entré, gang, stue/kjøkken, bad, WC, tre soverom, to boder og et anneks.

Det er avvik mellom originale byggemeldte tegninger og dagens bruk. Hytta ble bygget med to soverom, kjøkken og stue. Per i dag har hytta en annen planløsning og har fått bygget et tilbygg. Det er senere ført opp anneks og markterrasse.

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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Standard:
Fritidsboligen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold i underetasje. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering bør påregnes.etc.

Spesielle observasjoner:
Det er observert gnagere i boligen, tilkomstmulighet må elimineres.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegger
Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur 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.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.

- Utvendig kledning
Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.
Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.
Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.
Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Takkonstruksjon
Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med inspeksjonsluke på gavlvegg.
Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det er observert nedbøying i takkonstruksjonen fra møne. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Taktekking og membraner
Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater.
Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er observert stedvis bulker/skader i taktekking. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ytterdører
Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt. Isolert ytterdør til bod.
Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Vinduer
Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering: Vindu i soverom bak kjøkken er noe vanskelig å åpne/lukke. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Beskrivelse: Profilert innvendig dør til gang.
Tilstandsvurdering: Det er ikke mulig å lukke døren under befaring. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Overflater på innvendige gulv
Beskrivelse: Fliser i entré. Gulvbord under trapp,
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

- Pipe
Beskrivelse: Pusset og malt pipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i plast og kobber av eldre dato. Vannpumpe er montert i bad.
Tilstandsvurdering: Enkelte rørstrekk er ikke tilstrekkelig klamret til vegg/himling. Forholdet kan utgjøre risiko for slag i rørene ved tapping av vann. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

- Ventilasjon
Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i bad, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke etablert avtrekk i bad. Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

- Ildsteder
Beskrivelse: Vedovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Rekkverk og annen fallsikring
Beskrivelse: Rekkverk i trekonstruksjon kledd med stående spiler. Rekkverkshøyden er målt til 79 cm.
Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

- Overflater på innvendige vegger – Bad
Beskrivelse: Baderomsplater.
Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte utettede skruehull. Det mangler klemlist til vinyl enkelte steder. det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Fundamenter
Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på søyler i betong.
Tilstandsvurdering: Stue og kjøkken i fritidsboligen har sunket på grunn av fundamenter. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet er basert på oppjekking av boligen på nevnte punkt. Reparere/erstatte fundamenter som har sviktet, sikre at det ikke synker på nytt og behandle fundamenter slik at de er motstandsdyktige mot vann/fuktighet.
Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

- Rom under terreng - Gulv på grunn
Beskrivelse: Bygningen er oppført med bærende trebjelkelag. Isolert bjelkelag og stubbloft. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og gang.
Tilstandsvurdering: Gulv mot grunn med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mot grunnen. Det er derfor å påregne at gulvet kan inneholde noe fuktighet som følge av fukt fra grunnen.
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue/kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet kan sees i sammenheng med fundamenter, og er derfor ikke gitt

- Terrengforhold rundt boligen
Beskrivelse: Terreng bestående av hovedsakelig fjell, med diverse trær/busker. Tomten er skrånende.
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. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 3. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.
Det bør påregnes å gjøre tiltak på én side av bygningen, slik at unødvendig fuktpåkjenning begrenses.
Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

- Trapper
Beskrivelse: Innvendig rettløps trapp i tre med repos.
Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Kostnadsestimatet er basert på etablering av rekkverk.
Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

- Overflater på innvendige gulv - Bad
Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Tilstandsvurdering: Det er observert vedheft/slipp i vinylbelegg. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det observert vedheft/slipp i vinylbelegg. Det er krav til sluk i våtrom, i dette tilfellet er det ikke sluk i rommet, med unntak avløpsrør i gulv fra dusjkabinett. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i
konstruksjonen. Konstruksjonen må oppgraderes for å tilfredsstille krav. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Drenering
Beskrivelse: Bygningen er plassert på søyler/blokker på fjell. Plassering av bygning over terreng på fjell begrenser fuktpåkjenning. Det er i dette tilfellet ikke aktuelt å etablere drenering, med unntak av bortleding av overflatevann og takvann. Det anbefales på generelt grunnlag at fall mot bygning begrenses, og at det gjøres tiltak slik at unødvendig fuktbelastning mot søyler/fundamenter under bygningen ikke tar skade av dette.
Tilstandsvurdering: Det er ikke gitt tilstandsgrad da drenering/knotteplast rundt bygningen ikke er aktuelt. Det vises til punkt terrengforhold rundt boligen.

- Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikring, montert i soverom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 22.06.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Kompentert kjøkken og annekset. Arbeid utført av Krøderen Elektro
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Svar: Anlegget er hovedsakelig fra 2023.

- Løses sikringene ofte ut? Svar: Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Svar: Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Svar: Ja.

- Anneks - Generelle opplysninger
Beskrivelse: Anneks fundamentert på søyler med trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Parkering

Selger opplyser om oppstillingsplass ca. 70 meter fra hytta.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt dusjkabinett
Arbeid utført av: Rørlegger Strand og Co

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Vært noe mus

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget er byttet i 2023
Arbeid utført av: Krøderen elektro

- Foreligger der samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll og utbedring av alt i 2023

- 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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Festet tomt

Bygningssakkyndig

MATIAS H. LØBERG

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsbolig over ett etasjeplan med 1. etasje.
Boligen er fundamentert på søyler. Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående kledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Utemøbler
- Private eiendeler

Selger opplyser om at spisestue kan medfølge mot et tillegg.

Selger opplyser også om at Jacuzzien er defekt da den har sprekk i rørene.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

G - 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:
- Ildsted
- Elektrisitet
- Varmepumpe - Ny 2023, installert av Krøderen Klima AS

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 080 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale utgifter (søppel) kr 170,- pr mnd.
- Festeavgift kr 275,- pr mnd.
- Brøyting kr 125,- pr mnd.
- Årlig bygningsforsikring kr 6 344,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 842,- pr. 01.01.2023
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Sigdal kommune.

Formuesverdi

Kr 196 260,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr: 79968197

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 000 kvm (Festetomt)

Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge Eiendomsverdi er arealet 1 000 m^2. Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. I matrikkelen er tomten registrert som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser). En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m^2, selv om det avviker fra det virkelige arealet. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 1 000 m^2 er kjøpers ansvar og risiko.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 3 297,- pr. år
Festekontrakt datert: 10.10.1968
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Grunneier har gitt følgende opplysninger vedrørende regulering av festeavgift:

Festeavgiften reguleres hvert 10 år ihht. konsumprisindeksen. Sist regulering var i 2018, og neste regulering blir i 2028. Avgiften vil dermed ikke bli regulert ved eierskifte.
Festeavgiften betales på forskudd.
Det gjenstår restanser på kr 6 594,- for 2023 og 2024.
Det er ikke gjennomført engangsløfte.
Det stilles ikke krav om godkjenning av ny fester.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier opplyser om at de som grunneier er omfattet av landbruksunntaket mtp. innløsing. Det er ikke aktuelt for dem med innløsing av tomten.

Adkomst

Adkomst via privat vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta har en usjenert beliggenhet i frodige omgivelser i Eggedal.

Fra eiendommen er det kun ca. 5 minutter å kjøre til toppen av Tempelseter. Her kan en nyte lange turer i flotte langrennsløyper, fart og spenning i alpinbakken, eller slappe av og kose seg hos hyggelige Trollstuen kafé.

I Eggedal finner du mye av de fasilitetene som ønskes i hverdagen, slik som dagligvarebutikk, bensinstasjon, vinmonopol, barneskole og barnehage. Ønsker man byliv og kultur er det om lag 75 minutter til Hokksund og 90 minutter til Hønefoss med bil.

Det er for øvrig ikke lange veien til Norefjell som er kjent for sitt flotte landskap for både fotturer om sommeren samt langrenn og alpint om vinteren.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat brønnvann, forbrenningsdo og snurredo.

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:

02.11.1968 - Dokumentnr: 5395 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1968 - Dokumentnr: 5395 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelse om bebyggelse

02.11.1968 - Dokumentnr: 5395 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelse om bebyggelse

02.11.1968 - Dokumentnr: 5395 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2025 - Dokumentnr: 25833 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1626374 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0621 Gnr:143 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 393401 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3045 Gnr:143 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1968 - Dokumentnr: 5395 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:693
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:705
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:728
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:776
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:780
Rettighet hefter i: Knr:3332 Gnr:143 Bnr:781
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med elektronisk salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.500 kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 698,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 398,- 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. 3 625,-.

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 24. juli 2025

Megler

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

Megler 2

Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

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

Tempelseterveien 414

TAKSERING NORGE

TEMPELSETERVEIEN 414, 3359 EGGEDAL

Gnr: 143 Bnr: 39 3332 Sigdal kommune.
Fritidsbolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	27/05/2024
Utskriftsdato:	14/06/2024
Oppdragsnummer:	97682
Referansenr:	

Matias H. Løberg

MATIAS H. LØBERG
ml@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.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fritidsbolig over ett etasjeplan med 1. etasje.

Boligen er fundamentert på søyler. Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående kledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1968, 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

Fritidsboligen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold i underetasje. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering bør påregnes.etc..

Oppgraderinger

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

2023:

- Ny varmepumpe (Arbeid utført av Krøderen Klima AS).
- Nye panelovner.
- Nytt dusjkabinett og diverse rørarbeid (Arbeid utført av Rørlegger Stand & CO).
- Diverse elektriker arbeid (Se elektrisk anlegg for beskrivelse).

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:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Ildsteder
- Rekkverk og annen fallsikring

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Fundamenter – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*
- Gulv på grunn
- Terrengforhold rundt boligen – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Trapper – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 95 000 – 190 000,-

TAKSERING NORGE

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bente Kolstad
Takstmenn:	Matias H. Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel ,Takstmann: Matias H. Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3332 Sigdal Gnr: 143 Bnr: 39
Eiet/festet:	Festet
Areal:	196665 m²
Hjemmelshaver:	Lars Harald Larsen har hjemmel til grunn. Bente Kolstad innehar festeretten.
Adresse:	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL
Festenummer	6

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/05/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	24/05/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår	1968

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	99	75	24
Sum bolig:	99	75	24

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Gang, Tre soverom	To boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	75	0	0	0
Sum bolig:	75	0	0	0
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Gang, Tre soverom, To boder		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Anneks

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	11	0	11
Sum bolig:	11	0	11

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Anneks

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	11	0	0
Sum bolig:	0	11	0	0
Sum BRA:	11			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Anneks	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fritidsbolig

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert gnagere i boligen, tilkomstmulighet må elimineres.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Tak/himlingshøyde avviker fra NS3600, takhøyde skal være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er himlingshøyde oppmålt til ca. 2,18 m.

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: Faktura på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen 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 fundamentert på søyler i betong.

Tilstandsvurdering: Stue og kjøkken i fritidsboligen har sunket på grunn av fundamenter.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet er basert på oppjekking av boligen på nevnte punkt.
Reparere/erstatte fundamenter som har sviktet, sikre at det ikke synker på nytt og behandle fundamenter slik at de er motstandsdyktige mot vann/fuktighet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med bærende trebjelkelag. Isolert bjelkelag og stubbloft.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Gulv mot grunn med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mot grunnen. Det er derfor å påregne at gulvet kan inneholde noe fuktighet som følge av fukt fra grunnen.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue/kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Forholdet kan sees i sammenheng med fundamenter, og er derfor ikke gitt TG: 3

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering 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: Bygningen er plassert på søyler/blokker på fjell. Plassering av bygning over terreng på fjell begrenser fuktpåkjenning. Det er i dette tilfellet ikke aktuelt å etablere drenering, med unntak av bortleding av overflatevann og takvann. Det anbefales på generelt grunnlag at fall mot bygning begrenses, og at det gjøres tiltak slik at unødvendig fuktbelastning mot søyler/fundamenter under bygningen ikke tar skade av dette.

Tilstandsvurdering: Det er ikke gitt tilstandsgrad da drenering/knotteplast rundt bygningen ikke er aktuelt. Det vises til punkt terrengforhold rundt boligen. TG: IU

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av hovedsakelig fjell, med diverse trær/busker. Tomten er skrånende.

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. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 3. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

Det bør påregnes å gjøre tiltak på én side av bygningen, slik at unødvendig fuktpåkjenning begrenses. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

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 over grunnmur 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.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

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.

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.
Krypeloft med inspeksjonsluke på gavlvegg.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken.

Det er observert nedbøying i takkonstruksjonen fra møne.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er observert stedvis bulker/skader i taktekking.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig beslag

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

Tilstandsvurdering: 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: Innvendig rettløps trapp i tre med repos.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av rekkverk. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

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.
Isolert ytterdør til bod.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Vindu i soverom bak kjøkken er noe vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til gang.

Tilstandsvurdering: Det er ikke mulig å lukke døren under befaring. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

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: Innvendige gulv er belagt med laminat i stue/kjøkken og wc.
Gulvteppe i tre soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entré.
Gulvbord under trapp,

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel.
Veggplater i deler av stue.

Tilstandsvurdering: Det er observert hakk på veggplate ved ett punkt.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

TAKSERING NORGE

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,18 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.
TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

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 mellom bolig og kommunalt punkt 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 plast og kobber av eldre dato.
Vannpumpe er montert i bad.

Tilstandsvurdering: Enkelte rørstrekk er ikke tilstrekkelig klamret til vegg/himling. Forholdet kan utgjøre risiko for slag i rørene ved tapping av vann.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i bad, soverom og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det er ikke etablert avtrekk i bad.

Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er montert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Vedovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, av ukjent alder montert i bad.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Kjøkkeninnredning av ukjent alder.

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

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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: Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entré, ca. 38 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i trekonstruksjon kledd med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 79 cm.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Plassbygd seng med skap under i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikring, montert i soverom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 22.06.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Kompentert kjøkken og annekset
Arbeid utført av Krøderen Elektro

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er hovedsakelig fra 2023.
- 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.

Tilstandsvurdering: TG: IU

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.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet er av eldre ukjent alder.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg.

Tilstandsvurdering: Det er observert vedheft/slipp i vinylbelegg.

I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det observert vedheft/slipp i vinylbelegg.

Det er krav til sluk i våtrom, i dette tilfellet er det ikke sluk i rommet, med unntak avløpsrør i gulv fra dusjkabinett.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konstruksjonen må oppgraderes for å tilfredsstille krav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte utettede skruehull.
Det mangler klemlist til vinyl enkelte steder. det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i stue. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: Forbrenningstoalett og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Anneks

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Anneks fundamentert på søyler med trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. 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), 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.
23-0133/24

Selger 1 navn
Bente Kolstad

Gateadresse
Tempelseterveien 414

Poststed
EGGEDAL

Postnr
3359

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 10

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 23-0133/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt dusjkabinett
Arbeid utført av: Rørlegger Strand og Co

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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
Beskrivelse: Skjeve gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vært noe mus

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget er byttet i 2023
Arbeid utført av: Krøderen elektro

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll og utbedring av alt i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 23-0133/24

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 23-0133/24

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: 23-0133/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Kolstad	629563a5dec27732344f9b6ee2a5e0de21cd3980	08.06.2024 16:12:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 23-0133/24

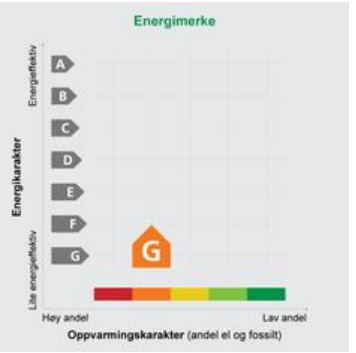
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tempelseterveien 414
Postnr	3359
Sted	EGGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	143
Bnr.	39
Seksjonsnr.	
Festenr.	6
Bygn. nr.	160242469
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1044847
Dato	29.08.2019



Innmeldt av	

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tempelseterveien 414
Postnr/Sted: 3359 EGGEDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.08.2019 21:46:31
Energimerkenummer: A2019-1044847
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 143
Bnr: 39
Seksjonsnr:
Festenr: 6
Bygnnr: 160242469

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BESTEMMELSER
TIL
REGULERINGSPLAN FOR
TOREBRÅTEN OG BLEIKEMYRSTYKKET
DEL AV EIENDOMMEN 143/ 39
SIGDAL KOMMUNE

23/5/17 Jenni Kristin Ulman
ORDFØREREN I SIGDAL

Bestemmelsene er vedtatt 25.02.2016 og 22.02.2017
Bestemmelsene er revidert 02.11.2015, TSS.

§ 1. PLANENS FORMÅL.
Reguleringsplanen skal digitalisere eksisterende plan og legge tilrette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger.

§ 2. AVGRENSNING.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1204/ 01F, rev. 03.09.2015.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.
Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5).
§ 5 Byggeområde, (Pbl §12-5 nr. 1): Område for fritidsboliger.
§ 6 Spesialområder, (Pbl. § 12-5 nr. 3): Område for skiløype.
§ 7 Fellesområder, (Pbl. § 12-5 nr. 2): Felles avkjørsel, adkomst.
§ 8 LNF områder, (Pbl. § 12-5 nr. 5): Friluftsområder.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.
Bygninger skal oppføres slik at bygninger plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER
Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet.
Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.
Alle nye fritidsboliger og eksisterende fritidsboliger hvor det søkes om å legge inn vann, (innenfor planområdet), skal tilknyttes TVA, (Tempelseter Vann og Avløp).
TVA har utbygget anlegg innen planområdet.

4.3 VEGETASJON.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

4.5 GJERDER.
Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser.

4.6 KABLER.
Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.
Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

4.9 KULTURMINNER.
Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Kulturavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

4.10 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.
Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

4.11 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, når skjøtet på den enkelte tomt blir tinglyst.

§ 5.
5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.
Innenfor områdene tillates oppført 1 fritidsbolig på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal, for vanlige tomter, ikke overstige 200 m2 BYA, med tillegg av 36 m2 til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. Det kan oppføres hovedhus, uthus, garasje/ anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning.
Uthus, garasje/ anneks og andre bygninger kan være frittliggende.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne, med unntak av bebyggelse på tomt T36, T37, T39 og T40 hvor maksimal mønehøyde er 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Kjeller kan tillates.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en høyde på inntil 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Ha brede vindskibord.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon, eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg.

§ 6.
6.1 GRØNNSTRUKTUR – SKILØYPER.

Innenfor områdene skal det anlegges turveier og løyper.
Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens § 20.

§ 7.
7.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på interne, felles adkomstveier skal være min. 6 m – opparbeidet kjørebane skal ha bredde 3,5 m.
Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 8.
8.1 LNF – FRILUFTSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.
Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §20.
Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.
Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.

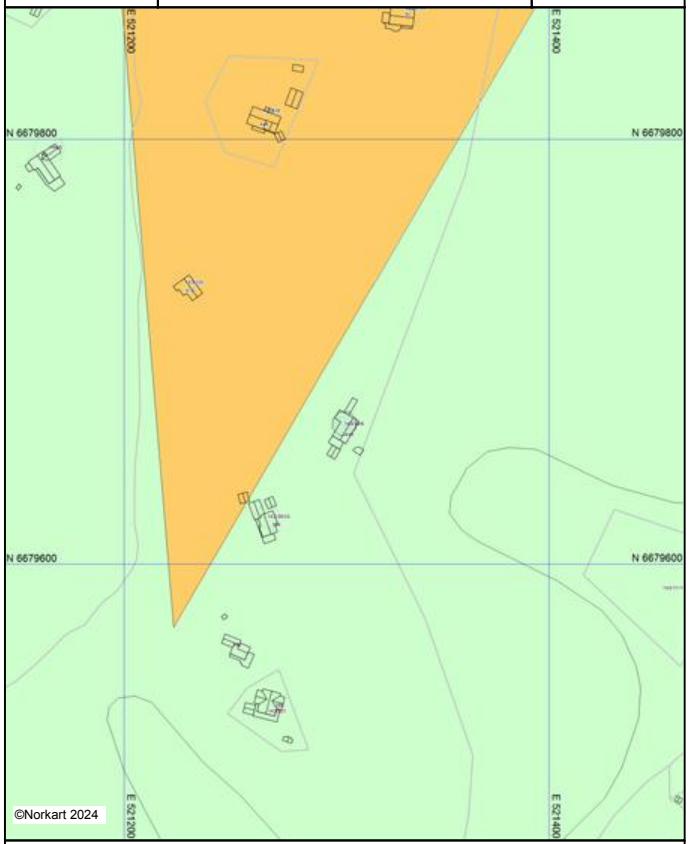
Sigdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 143/39/6
Adresse: Tempelseterveien 414
Utskriftsdato: 01.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende

Sigdal kommune
Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS
Telefon: 32 71 14 00

Utskriftsdato: 01.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20181000
Navn	Kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.03.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3332/20181000/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 100 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Torebråten og Bleikemyrstykket
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2017
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3332/2014001/Dokumenter/Bestemmelser_Torebråten%20og%20Bleikemyrstykket_2014001.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEDELPLAN
TEMPELSETER, DJUPSJØEN OG EGGEDAL SENTRUM
2022 - 2035

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt KS 31.03.22

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I	**GENERELLE BESTEMMELSER**		**4**
	1	Plankrav	4
	2	Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag	5
	3	Utbyggingsavtaler	6
	4	Rekkefølgebestemmelser	7
	5	Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning	8
	6	Hensyn til flom, overvann og skred	9
	7	Krav til universell utforming	9
	8	Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler	10
II	**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL**		**13**
	1	Bebyggelse og anlegg	14
	2	Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1)	21
	3	Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-2)	16
III	**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER**		**23**
	1	Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn	24
IV	**BESTEMMELSESOMRÅDER**		**25**
V	**RETTSVIRKNING**		**23**
	1	Gjeldende reguleringsplaner	23
VI	**GJELDENDE REGULERINGSPLANER**		**28**

INNLEDNING

Kommunedelplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Området ble vedtatt tatt ut som egen delplan i KS i sak 85/16. Kommuneplanen fra 2006 og kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004 opphører. Delplanen for Norefjell Vest inngår som en del av planen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Dette dokumentet er oppdatert etter mekling med Statsforvalteren og ihht. innsigelsene.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-8, § 11-9, § 11-10 og § 11-11.

Retningslinjene er veiledende, men ikke juridisk bindende. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv.*



Foto: Ranten, av Geir Frøvoll

I GENERELLE BESTEMMELSER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet uavhengig av arealformål ihht. pbl § 11-9.

1 Plankrav

1.1 Krav til utarbeiding av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i kap. 1.2 under. Det kan heller ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter pbl § 20-1 punkt k) «Vesentlig terrenginngrep», før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

Retningslinjer

Kommunen vil legge vekt på samordning mellom områder og grunneiere når det skal tas stilling til behovet for reguleringsplaner på fjellet. Mulighetsstudiet for Eggedal skal være retningsgivende for utarbeiding av reguleringsplaner i Eggedal. Ved estetisk og praktisk utforming av fellesområder på fjellet, som f.eks. rasteplasser, avfallshåndtering, skibruer, skilting osv. skal veilederen for felles profil «Norefjell. En helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell. Fase 1» være retningsgivende. Veilederen er utarbeidet i samarbeid med Krødsherad kommune med formål om en helhetlig profil for hele Norefjell.

1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven pbl § 20-4, 20-5 og 20-6.

Følgende tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og som kan behandles etter pbl § 20-2:

a) Oppføring av inntil tre boenheter og tilbygg/påbygg/underbygg av eksisterende bygning. Det vises til retningslinjene i kap. 1.5 mht. næringsvirksomhet og til kap. 1.2.3 om spredt fritidsbebyggelse.

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

c) Fasadeendring

d) Bruksendring til maksimalt tre nye boenheter

e) Rivning av tiltak som nevnt i bokstav a.

f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil tre nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.

h) Oppføring av innhegning mot veg

i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.

j) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

k) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig

l) Bruksendring til annet enn bolig

m) Oppgradering/utvidelse av eksisterende sti- og løypenett

Retningslinjer:
Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetsvurdering kan vanskeliggjøre annen framtidig arealbruk, eller som i stor grad kan ha negative konsekvenser for miljø og samfunn (økt trafikk, støy, omlegging av adkomst, innbyggernes opplevelse av trygghet osv.), og barn og unges interesser.

Behovet for reguleringsplaner for ny næringsvirksomhet skal vurderes på bakgrunn av type virksomhet, planlagt lokalisering, bygningsmassens omfang og andre forhold som kan ha innvirkning på lokalmiljøet.

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag

2.1 Byggegrenser mot vassdrag (pbl § 1-8 jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt:

a. Nærmere enn 100 meter fra strandlinja langs Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget), målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.

b. Nærmere enn 50 meter fra strandlinja langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring, målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.

Retningslinjer:
For vurdering av flomvasstand og hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser mot vann og vassdrag avklares dersom det ikke er i strid med naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.»

Vassdragene er en del av kommunens kvaliteter og estetikk, kantvegetasjon og identitet rundt vassdraget skal bevares og vedlikeholdes. Dersom tiltak iverksettes skal det gjøres skånsomt og følges opp med nødvendig restaurering av området. For Eggedal sentrum er det utarbeidet en egen flomanalyse som gir et mer detaljert kunnskapsgrunnlag for dette område (vedlegg til plankartet).

2.2 Unntak fra det generelle forbudet etter søknad

Retningslinjer:
Følgende tiltak kan etter søknad og godkjenning unntas fra det generelle forbudet:

a) Det kan gjøres unntak for driftsbygninger i landbruket, naust, minikraftverk og VA-anlegg, forutsatt at det ikke medfører inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelse av friluftsliv.

b) Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan etter søknad tillates med følgende begrensninger:

- *Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep.*
- *Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.*
- *Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning av vann og vassdrag.*
- *Tiltaket skal samlet sett legge vekt på løsninger som kan bedre eksisterende tilgang til vann og vassdrag.*

c) Tilrettelegging for friluftsliv og tiltak for universell tilgjengelighet.

d) Forbedring eller justering av biotoper.

e) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.

f) Mindre tiltak for å redusere forurensing og erosjonsfare.

g) Mindre avløpsanlegg, fangdammer, åpning av bekkeløp osv.

h) Samling av inngrep, som etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser og leirplasser.

For tiltak som krever tillatelse etter anna lovverk enn vannressursloven, vannforskriften, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl., så vil kommunen samordne sin saksbehandling med gjeldende sektormyndighet. Det skal eksempelvis, i likhet med alle andre tiltak, stilles krav til faglig vurdering for vurdering av erosjon, naturmangfold, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner.

3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-3)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan inngå utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av arealplan etter plan- og bygningsloven.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning.

Utbyggingsavtaler etter pbl § 17-3 vil kunne omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for å gjennomføre et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv.

Retningslinjer:
Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel for å sikre at intensjonen med reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.

Sigdal kommune ønsker å skrive frivillige utbyggingsavtaler med grunneiere/utbygger i forbindelse med nye reguleringsplaner. Avtalen kan bl.a. inneholde finansiering av felles infrastrukturtiltak (f.eks. eksterne veier, belysning, skilting, turveier, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak osv.) utenfor utbyggingsområdet og til større tiltak innenfor utbyggingsområdene, som vil være urimelig å pålegge

den enkelte grunneier/utbygger. Kostnader til tiltakene som framkommer i utbyggingsavtalen er tenkt dekket av et privat infrastrukturfond, som forvaltes av grunneierne i fellesskap.

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

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er ivaretatt:

a) Felles infrastruktur
Det skal i reguleringsplaner stilles krav til rekkefølge på tiltak til felles infrastruktur sett i sammenheng med utbygging. Felles infrastruktur skal være opparbeidet i tidlig fase av utbyggingen. Det skal utarbeides planer for felles veinett, stier, løyper, traseer for sykkel, nedfarter o.l. (felles infrastruktur) uavhengig av eiendomsgrenser i de enkelte utbyggingsområdene.

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse vil det stilles krav om planfri kryssing mellom skiløyper og heistrasèer/veier. Det vises til kommunens veileder for planfrie kryss.

b) Teknisk infrastruktur, herunder trafikksikker adkomst
I områder avsatt til spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og tele- og datakommunikasjon er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak, trygge skoleveier og tilrettelegging for kollektivtrafikk er etablert.

c) Vannforsyning og resipient
Kartlegging av aktuelle områder for vannforsyning og resipientarealer for avløpsvann skal være gjennomført før utbygging realiseres. Miljøtilstand og kapasitet i resipient skal dokumenteres for ny utbygging og tilknytning av nye områder til eksisterende renseanlegg.

d) Skole og barnehage
For boligområder skal kapasiteten på skole og barnehage være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.

e) Arealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter
Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter er ferdigstilt.

f) H50c og d kan ikke bygges ut før minst 75 % av tomtene på tilgrensende byggeområder i nord (sør for Rupemyrveien) er igangsatt.

Retningslinjer:
Det skal tas hensyn til kommunale trafikksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetiltak. Nye boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal, dersom det er hensiktsmessig, koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse.

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk, landskapstilpasning og naturmangfold

5.1 Hensyn til miljøkvaliteter (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye tiltak skal ikke gjennomføres i områder som er påvirket av forurensing, eller som på annen måte vil få miljømessige konsekvenser, eller som i vesentlig grad svekker naturmangfoldet.

Retningslinjer:
Ved nye tiltak skal det legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

5.2 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Miljøverndepartementets *«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)»* skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og til støyende virksomheter.

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Støyvurdering iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak. Forventede framtidige støyforhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:
Støydempende tiltak skal ha høy estetisk kvalitet. Det henvises til retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2021.

5.3 Estetikk, landskap- og kulturtilpasning (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

5.3.1 Miljøkvalitet, estetikk, landskap og natur

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar mark i LNFR områder. I alle plan- og byggesaker skal det i tillegg legges vekt på å bevare områder med høg bonitet skog, vernskog, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, kulturminner, strandsoner og landskapssilhuetter.

Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes bevart. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljø, landskapets særpreg eller det biologiske mangfoldet.

Fulldyrka og dyrkbar mark skal hensyntas ved detaljregulering, slik at setermiljøet bevares. Vegetasjon utenfor tomter og veier skal i størst mulig grad bevares. Bebyggelse skal plasseres minst 100 meter fra setervoll.

Ved detaljregulering skal myrområder bevares. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur skal legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner.

5.3.2 Kulturminner

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. Kulturminneloven § 25.

Retningslinjer:
Når det fremmes søknad som etter kommunens skjønn berører bygninger eller omkringliggende arealer med verneverdi, kan kommunen kreve at bygningen eller området dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. Ved søknader om oppføring av ny bebyggelse (herunder også tilbygg, garasjer og uthus) vil kommunen kreve at estetiske uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det skal legges særlig vekt på bevaringshensyn og nye tiltak skal utformes slik at kulturminneverdien ikke forringes.

5.3.3 Grønnstruktur

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønnstruktur på landskapsnivå ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom byggeområder og skog-/fjellområdene skal vektlegges. I grønnstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet.

5.4 Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell

Retningslinjer:

Fjellsone med viktige villreinhensyn
Denne sonen er svært viktig for villreinen, men har også stor verdi for friluftslivet.

Nye veier tillates som hovedregel ikke. Det skal ikke etableres nye turisthytter eller andre nye overnattingstilbud. Etablerte turisthytter kan moderniseres og forsiktig utvides når det er nødvendig. Av hensyn til villrein kan en i særskilte tilfelle, i dialog med eier, vurdere periodevis stenging av hytter som inngår i tur - og løypenettet.

Det tillates ikke nye privat eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse. Ved dispensasjoner for byggetiltak må kravene i plan- og bygningslovens §19-2 oppfylles.

Det er ønskelig å utbedre eksisterende alpinanlegg og å knytte aktiviteter i Sigdal og Krødsherad

kommuner tettere sammen for å utvikle en felles fjelldestinasjon. Alpin infrastruktur kan videreutvikles i fjellsonen opp til Ravnås(1 182m oh.) i Krødsherad kommune innenfor området som vist på plankartet. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanene og felles sti- og løypeplan.

Friluftsaktiviteter i fjellet skal skje med stort hensyn til villreinens funksjonsområder og med hensyn til øvrige sårbare arter. Ved tur-, mosjons- og konkurransearrangement i fjellsonen skal det gjøres en vurdering av konsekvenser for villreinstammen, og bør ikke gjennomføres dersom de påvirker stammen negativt.

Landbruk-, natur- og fritidssonen (LNF. områder mellom fjellsonen og utbyggingsonen)
Denne sonen ligger stort sett under 1000 moh. og er viktig for landbruk, villrein og annet naturmangfold og friluftsliv.

Det tillates ikke nye private eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Det kan gis tillatelse til ombygg og mindre tilbygg på eksiterende bygg, samt rivning av gamle for oppføring av nye. Rammene fastsettes endelig i kommuneplan.

Alpin infrastruktur kan videreutvikles i området markert som dette på plankartet i regional plan. Alpin infrastrukturs om binder Sigdal og Krødsherad sammen, kan vurderes. Almene friluftshensyn skal ivaretas. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanen og felles sti- og løypeplan. Stier, skiløypetraseer, sykkeltraseer o.l. kan anlegges etter vedtatt sti- og løypeplan.

Utbyggingssonen
Et betydelig antall fritidsbygg og reiselivsanlegg er lokalisert i denne sonen. Det er også her det meste av nye fritidsbygg knyttet til Norefjell- Reinsjøfjell vil komme.

Kommunene skal være arealeffektive ved å prioritere fortetting og videreutvikling i etablerte områder før det åpnes for utbygging i nye områder. Ved planlegging og lokalisering av fritidsbebyggelse bør kommunene støtte opp om kommersielle destinasjoner. Utvikling av infrastruktur og drift av felles goder bør sikres gjennom forpliktende avtaler.

Kommunene må samarbeide med grunneiere og reiselivsaktører i planleggingen av destinasjoner for å sikre en helhetlig utvikling som gir en langsiktig verdiskaping til lokalsamfunn og grunneier fra reiselivet. Kommunen må sikre at utviklingen er basert på kunnskap og sikre en helhetlig bruk av de naturgitte forutsetningene. All bebyggelse skal sikres god terrengtilpasning og lokaliseres under 1000 moh. Naturmangfold skal ivaretas.

Ved videre planleggnig i slike områder skal kommunene følge opp de felles retningslinjene i §2 (i planrapporten for regional plan). Omfang, lokalisering og andre viktige planavklaringer må skje i kommunes videre planlegging.

Gjennomgående grøntstrukturer skal prioriteres innenfor utbyggingssonene. Disse skal være store nok til å ivareta vilt og annet naturmangfold, myrområder, landskapshensyn og friluftsinteresser. Grønne strukturer fra dal til fjell og grønn sone mot fjellet der denne sonen grenser mot fjellsonen, er særlig viktig. For å ivareta dette skal det gjøres helhetlige opg stedstilpassede vurderinger i videre kommunal

planleggeing. Tilrettelegging for ulike former for friluftsliv kan skje. Kommunen avgjør når det er påkrevd med sti- og løypeplan, reguleringsplan og/eller byggesaksbehandling.

5.5 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Oppføring av reklameskilt/-innretninger o.l. er søknadspliktig og skal behandles ihht. pbl § 30-3 og Vegloven § 33.

Det kreves ikke søknad ihht. Vegloven § 33 for kunstnerisk utsmykking langs offentlig vei og som er mindre enn 3 m^2 montert flatt på vegg. Med kunstnerisk utsmykking menes her f.eks. at det er laget i ett eksklusivt eksemplar, det inneholder ikke budskap i klartekst, det fremmer ikke direkte kommersielle interesser, det er som helhet av dekorativ karakter og det er ikke et ledd i en organisert kampanje.

Retningslinjer:
Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone eller annen vernet bebyggelse, skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
Kommunen kan kreve skilt- og reklameinnretninger fjernet i henhold til ovenfor nevnte lovverk.

Det vises for øvrig til retningslinjene i kap. 1.1 om felles profil.

6 Hensyn til flom, overvann og skred

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-9)

Det tillates ikke gjennomført nye tiltak i flom- eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv.) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle tiltaket.

I områder med terrenghelling over 30 grader og områder som jf. NVE sine kart er utsatt for steinsprang, skred- og rasfare, kan det ikke gjennomføres tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, k, l, og m. NVE sine retningslinjer skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak.

Langs bekkedrag med betydelig flomvassføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasitet i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved regulering og utbygging skal det lages plan for overvannshåndtering med konkrete tiltak for å bremse, fordrøye og samle opp flomvann fra utbyggingsområdet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet, godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres ROS-analyser i forbindelse med detaljregulering. Kommunen kan også kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse i byggesaker. ROS- analysen kan omfatte kartlegging av grunnforhold, radonfare, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Forventede framtidige forhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:
I tillegg til krav i TEK 17 vil kommunen også forholde seg til kjente flommerker, erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere år når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- og byggesaker.

7 Krav til universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende uterealer skal utformes slik at det tilfredsstiller kravene til universell utforming, jf. pbl § 29-3.

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler

8.1 Tilknytning til offentlig vann, avløp og renseanlegg (pbl § 11-9 nr. 3)

Det er tilknytningsplikt for eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter til offentlig eller privat VA-nett når dette ligger i rimelig nærhet til bygningen etter pbl § 27-1, 27-2 og 27-3, jf. § 30-6. Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 46.

8.2 Energi og oppvarming (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på energireduserende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes ved utskifting av eksisterende energikilde.

8.3 Byggegrense og avkjørsler (pbl § 11-9 nr. 5)

For godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut til fylkesvei skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøringer.

Retningslinjer:
Byggegrense fra senterlinjen for veier i Sigdal:

Fv 287	*50 meter (ihht. Veglovens bestemmelser)*
Kommunale veier	*15 meter*
Gang- og sykkelveier	*15 meter*
Alle veier i regulerte områder	*Krav satt i reguleringsplan*
Private veier utenfor regulert område	*2 meter fra veikant (pga. brøyting)*

Kommunen kan ved ny utbygging pålegge sanering, samling av private avkjøringer og andre tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet.

8.4 Stier, ski- og løypenett, gang- og sykkelveier (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Stier, ski- og løypenett samt gang- og sykkelveier skal inngå som en del av områdets infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

Tilgjengelighet til viktige friluftsområder og leikearealer skal ivaretas i reguleringsplaner og ved byggetillatelser.

For ny bebyggelse skal byggegrense mot Øvre Djupsjøløype være min. 15 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa. Det samme gjelder for midte og nedre Djupsjøløype, løype fra Tempelseter via Istjenn mot Haglebu og løype fra Steinveggen retning Åssetra og løypene nord/nordøst for disse.

For ny bebyggelse skal byggegrense mot internløyper være min. 7,5 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa.

Retningslinjer:
Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafikksikkerhetsplan legges til grunn.
Ved tiltak som berører sti- og løypenettet skal kommunens sti- og løypeplan legges til grunn.

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Kapitlet omhandler bestemmelsene og retningslinjene for ulike typer arealformål.

Det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrense, behandles særskilt etter søknad.

1 Bebyggelse og anlegg

1) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes så de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget.

2) Største oppfylling og største nedsenkning av terrenget skal ikke avvike mer enn 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmurer/pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

3) Landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.

4) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

5) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

1.1 Boligbebyggelse

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i kap. 1.2. i Generelle bestemmelser (kap. I).

1.1.1 Fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder både for regulerte områder jf. pbl kap. 12 og for områder som det ikke er satt krav til regulering.

Tomtestørrelsen ved fortetting i eksisterende boligområder skal maksimalt være 2 000 m^2. Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m^2 bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. Det samme gjelder tiltak jf. pbl § 20-5 og Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) § 4-1.

Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA og maksimalt 300 m^2 BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende).

Retningslinjer:
Fradeling av tomt til fortetting kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsens høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer, herunder også på den fradelte tomten.

1.1.2 Utbygging av nye boligområder (pbl § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 2)

Tomtestørrelsen for ny boligbebyggelse i avsatte boligområder skal maksimalt være 2 000 m^2.

Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10

(Veiklasse 3 for landbruksbilvei. Jf. Landbruksdirektoratets definisjon og klassifisering av landbruksveier). Bygninger skal tilpasses terrenget.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50F mellom bebyggelse og kulturlandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre visuell skjerming og opprettholdelse av et grøntdrag mellom bebyggelse og kulturlandskapet.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50D mellom bebyggelse og jordbrukslandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre et grøntdrag mellom bebyggelsen og jordbrukslandskapet.

Retningslinjer:
Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Nye boligområder skal planlegges slik at et variert boligtilbud blir ivaretatt. Barn og unges interesser skal sikres, samt tilgang til natur og fritidsområder. Områdets naturlige vegetasjon skal ivaretas på best mulig måte. Det skal tas hensyn til estetiske forhold og tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

1.1.2.1 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m^2. For boenheter større enn 100 m^2 skal det avsettes minimum 100 m^2.

I boliger med flere boenheter kan arealet knyttes til hver enkel boenhet som et privat område eller som et felles område for flere boenheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m^2.

Retningslinjer:
Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og leikearealer slik at møteplasser og leikeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse. For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

1.1.2.2 Krav til leike- og fritidsarealer (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle nye boligområder skal sikres tilgang til leike-/møteplasser eller fritidsarealer tilpasset barn.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes. Steder som i dag er tatt i bruk av barn som naturlige leikeområder skal sikres som en del av framtidige leikeområder eller erstattes uten at tilbudet blir forringet.

Leikeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy, samt ha tilfredsstillende lys- og solforhold.

For hver bolig (unntak omsorgs- og aldersboliger innenfor formål tjenesteyting) skal det sikres småbarnsleikeplass på minimum 5kvm pr. bolig. Plassen/plassene skal ligge maks 100 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets helhetsbilde. For eneboligtomter og tomannsboliger kan småbarnslekeplass løses på egen eiendom og inngå i uteoppholdsarealet. Småbarnslekeplassen/plassene skal min inneholde huske og sandkasse, samt sittemøbler. Småbarnsleikeplass kan inngå i felles MUA.

Ved utbygging av 10 eller flere enheter skal det i tillegg til småbarnsleikeplassen etableres leikeplass for eldre unger dersom dette ikke er tilstrekkelig etablert i nærområdet fra tidligere. Nærleikeplassen skal ligge maks 500 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets heltetsbilde. Nærleikeplassen skal min inneholde et leikeapparat for barn i aldersgruppen 7-13 år og kan ligge inntil sandleikeplassen.

Retningslinjer:
Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m^2 og 1 plass for boenheter under 100 m^2. Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelse skiller seg fra utleiehytter og fritidsboliger som drives i kommersiell sammenheng.

1.2.1 Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

I regulerte områder jf. pbl kap. 12 skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m^2 og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:
Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

1.2.2 Utbygging i nye regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye regulerte utbyggingsfelt skal tilrettelegges for vei. Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

I regulerte områder jf. pbl kap. 12 skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største

tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:
Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

I nye reguleringsplaner skal områdene deles inn i A, B og/eller C-områder.

Det skal etableres utleieenheter i A-områdene, i B-områdene skal minimum 30 % være til utleie og C-områdene skal ha minimum 10 % til utleie. Enhetene skal enten være i form av små enheter eller leiligheter. Rekkefølgekrav i reguleringsplanene skal angi utbyggingsrekkefølge for de ulike områdene, områder med høyest andel utleie skal bygges først.

1.2.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter spredt fritidsbebyggelse og bebygde eiendommer som i plankartet er avgrenset med sirkler/firkanter rundt eiendommene med formål fritidsbebyggelse.

Nye tiltak ihht. pbl § 20-1 til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m² og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av pbl § 20-5 og Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer.

Retningslinjer:
Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

1.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Området F50 ved skolen i Eggedal skal være et tilrettelagt fritidsområde. Tilrettelegging skal ikke forringe dagens tilbud og bruk av området.

Retningslinjer:
I disse områdene kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygninger eller leilighetsbygg og frittliggende hytter. For områdene ved Gamlesetra, Narumsetra, Kopsengsameiet og Lauvkollen kan andelen av private fritidsboliger være maks. 20 % av nye reguleringsplaner.

For området i Eggedal (F50) gjelder tiltak som tilrettelegger for Camp Eggedal; et aktivitetsområde med mindre enheter for overnatting og tilrettelegging for lek, hvile og sport (ihht. Mulighetsstudiet).

1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Arealformålet er et utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, butikker og annen privat tjenesteyting. Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter områder i Eggedal sentrum.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles leik og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:
Arealbruken innen dette området skal så langt det er mulig være ihht. mulighetsstudiet som er utarbeidet for området. Videre skal arealbruken bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området

1.4.1 Sentrumsformål i nære omgivelser til Eggedal kirke

Det er 60-meters bestemmelsesområde rundt Eggedal kirke. Se egne bestemmelser i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder.

1.5 Næringsvirksomhet

1.5.1 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 1 og 6)

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent 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.

Retningslinjer:
Drift skal skje i hht. bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter loven.

1.5.2 Offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan.

Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert.

Retningslinjer:
Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatte til sentrumsformål.

1.6 Idrettsanlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til idrettsformål kan det etableres heiser, serviceanlegg i tilknytning til endestasjonene, nedfarter, lyssetting, skiløyper og anlegg for snøproduksjon og lagring, etter søknad.

1.7 Grav- og urnelund (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund.

Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier. Forvaltning og utvikling av gravplassens nærområder skal skje på en slik måte at gravplassens symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi ivaretas.

2 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i pbl § 11-7 punkt 5. Tiltak ihht. pbl § 1-6, jf. pbl § 20-1 er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:
Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter pbl § 20-1 bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

Området ligger innenfor Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjells soner for fjell-, LNF og deler av utbyggingssonen. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i pbl § 11-7 punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. pbl § 19-2.

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter pbl § 20-1 i LNFR-2 områder kan tillates, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark eller i nær tilknytning til gårdstun, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlanskapsverdier.

Tiltak etter pbl § 20-5 kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:
Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse får godkjent avkjørsel. Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

Området ligger innenfor Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjells sone for utbyggingssone. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3.2 Boliger

3.2.1 Fradelte, ubebygde og nye boligtomter, samt tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 000 m².

Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA eller maks. 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende). Bygninger skal tilpasses terrenget. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende.

Retningslinjer:
Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Se retningslinjene i kap. 3.1 over.

3.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse og for tidligere fradelte, men ubebygde tomter. Det henvises til bestemmelsene og retningslinjene i kap. 1.2.3 (kap. II i bestemmelser og retningslinjer i arealformål).

3.4 Spredt næringsbebyggelse og – virksomhet

3.4.1 Næringsbebyggelse og – virksomhet utenfor landbruk (pbl § 11-9 nr. 5)

Ny næringsbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. pbl § 19-2.

Retningslinjer:
Arealkrevende næring utenfor landbruk skal så langt det er mulig samlokaliseres med kommunens øvrige næringsarealer. Det kan etter søknad tillates mindre type næring i LNFR-områder dersom dette anses som mest hensiktsmessig.

Det skal tas hensyn til utforming og beliggenhet i landskapet, samt til virkninger i forhold til støy, forurensning, trafikksikkerhet osv. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med øvrig bebyggelse.

Vedr. tilleggsnæring i landbruket, også kalt Landbruk Pluss, vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets og Landbruks- og matdepartementets veileder «Garden som ressurs».

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2)

Formålet er markert i kartet og omfatter parkering, sykkelveier og heiser i fjellet.

Det skal utarbeides reguleringsplaner for heiser. Her skal bl.a. eksakt valg av trasèer framkomme. Formålet parkering skal inngå i reguleringsplanen for det aktuelle området.

Retningslinjer:
Det skal avklares trasè for sykkelsti vest for Istjenn i den videre planleggingen med felles sti- og løypeplan i oppfølgingen av regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

5. Grønnstruktur (pbl § 11-10)

5.1 Naturområder

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Dette arealet tillater ikke inngrep eller noen form for tiltak på eller i grunnen eller i vegetasjonen.

5.2 Friområde

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Områdene kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. servicebygg, brygge, tribune parkering o.l.

5.3 Park

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Park har formelt det samme formålet som arealformål friområde, men framstår som mer opparbeidet.

G51a i Eggedal sentrum kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. til parkeringsplass o.l.. Type opparbeidelse skal framkomme i en reguleringsplan for området.

Retningslinjer:
For å sikre utvikling av felles infrastruktur i Eggedal sentrum med torg og parkeringsløsninger vil kommunen inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med en sentrumsplan for Eggedal sentrum.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for områder som ligger i spesielle hensynssoner.

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

1.1 Sikringssoner for vannverk (pbl § 11-8 a)

Sikringssoner for vannverk gjelder for følgende områder:

a) Vannforsyning Eggedal.
b) Djupsjøen vann- og avløpsselskap (DVA).
c) Tempelseter Vann og Avløp (TVA).

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

Retningslinjer:
Kommunen skal være varsomme med å gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene. Det henvises til kommunens ROS-analyse for vannverk.

1.2 Båndlagte områder

1.2.1 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

- Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner. Hensynssone H730_1 til H730_5 (pbl § 11-8 d)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes. SOSI-koden med nummerering henviser til hensynssonen i kartet):

a) Hovland kirkested (ID 21831). H730_1
b) Hamre gravhauger (ID 61721 og 51871). H730_2
c) Hovland stabbur (ID 86464). H730_3
d) Rabanshaugen (ID 12437). H730_4
e) Gravrøyser/rydningsrøyser på Teige Øvre (ID 32147). H730_5
f) Jellesetra: 6 jernvinneanlegg fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_4
g) Jellesetra: Kullgroper fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_5

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner eller kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

1.2.4 Bevaring av fredede kulturminner

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og det bør meldes fra om større vedlikeholdsarbeid.

1.4 Fareområder

1.4.1 Høyspentanlegg (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke å etablere tiltak beregna på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller lignende. Det skal ikke tilrettelegges for leik og organiserte friluftsaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg.

Retningslinjer:
Kommunen plikter å ha en dialog med netteier ved fastsetting av byggelinjer og nivå for restriksjoner for disse anleggene.

1.4.2 Hensynssoner flom og skred. (pbl § 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssoner som viser fare for flom og skred i temakartet, skal konsekvenser av tiltaket med tanke på fare for flom og skred utredes. Det skal redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggteknisk forskrift. NVEs retningslinjer for «Flom og skredfare i arealplaner» skal legges til grunn for planlegging og utføring av nye tiltak.

Sammen med forslag til reguleringsplan innenfor hensynssonene som viser fare for flom og skred i temakartet til kommunedelplanen, skal utredning av reell fare for erosjon, flom og skred alltid være en del av planforslaget. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer, og sikkerheten skal være ivaretatt ihht. kravene i TEK 17.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for flom/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved flom/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

Nødvendig klimapåslag skal legges til grunn for beregninger av fare for flom og skred.

1.5 Pukkverk og masseuttak (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

a) Rundemyr pukkverk
b) Søre Moen pukkverk

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

For oppstart av nye områder for pukkverk og/eller masseuttak gjelder samme bestemmelse som er beskrevet i kap. 1.5.1 om Råstoffutvinning. Midlertidig masseuttak og område for lagring av overskuddsmasser kan tillates etter søknad.

1.6 Bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Ethvert tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven.

Retningslinjer:
Tiltaket skal ikke godkjennes dersom det ansees sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på svært viktige naturtyper (kategori A), viktige naturtyper (kategori B) eller truede eller sjeldne arter (nasjonal rødliste).

1.7 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-8 c og d)

Kulturminner som etter pbl § 29-2 anses å være en viktig del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap og som legges inn under hensynssone c) i pbl § 11-8 skal bevares. Dette gjelder veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, bygninger og anlegg.

Det henvises videre til Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften) kap. 19 om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

1.7.1 Verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Hensynssone H570_1 til H570_5 (pbl § 11-8 c)

Bygninger og kulturmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

a) Eggedal Mølle. H570_1
b) Hagan, Chr. Skredsviks hjem. H570_2
c) Eggedal kirke (listeført kirke). H570_3
d) Kulturmiljøet Jellesetra. H570_4
e) Kulturmiljøet Hovland – Hamre. H570_5

Tiltak ved og på listeførte kirker skal forelegges kulturminneforvaltningen for uttalelse, jf. pbl § 11-9 nr. 7. Ved all planlegging av kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Bestemmelsesområde på 60-meter rundt kirken er markert i kartet. Det vises forøvrig til bestemmelser og retningslinjer i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder for utforming av ev. tiltak innenfor denne sonen.

Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

Tiltak innenfor hensynssone H570 skal oversendes fylkeskommunen for kulturminnefaglig uttalelse.

Retningslinjer:
De verneverdige bygningene innenfor bygningsmiljøene skal ikke rives. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

1.7.2 Landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl § 11-8 c)

Kulturlandskapets særpreg i følgende områder skal bevares:

a) Intakte setermiljøer
b) Eggedal kirkebygd

Retningslinjer:
For å opprette landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene. Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

Det henvises bl.a. til «Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027».

IV BESTEMMELSESOMRÅDER

1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

1.1 Krav om felles planleggeing for flere eiendommer (pbl § 11-8 e)

Før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne et overordnet dokument med tilhørende kart, som bl.a. omhandler temaene felles infrastruktur (herunder stier, løyper, veier osv.), overvannshåndtering, fordeling av områder avsatt til utleie og annen næringsvirksomhet, samt finansiering av planlagte tiltak. Kravet gjelder for området merket med bestemmelsesområde #1 (Tempelseterområdet til Ådalsjuvet), #2 (Gamleseter til Djupsjøbekken) og #4 (Eggedal sentrum til og med Mølla i sør) i plankartet. For området #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) settes det krav til vedtatt områderegulering før detaljregulering kan gjennomføres.

Retningslinjer:
Kommunen ønsker at grunneierne skal samarbeider om felles reguleringsplaner, og kan sette krav til felles reguleringsplaner for områder som geografisk eller på andre måter naturlig hører sammen. Det vil bli utarbeidet en mal for hva det overordnede dokumentet skal inneholde. Malen skal være en veileder for grunneiere/utbygger.

1.2 Bestemmelsesområde innenfor 60-meters område til Eggedal kirke (pbl § 11,9 ,5 og 6)

Område på 60-meter rundt kirken er markert i kartet med bestemmelsesområde #5.

Ved tiltak i Eggedal kirkes nære omgivelser (innenfor 60-meters bestemmelsesområde) skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal stå visuelt sentralt i Eggedal sentrum. Høyden på ny bebyggelse innenfor 60-meters bestemmelsesområde skal ikke overstige kirkeskipets gesimshøyde på 308 moh.. Nybygg, anlegg og uteområder skal ha høy arketektonisk kvalitet mht. plassering, form, løsninger, materialer, vegetasjon, og bør utformes slik at disse samspiller estetisk med Eggedal kirke. Nye tiltak må ha materialer/farger som harmoniserer med Eggedal kirke.

Retningslinjer:
Regulering/byggesaksprosesser skal gjennomføres i dialog med regional kulturminne-forvaltning. Ny bebyggelse innen for 60-meters bestemmelsesområde skal oppføres som adskilte mindre bygningsvolum.

V RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 11.02.2022.

1 Gjeldende reguleringsplaner

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under i kap. V.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. pbl § 1-5, 2. ledd.

Jordlova §§ 9 og 12 gjelder for hele området inntil området er regulert eller fradelt til anna formål enn LNFR.

VI GJELDENDE REGULERINGSPLANER

PlanID	Plannavn	Status	Type	I kraft
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1996001	Nedre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.05.1996
1996002	Haugheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.06.1996
1998002	Moseterfleltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svarttjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
2001003	Bonkhøltdalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001004	Frøvoldfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001005	Djupsjøkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001
2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006005	Sløgjajuvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Rakketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008

2008007	Vei Bjertnesseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010007	Tempelseter høyfjellsgrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2010
2010008	Soleseterskog nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.09.2010
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.04.2014
2010015	Teigefeltet boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.04.2011
2011005	Søre Teigelia hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013

2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2014001	Torebråten og Bleikmyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2021
2015004	Gamlesetra	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	13.12.2018
2016006	Sleggeberga hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2018
2017001	Sjumo	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019002	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019005	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.03.2020

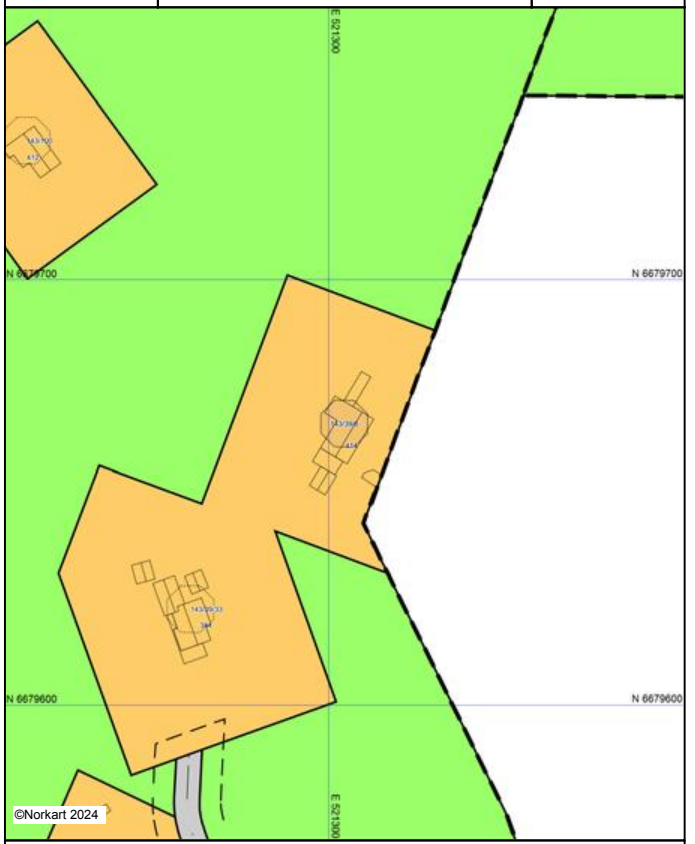
Sigdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 143/39/6
Adresse: Tempelseterveien 414
Utskriftsdato: 01.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Fritidsbebyggelse
- Veg
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Kulturminnerapport

Eiendom	3332 143/39/6		
Utskriftsdato	01.08.2024	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIER

Kolstad Bente
Tyriveien 5
1900 Fetsund

OPPLYSNINGER - AVTALE

AvtaleNr	3042	***Eiendom***	143 / 39 / 6 / 0
Ant. boenh.	1	***Eierforhold***	Festet
Eiendommens adresse	Tempelseterveien 414		
Type Eiendom	Fritid		
Fritak	Ingen		

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*	*Eiendomstype*	*Etab.dato*	*Andel*	*Areal*
143	39	6	0	Bestående festegrunn	*Ukjent*	1 / 1	0

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161 ***Andel:*** *1 / 1* ***160242469 - 0*** ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Etg.fakt*	*Areal annet*	*Etg.fakt*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	0	1	62	1	62
				Sum avgiftsareal:	***62***

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	*Identifikasjon*	*Avg.areal*	*Andel*	*Pris*	*Beløp*
Hytter, sommerhus, fritidsbygg	160242469	62	1/1	14 000	868 000
Bestående festegrunn	143 / 39 / 6 / 0	0	1/1	50 000	50 000
	Verdiberegninger før korreksjoner og vurderinger:				**918 000**

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT

Sum sjablontakst		*Sonefaktor*		*Vurderingsfaktor Indre*		*Vurderingsfaktor Ytre*	*Takst*
918 000	x	1,3	x	0,9	x	0,95	1 020 357

Skattetakstnemndas vedtak om takst: **1 020 000**

Takst/Skattenivå/bunnfradrag 1 020 000 x 70% - 100 000 = 614 000

Vedtatt eiendomsskatt: 614 000 x 3‰ = **1 842**

Utskriftsdato: 01.08.2024

Sigdal kommune
Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS
Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL								

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**
Eiendomsskatt	1 842,00 kr
Sum	**1 842,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	614000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	1 842,00 kr	921,00 kr
				Sum	**1 842,00 kr**	**921,00 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 EIENDOMSFORESPORSLER:

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.

Se side 2

Angående RENOVASJON:

Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD)

post@rfd.no – telefon 32 04 97 00

Angående TILSYN, FEIING:

Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV)

drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 08.08.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

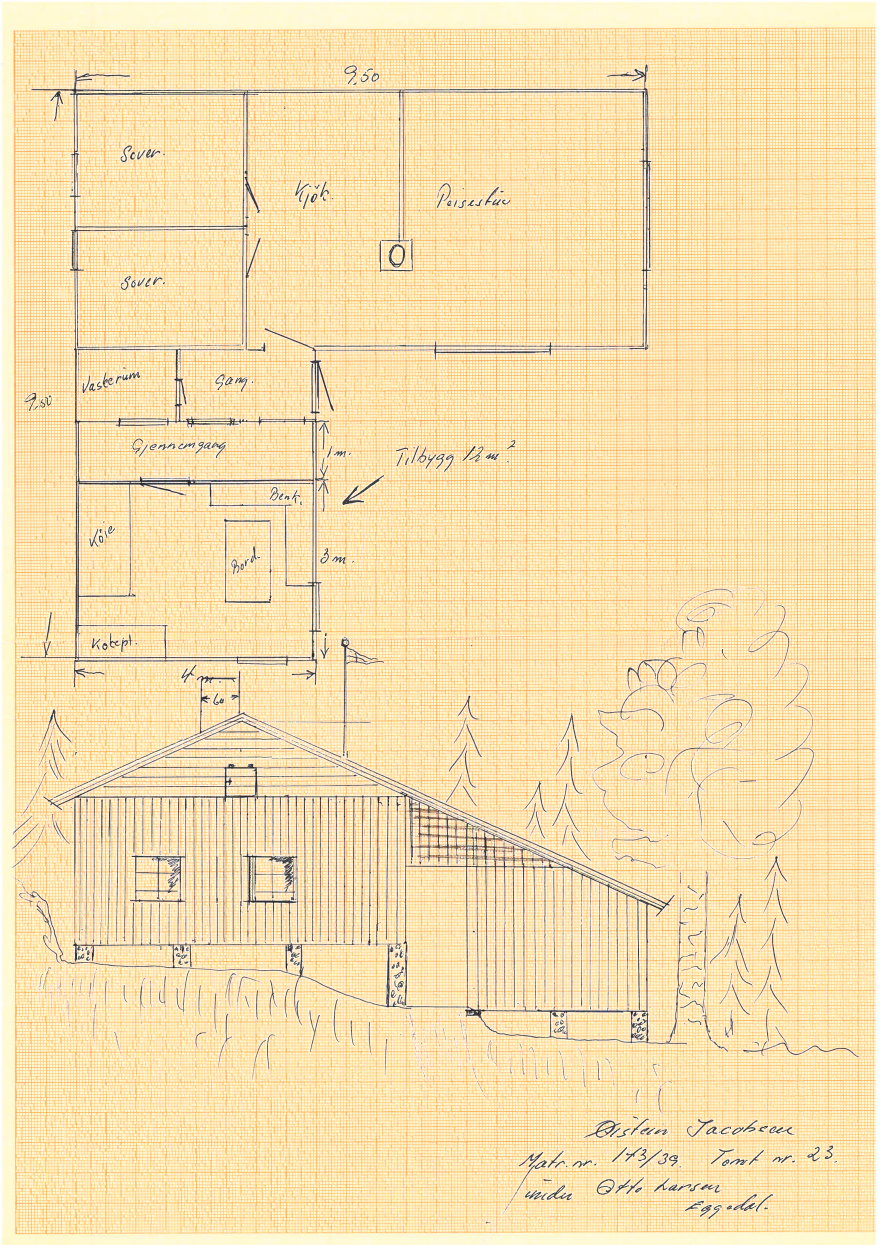
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 0,-

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.


9,50
Sover.
Kjök.
Peisestue
Sover.
Vaskerom
Gang.
9,50
Gjennomgang
1 m.
Tilbygg 12 m²
Bænk.
Kåie
Bord.
3 m.
Kokept.
4 m
60
Ølstein Jacobsen
Matr.nr. 173/39 Tomt nr. 23.
Linda Otto Larsen
Eggedal.

Utskriftsdato: 01.08.2024

Sigdal kommune
Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS
Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

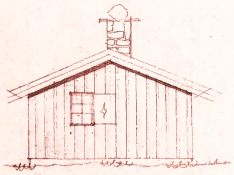
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

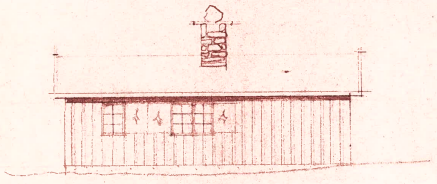
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

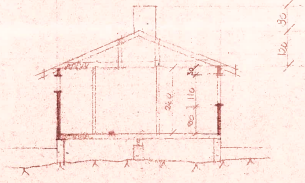
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

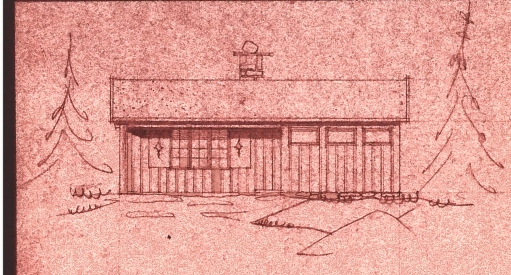
SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT





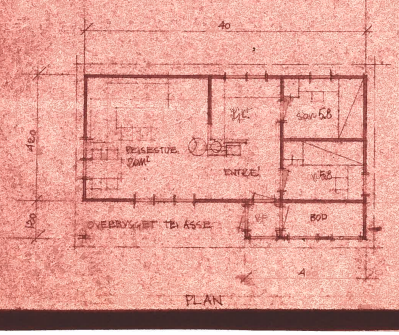


C-14 ALT. 2
SNITT- FASADER ~ MÅL 1:100
NORSK HYTTEPLANLEGGING A.S.
HØNEFOSS





SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT



TYPE C-14 ALT. 2 45.3 M² 6.7 M²
NORSK HYTTEPLANLEGGING
TEGNING OG PRODUKSJON: A.S. HYTTE SERVICE
MÅL 1:100

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 08.08.2024

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tempelseterveien 414, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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.

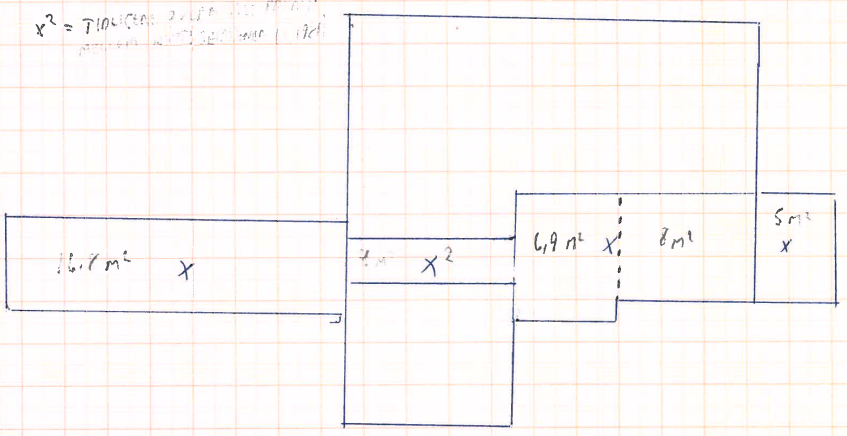
(3)

OVERSIKT TILBYGG

(TILBYGG SOM MARKERT MED X)

1:100

X^2 = TILBYGG SOM ER MED I BEREGNINGEN AV BRA



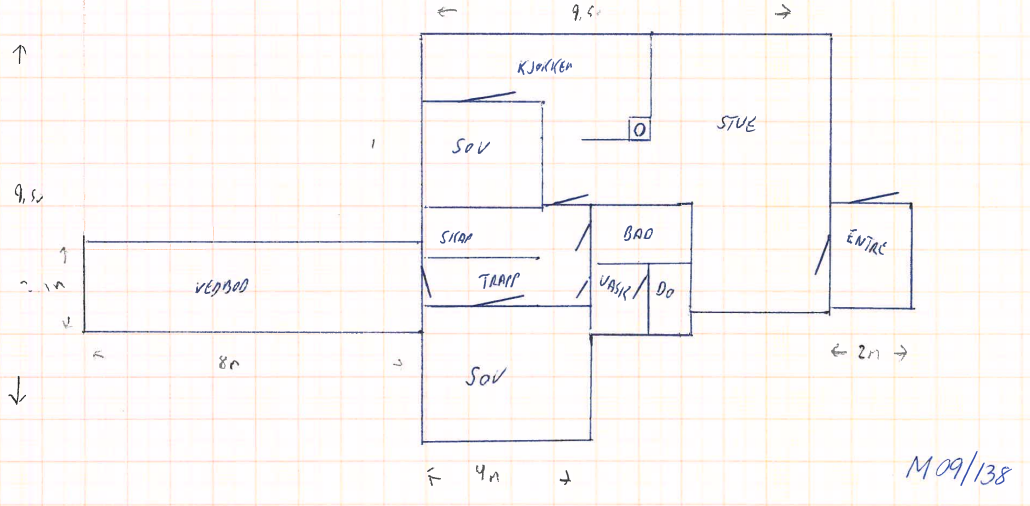
M 09/138

SIGDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

(4)

ROMINNDELING

1:100



M 09/138

SIGDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

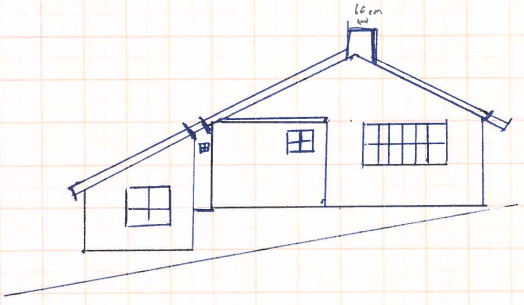
(5)

FAÇADE FRONT

1:100

M 09/138

SIGDAL KOMMUNE

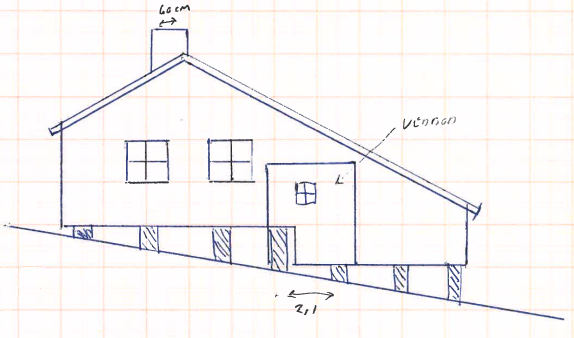


9

(6)

FAÇADE ARR

1:100



9,52

M 09/138

SIGDAL KOMMUNE

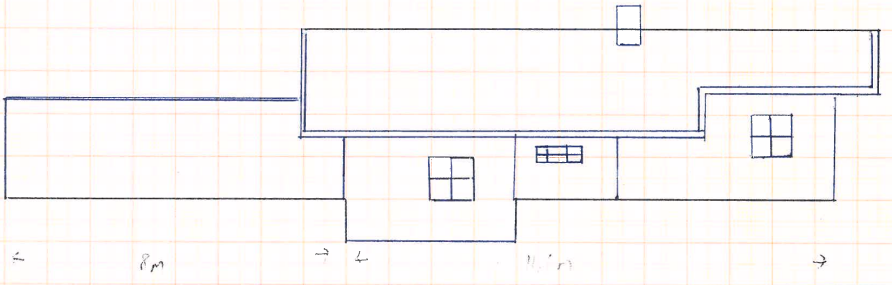
(7)

FASADE VENSTRE

1:100

M 09/138

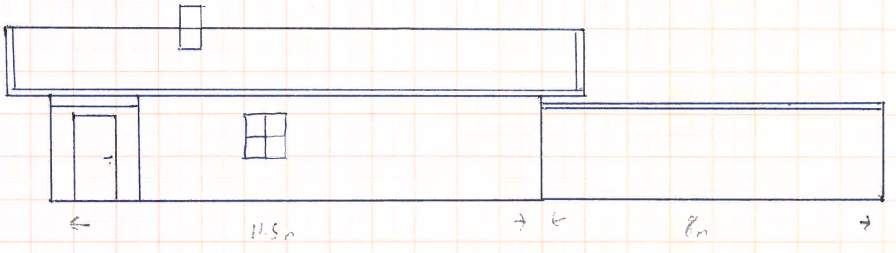
SIGDAL KOMMUNE



(8)

FASADE HØYRE

1:100



M 09/138

SIGDAL KOMMUNE

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	99.8
Etablert dato	02.11.1968	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☑ 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	143/39, 143/39/1, 143/39/2, 143/39/3, 143/39/4, 143/39/5, 143/39/6, 143/39/7, 143/39/8, 143/39/10, 143/39/11, 143/39/12, 143/39/13, 143/39/14, 143/39/15, 143/39/16, 143/39/17, 143/39/18, 143/39/19, 143/39/20, 143/39/21, 143/39/22, 143/39/23, 143/39/25, 143/39/27, 143/39/28, 143/39/29, 143/39/30, 143/39/31, 143/39/33, 143/39/34, 143/39/35, 143/39/36, 143/39/38, 143/39/39, 143/39/40, 143/39/41, 143/39/42, 143/39/43, 143/39/44, 143/39/45, 143/39/46, 143/39/47, 143/39/48, 143/39/49, 143/39/50
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3045-143/39/9, 3045-143/39/26, 143/39, 143/39/1, 143/39/2, 143/39/3, 143/39/4, 143/39/5, 143/39/6, 143/39/7, 143/39/8, 143/39/10, 143/39/11, 143/39/12, 143/39/13, 143/39/14, 143/39/15, 143/39/16, 143/39/17, 143/39/18, 143/39/19, 143/39/20, 143/39/21, 143/39/22, 143/39/23, 143/39/25, 143/39/27, 143/39/28, 143/39/29, 143/39/30, 143/39/31, 143/39/33, 143/39/34, 143/39/35, 143/39/36, 143/39/38, 143/39/39, 143/39/40, 143/39/41, 143/39/42, 143/39/43, 143/39/44, 143/39/45, 143/39/46, 143/39/47, 143/39/48, 143/39/49, 143/39/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.12.2014 22.12.2014			143/39, 143/39/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679666.15	521303.71	0	Ja	99.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOLSTAD BENTE F010258*****	Fester (F) 1/1	Tyriveien 5 1900 1900 FETSUND	Bosatt (B)
LARSEN LARS HARALD F231071*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TEMPELSETERVEIEN 163 3359 3359 EGGEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tempelseterveien 414 **Adressetilleggsnavn:**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sigdal kommune: Festegrunn 3332-143/39/6

NORKART
Utskriftsdato: 01.08.2024 11:20

Poststed	3359 EGGEDAL	Kirkesogn	04050402 Eggedal
Grunnkrets	303 Teige	Tettsted	
Valgkrets	5 Eggedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160242469		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	160242469	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	27.11.2009

1: Bygning 160242469: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.03.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tempelseterveien 414	-	143/39/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	0	0

2: Bygningsendring 160242469-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 27.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	27.11.2009	11.10.2012
Meldingssak tiltak fullført	27.11.2009	11.10.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tempelseterveien 414	-	143/39/6	-	-	-	-	-

Mat: 160242469-1

SIGDAL KOMMUNE

Carl Erik Moksness
Falkeveien 7

3475 SÆTRE

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 143/39/6	S.nr: 09/1368-2 Sbh: HR L.nr: 7704/09		27.11.2009

GNR 143 BNR 39 FNR 6
TIDLIGERE BYGDE TILBYGG - M-SAK 09/138

Viser til søknad mottatt her den 26.10.2009, og til øvrig korrespondanse i saka.

Saksopplysninger
Det søkes om å byggemelde 3 tilbygg på fritidsboligen.
Tilbyggene er på til sammen 40,7 kvm BYA. Bygningen blir på totalt 105 kvm BYA med saltak.
Nabovarsel anses ikke som nødvendig.
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til fritidsbolig.

Teknisk sektor har gjennomgått meldingen og konstaterer at den er innsendt i tråd med plan- og bygningsloven § 86a og forskrift om saksbehandling og kontroll kapittel III.

Teknisk sektor har derfor ingen merknader til byggearbeidet.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at han har ansvaret for at byggearbeidet utføres lovlig og i henhold til gjeldende planer, lover og forskrifter.

Tilsendte dokumenter beholdes her.

Vennligst benytt vedlagte blankett ved innbetaling av gebyret.

Med hilsen

Steinar Strøm
virksomhetsleder

Hilde Roland
saksbehandler

POSTADRESSE OG KONTOR: 3350 Prestfoss – Telefon 32 71 14 00 Telefax 32 71 14 10
E-post: post@sigdal.kommune.no
Org.nr. 970 965 009 MVA – Bankkontonr. 2351.09.51700

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sigdal	Bygningsrådet	Prestfoss	23.november 1981

Sak nr.

424 /81 TILBYGG TIL HYTTE
GNR. 143, BNR. 39
SØKER: ØISTEIN JACOBSEN, ØSTMARKVEIEN 5, OSLO 6

Ovennevnte søker i udatert byggemelding om å bygge til 12 m^2 på sin bestående hytte. Utvidelsen skal tjene til kombinert sove/oppholdsrom. Tilbygget vil få det samme takfallet og kledning som den bestående hytta. Det er opplyst at det vil bli over 70 m til annen nabo.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner utvidelsen av hytta på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende lov og forskrifter samt følgende bemerkninger:
1. Søker godkjennes også som ansvarshavende.
2. Bredden på gjennomgangen mellom hytta skal være minst 120 cm.
3. Bygningsrådet vil foreslå at det legges liggende kledning, som skissert på tegning, dette for å dempe høydevirkningen.
4. Det vil ikke bli tillatt med innlagt vann.

Saken utsettes for befaring.

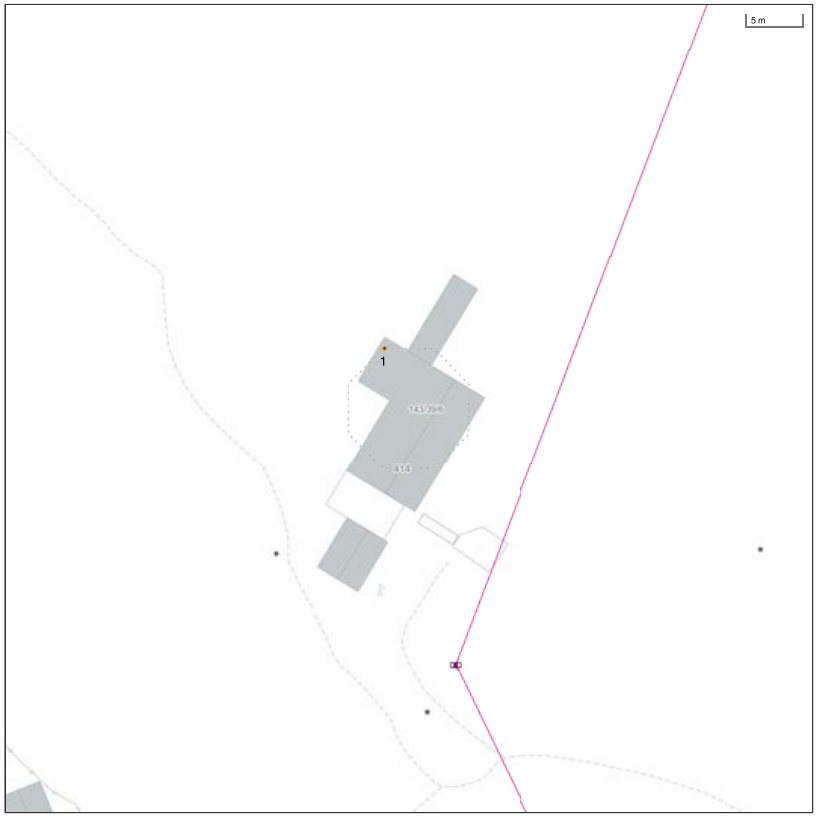
Sign.
SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet

Utskrift sendt til
Øistein Jacobsen

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

Utskriftsdato: 01.08.2024

Eiendomskart for eiendom 3332 - 143/39/6/



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

Eiendomsgr ombrystet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	99,80 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679666,15	**Øst**	521303,71	

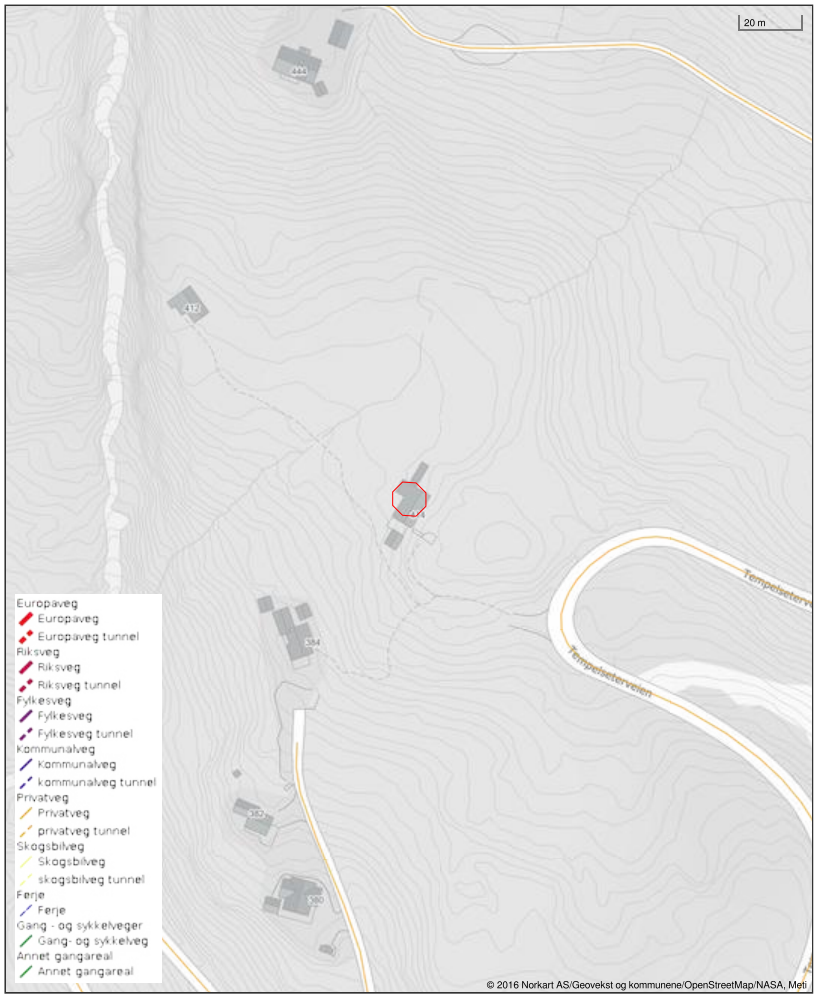
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679671,66	521301,49	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

70/69 Gisteins Jacobsen 143/39 tomt nr. 23
Østmarken 5 Oslo 6 Festemeint nr. 6.
Hytte. Veltak: Rosa sjema
Byggetillatelse er gitt den 12. mai 69.

1. Byggherren har heimel på tomta.
2. Byggherren har rett til adkomst.
3. Drikkevannet bør kokes.
4. Søppel tømmes på anvist sted, dette gjelder også for kloakkvann.
5. Hytten plasseres innenfor nedsatt pel.

Utskriftsdato: 01.08.2024

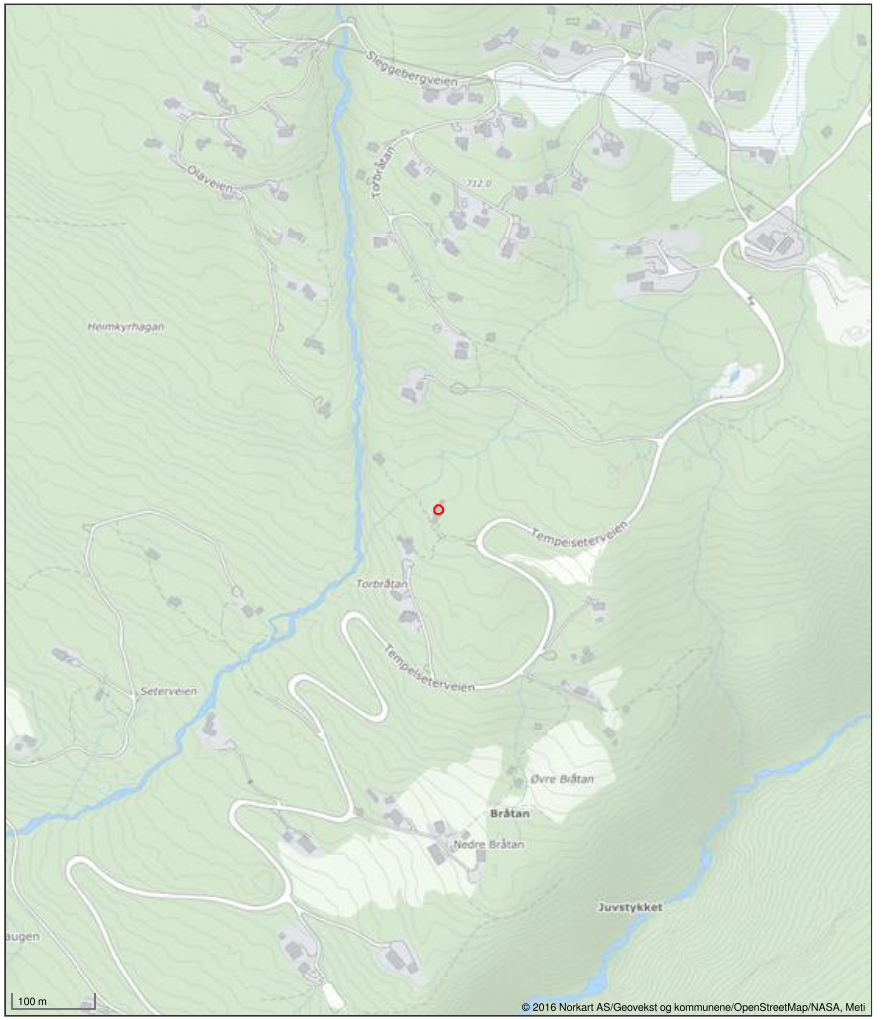
Vegstatuskart for eiendom 3332 - 143/39/6/



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

Utskriftsdato: 01.08.2024

Oversiktskart for eiendom 3332 - 143/39/6/



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.

Sigdal kommune

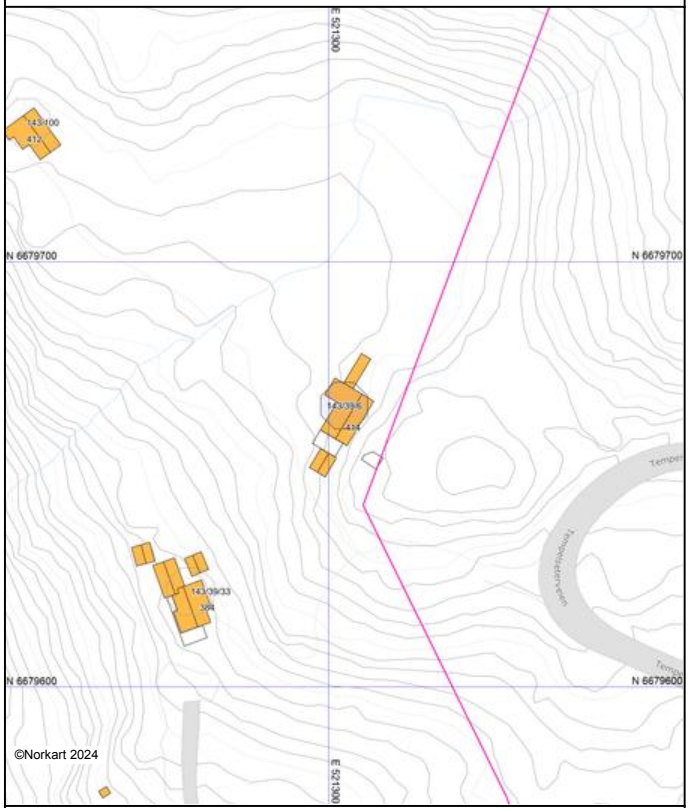
Grunnkart

Eiendom: 143/39/6
Adresse: Tempelseterveien 414
Dato: 01.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/NVAR G. HELAN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0133/24
Vår referanse: 3482000/24021723
Bestilling: C3 2024-05-16 97

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5395	25	2.11.1968	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3332 SIGDAL	143	39	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5395/25
Uthentet 2024-05-16 09:08
Side 1 av 2

stpl. mkr 75,- dm 31/10-1968 av lensmann i Sigdal.

Dagb. nr. 5395/68
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete 2/11

Festekontrakt

Undertegnede eier av g.nr. 143 b.nr. 39 i Eggedal fester herved bort til herr Øistein Jacobsen, født 7 / 10-1913 Østmarkveien 5, Oslo 6 en tomt, karttomt nr. 22 i oppsatt disposisjonsplan, for en årlig leie stor kr. 300.00 --Kroner tre hundre 00/100-- som forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet hvert år innen januar måneds utgang, første gang den 9/2-68 med kr. 150.-

Festetiden er 99 - nittini - år med rett for festeren eller dennes rettsetterkommere til fornyinger for like lang tid av gangen. Leien kan reguleres etter 10 år i samsvar med prosent vis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for kontraktens utstedelsesmåned.

Tomten kan ikke gjerdes inn uten samtykke av grunneieren Bartrærne på tomta tilhører grunneieren, men de kan ikke fjernes uten samtykke av festeren, som også har rett til å felle de trær som hindrer bebyggelse eller utsikt.

Til tomten hører rett til adkomstveg og rett til uttak av drikkevann på hovedbrukets grunn hvis det er nødvendig.

Tomten kan bare brukes til hyttebebyggelse.

Ved leietidens utløp har grunneieren rett til å overta bebyggelsen etter offentlig takst, hvis festeren ikke foretrekker å fjerne bebyggelsen og ryddiggjøre tomten innen nevnte utløp.

Blir festeavgiften ikke betalt ved forfall kan festeren gi varsel i rek. brev og med en frist på 2 - to - uker for å betale. Blir avgiften allikevel ikke betalt innen utløpet av den satte frist faller kontrakten bort og kan slettes. Eventuell bebyggelse på tomten tilfaller da grunneieren vederlagsfritt hvis festeren ikke foretrekker å fjerne den og ryddiggjøre tomten innen fristens utløp.

Enhver tvist om forståelsen av denne kontrakt løses ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og oppmannen oppnevnes av sorenskriveren i distriktet.

Alle omkostninger ved kontrakten, herunder meglerprovisjon, dekkes av festeren.

Eggedal, den 11 / 10- 1968

Grunneier: Otto Jørgen

Fester: Øistein Jacobsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5395/25
Uthentet 2024-05-16 09:08
Side 2 av 2

-- 2 --

Det attesteres at partene har undertegnet dette dokument i mårt/mitt nærvær og at de er over 21 år.

F. Wittstad Aashild Skredde

Grensebeskrivelse.

Tomten er en rettvinklet 4/kant med sidelinjer på 33 meter. Hjørnene er merket med steiner. Tomten omgis av hovedbruket på alle kanter.

LENSMANNEN SIGDAL Wittstad

Tomtens nr. 6 under gnr. 143 bnr. 39 i Sigdal

Tempelseterveien 414

Høyde over havet

638 moh



Avstand til byer

Hønefoss	1 t 23 min
Kongsberg	1 t 29 min
Drammen	1 t 40 min
Oslo	2 t 14 min

Aktiviteter

Hebbes Racing	18 min
Norefjell Spa og Resort	28 min
Norefjell Golfklubb	38 min
Norefjell Hestesenter	42 min
Eggedal skole	9 min
Frydheim idrettsplass	27 min
Noresund stadion	41 min
Rud-fagernes velforening	43 min

Sport

Eggedal skole	9 min
Frydheim idrettsplass	27 min

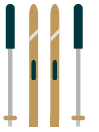
Dagligvare

Spar Eggedal	7 min
Coop Prix Nedre Eggedal	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 517 m



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 1

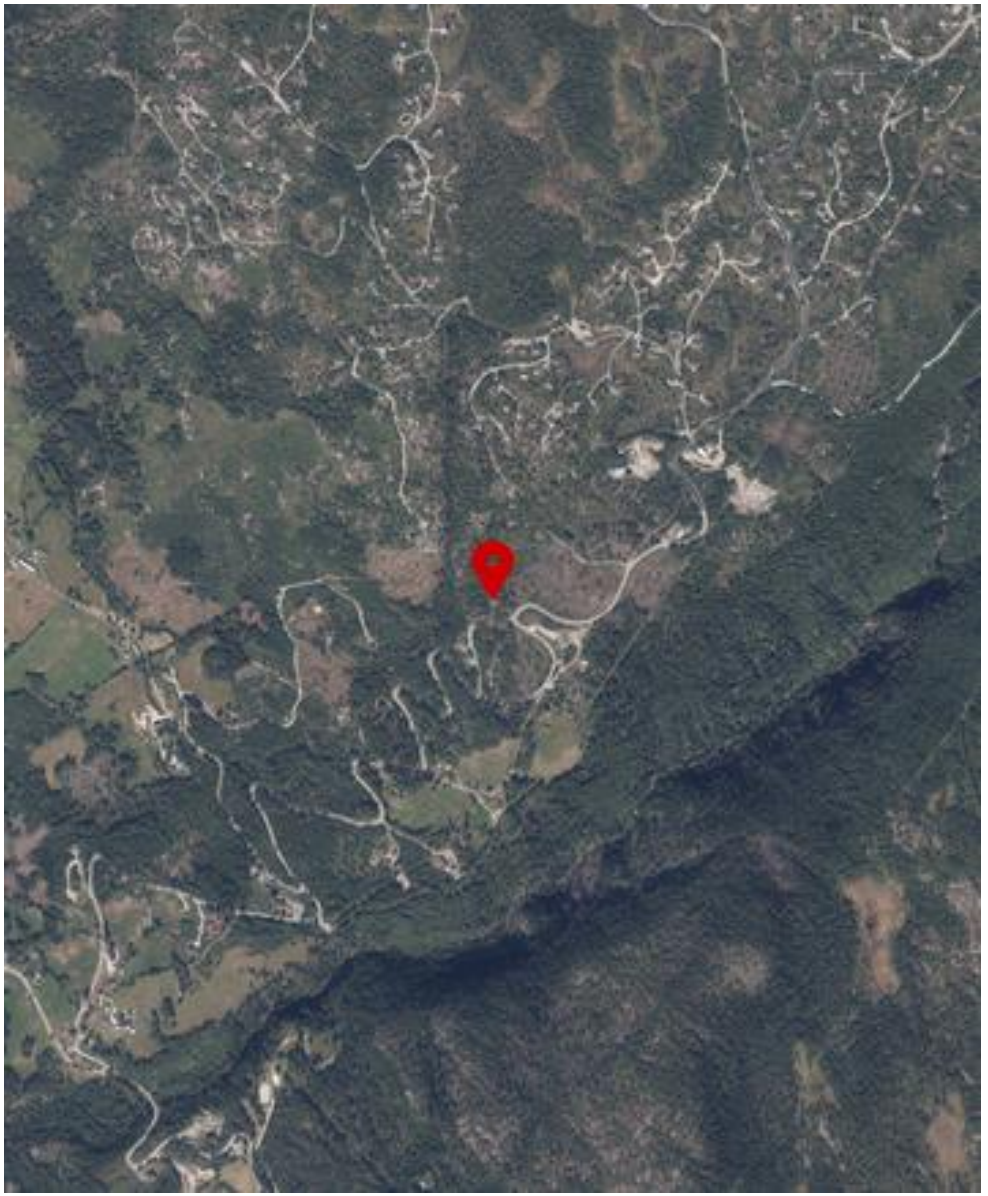


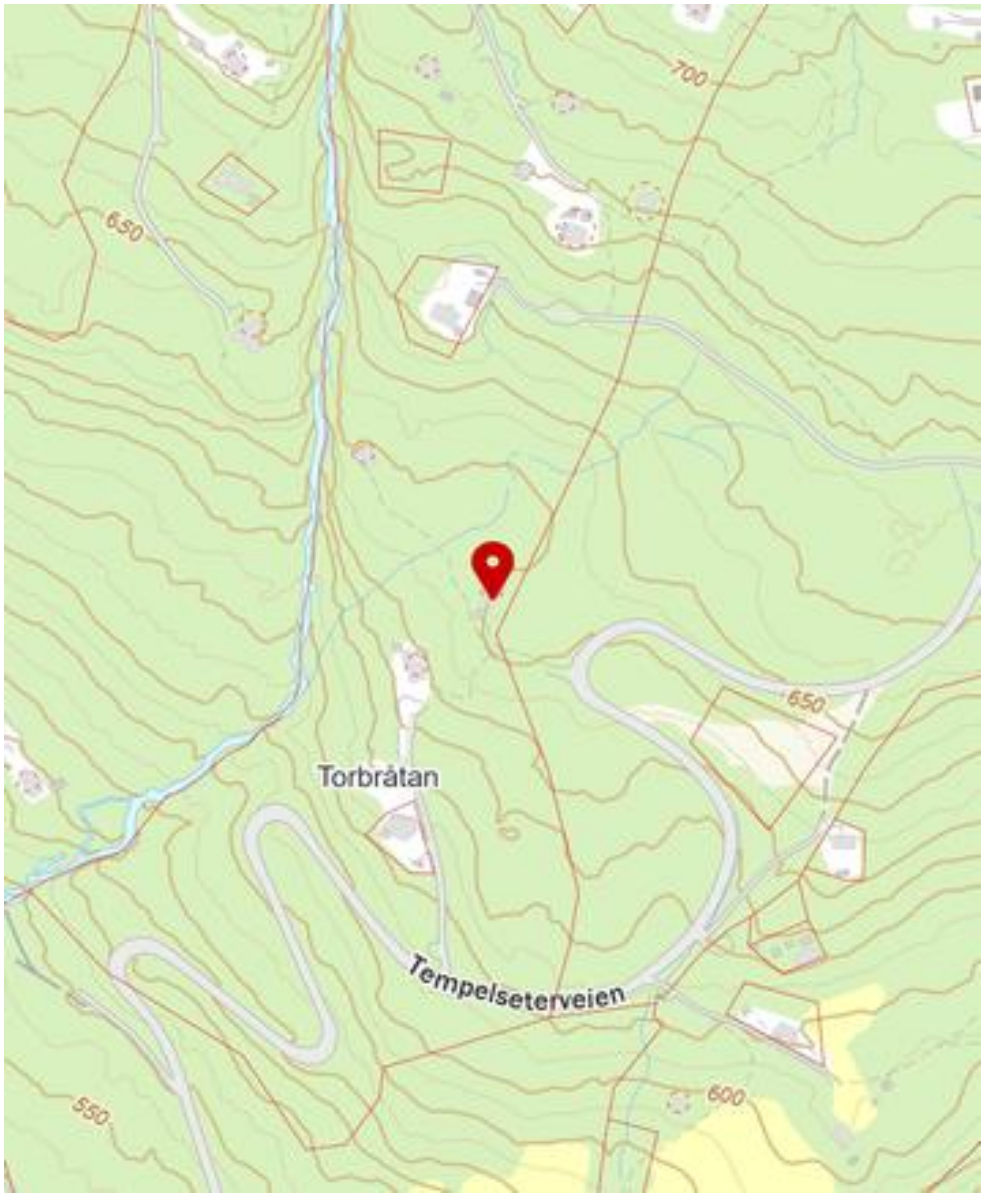
Offentlig transport

Eggedal sentrum Linje 105	7 min 4.2 km
Eggedal banken Linje 105	7 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	2 t 19 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	42 min
Eggedal Vinmonopol	7 min





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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: 23-0133/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tempelseterveien 414 3359 EGGEDAL

Betegnelse: Gnr 143, bnr 39 (ideell andel 1/1) , fnr 6, fnr 6 i Sigdal 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