NORDVIK

Breiløkveien 42

3 soverom | 67 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Breiløkveien 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
52	Andre vedlegg
73	Vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og innholdsrik laftet fritidsbolig med usjenert og idyllisk beliggenhet i Eggedal | Flott utsikt

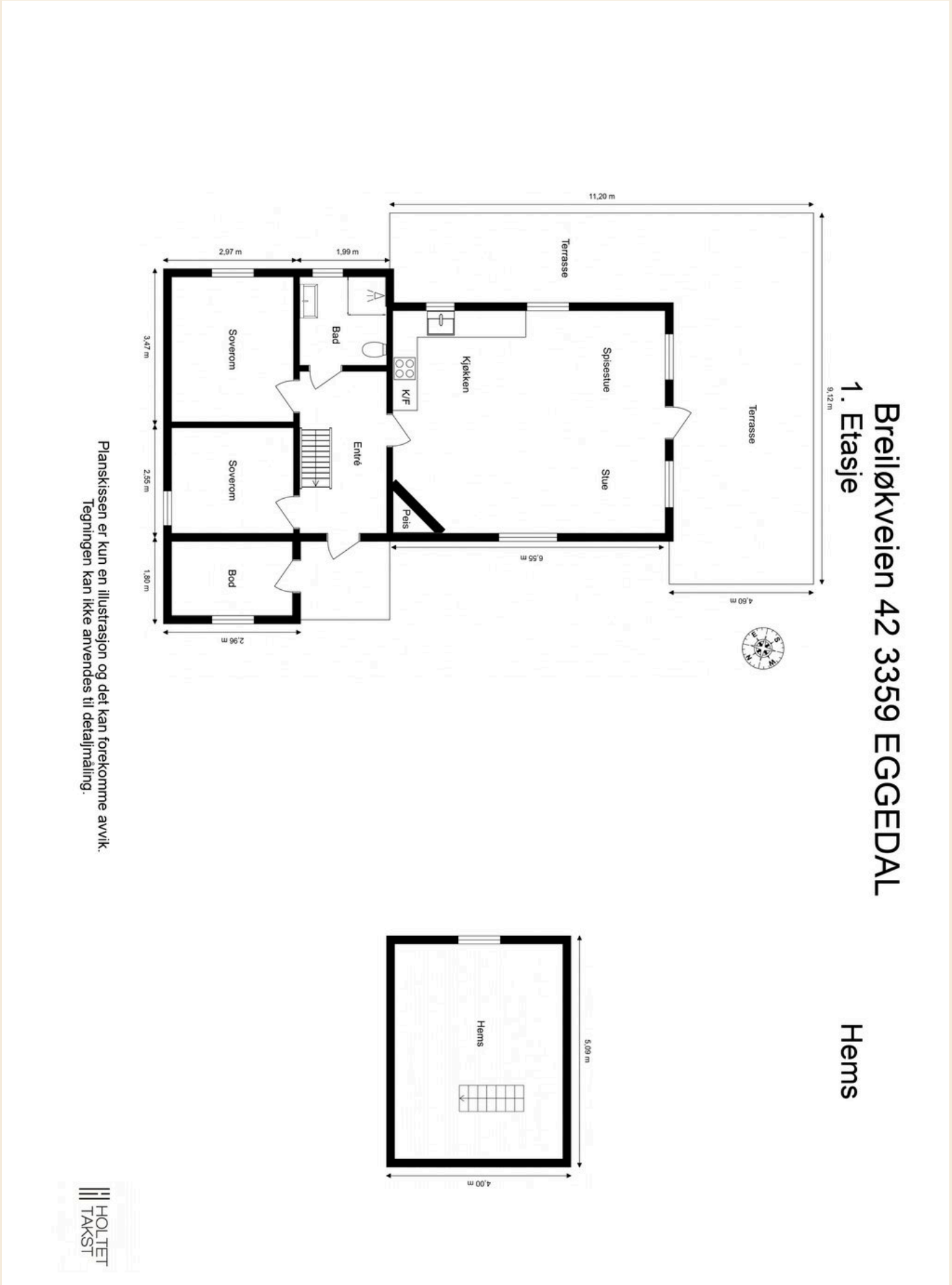
Prisantydning	**2 995 000,-**
Omkostninger	**75 960,-**
Totalpris	**3 070 960,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

- Meget velholdt og solid fritidsbolig
- Gjennomgående god kvalitet på håndverk, innredning og materialer
- Entrè, to soverom, hems, bad, stor åpen kjøkken/stue/spisestueløsning med direkte utgang til sydvestvendt terrasse
- Sydvestvendt terrasse på 56 kvm på to sider av hytta
- Hems med 20 kvm gulvareale
- Innlagt vann og innlagt strøm. Varmepumpe
- Hytta selges møblert - klar for innflytting
- Sherpastien til den flotte Madonnaen ligger i nærheten
- Fiske og bademuligheter
- Nærhet til oppkjørte skiløyper
- Området byr på flotte naturopplevelser sommer og vinter
- Egnet for utleie med et godt inntektspotensiale
- Ca 2 timer til Oslo, 45 min til Noresjell skisenter, 45 min til Haglebu skisenter
- Ca 20 min til Eggedal med butikker og Vinmonopol

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm




UTHUS
PHOTOGRAPHY


BOSCH


UTHUS
PHOTOGRAPHY




UTHUS
PHOTOGRAPHY










UTHUS
PHOTOGRAPHY








U T H U S
PHOTOGRAPHY


U T H U S
PHOTOGRAPHY



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0103/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL
Gnr 136, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Sigdal kommune

Selgere
Freddy Andersen
Bente Elisabet Larsen

Kjøpesum og omkostninger
2 995 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 071 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 090 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 56 kvm.

Solforhold
Det er ifølge selger gode solforhold på eiendommen

Innhold
Hytta inneholder: entrè, to soverom, stor hems, bad, stor åpen kjøkken/stue/spisestueløsning med direkte utgang til den store terrassen. Utebod.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Selger opplyser om at det medfølger biloppstillingsplass og at det er montert ladeboks, koblet til strømnettet og forbruk inngår i hyttens totale strømforbruk

Modernisering og påkostninger
Vedskjul og platting er bygget.
Septiktank og vannklosett installert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Privat vannforsyning, rensing av gråvann. Septiktank.

- 17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja, kun av faglært. Firmanavn/beskriv: Romec Elektro AS. Installasjon av lader for elbil.

- 25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
Ja. Det har vært skogsmaur på soverom.

Bygningssakkyndig
Holtet takst AS

Byggemåte
FRITIDSBOLIG

UTVENDIG:
Taktekking: Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp er av treverk og kjetting.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass + et lag med koblet glass fra 2004. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 56 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

INNVENDIG:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.
Måleavvik:
Entré.
3mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.
Kjøkken.
15mm fra hjørne til hjørne.
11mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Hytten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur med utenpåliggende steinheller.
Terrengforhold: Hytten ligger på en planert tomt i et skrånende terreng.

TG2
Vinduer
Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Dører
Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2004. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3
1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er ikke membran på vegg ved dusjsone og ved servant.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Brannslukker er fra 2004.
Konsekvens/tiltak:
Det er behov for tiltak.
Brannslukker må skiftes.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Hytten varmes opp
av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulvet på bad og i gang.

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. 7500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 456,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter i 2026 inkluderer:
- Slamtømming hytte hvert 2. år kr 519,23,-
- Slamtømming hytte årlig kr 6 230,70,-
- Tilsyn avløpsanlegg kr 706,00,-
- TOTAL kr 7456,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vedlikehold varmepumpe kr. 3000 annen hvert år
- Søtelifjell hyttegrend vei vedlikehold og brøyting kr. 7800 årlig.

- Veien er/var todelt og det kan være en utgift til, som vi ikke har klart å finne.
- Hytterenovasjon kr. 2166,- årlig
- Bompenge abonnement

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

Eiendomsskatt
Kr 4 265,- pr. 01.01.2026
Prognosen for eiendomsskatt i 2026 er kr 4265,-.
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Sigdal kommune.

Formuesverdi
Kr 632 226,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 117 kvm (Eiertomt)
Flott, usjenert og idyllisk naturtomt
Arealbekreftelse fra Sigdal er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes med Nordvik skilt på vei mot og ved eiendommen

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvis du er en natur- og friluftsentusiast, befinner du deg i et paradis for tur- og naturopplevelser i et spektakulært fjellandskap, både om sommeren og vinteren.

For alpint interesserte er Haglebu Skisenter det nærmeste alpinanlegget, kun ca. 15-20 minutters kjøretur unna, og er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier og rekreasjonskjøring. I tillegg ligger Norefjell Skisenter, med et større og mer variert alpintilbud, innen ca. 45 minutters avstand. I tillegg har du kort avstand til populære destinasjoner som Nesbyen, Gol og Geilo.

Området har et trivelig og veletablert hyttemiljø, preget av vennlige naboer, noen med barn og barnebarn, og andre med kjæledyr. Offentlig transport er tilgjengelig med buss til Eggedal, hvor du finner nærbutikker, Vinmonopol og andre servicetilbud.
Rekreasjonsmulighetene i regionen er varierte, med sykkelturer, klatreparker, go-kart, ulveparken Langedrag og et mangfold av turmuligheter hele året.

Eggedal har to populære sherpastien/steintrapp-turer som gjør fjellturen langt mer tilgjengelig: Madonnaen i Eggedal Vestfjell og Haglebunatten.

1. Sherpastien til Madonnaen (Bjønneskortenatten): En klassisk og familievennlig tur på ca. 6 km tur/retur. Den flotte steinsatte stien tar deg opp til 1020 moh. og den kjente Madonna-statuen, hvor du har nydelig utsikt mot Gaustatoppen. Stien starter ved Håset (Eggedal Vestfjell).

2. Sherpatrappa til Haglebunatten:Åpnet sommeren 2024 og består av ca. 1000 steintrapper. Turen starter fra Haglebu Feriesenter og går opp til Snøfonntjenn (1030 moh.) før den fortsetter til topps på 1278 moh. Turen er totalt 6 km tur/retur og byr på panoramautsikt mot blant annet Hallingskarvet og Hardangerjøkulen.

SIGDAL:
https://www.sigdal.no/

SØTELIFJELL:
https://sotelifjell.no/

Linker til skisenter:
https://www.haglebuskisenter.no/
https://www.norefjell.com/

Informasjon fra selger:
1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Vi vil savne naturen og turer i området.
2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Tur til Madonnaen og til vannet Danmark
3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget
Trygt område med gode naboer.
4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Slalombakker Haglebu og Norefjell. Butikker inkl. Vinmonopolet i Eggedal.

Bebyggelse
Området består av frittliggende fritidsboliger

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15-10-2015.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn

Eiendommen har avløp til septiktank for svart vann. Gråvann har avløp til fettskiller og sandfilter.

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:

3332/136/42:
29.10.2003 - Dokumentnr: 11011 - Bestemmelse iflg. skjøte
Plikter å følge regler for bruk av, og årsavgifter for veiene Frøvoldsetervn., Sølandssetervn. og Breiløkveien

06.05.2026 - Dokumentnr: 501595 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

29.10.2003 - Dokumentnr: 10996 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3332 Gnr:136 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1780810 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0621 Gnr:136 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 389471 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3045 Gnr:136 Bnr:42

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.

Informasjon fra Søtelifjell Hyttegrend
Vann og avløp:
Sigdal kommune har en plan for hvordan vann og avløp skal gjøres i fremtiden. I vårt område er
det foreslått en utvidelse av renseanlegget og tilkobling av Storvassåsen og Frøvoldseter i tillegg
til hyttene i vårt vel. Styret følger med på saken, og har hatt kontakt med kommunen
Se vedlegg i Salgsoppgaven

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) takst kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 7 450,-
Markedspakke - ny pris fra 01.01.2026 er 26500.- kr. 16 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - ny pris fra 01.01.2026 er 19900.- kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 040,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2026

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

Megler
Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 90913360

Megler 2
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

Breiløkveien 42

Høyde over havet

778 moh



Avstand til byer

Kongsberg	1 t 36 min
Hønefoss	1 t 48 min
Drammen	1 t 56 min
Oslo	2 t 25 min

Aktiviteter

Eggedal skole	28 min
Hebbes Racing	36 min

Sport

Eggedal skole	28 min

Dagligvare

Spar Eggedal	26 min
Coop Prix Nedre Eggedal	39 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 136 m
- 279 km preparert løype innenfor 15 km

Offentlig transport

Pletten vestbygda	25 min	
Linje 105		13.1 km
Vestbygda Sigdal	26 min	
Linje 112		13.8 km

Varer/Tjenester

Eggedal Vinmonopol	26 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Breiløkveien 42 , 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 136, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1085 **Referansenummer:** TO1997

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende hytte fra 2005, beliggende i Breiløkveien 42 i EGGEDAL. Planløsningen består av entré, bod, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og en hems. Hytten fremstår i hovedsak som original fra byggeår. Det er registrert flere avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

Hytten er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp er av treverk og kjetting. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass + et lag med koblet glass fra 2004.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 56 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv og fliser.

Vegger: Trepanel/tømmer.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke. Hytten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue. Hytten har lakkert tretrapp. Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og tak er trepanel/tømmer og gulvet er flislagt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Hytten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Hytten varmes opp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulvet på bad og i gang.

Varmtvannstanken er på ca 28 liter plassert i kasse under trapp. Sikringsskap plassert i utvendig bod, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur med utenpåliggende steinheller. Hytten ligger på en planert tomt i et skrånende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

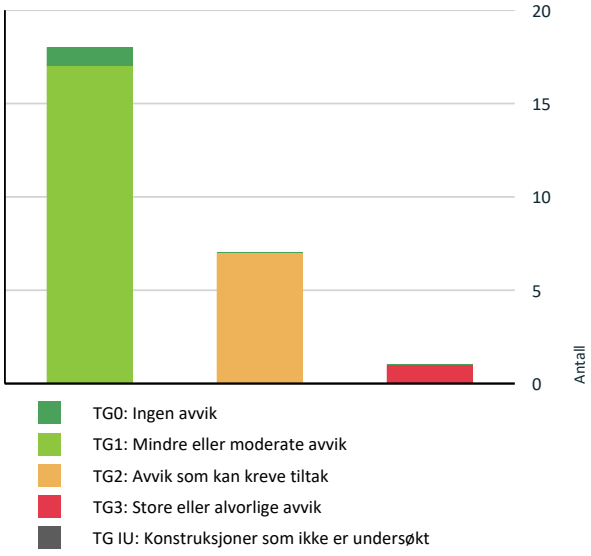
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

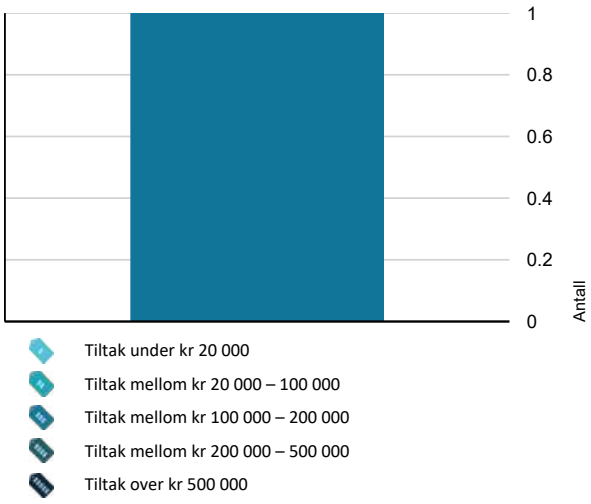
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som fritidsbolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tidligere skade	I hyttens levetid, har det 2 ganger vært vanninntrenging på soverommet, under stormene Hans og Amy. Vann fra nedløpskjeden har blåst inn i laftehjørnet ved soverommet, dette er nå dekket av, slik at det ikke skjer igjen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp er av treverk og kjetting.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass + et lag med koblet glass fra 2004.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2004. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 56 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv og fliser.

Vegger: Trepanel/tømmer.

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
3mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
15mm fra hjørne til hjørne.
11mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

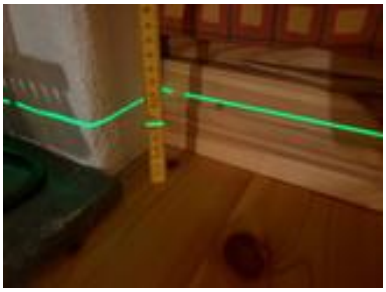
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytten har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har hytten speil-profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og tak er trepanel/tømmer og gulvet er flislagt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke membran på vegg ved dusjsone og ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

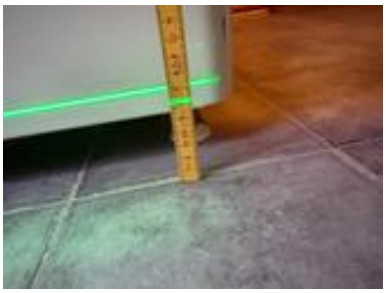
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Hytten varmes opp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulvet på bad og i gang.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 28 liter plassert i kasse under trapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i utvendig bod, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det elektriske anlegget er utført i 2004, og det er installert lader for elbil i 2023. Jeg vet ikke noe om samsvarsattest.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, men varme, komfyr (alle plater og ovn) og billader kan ikke være på samtidig.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny fritidsbolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med utenpåliggende steinheller.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger på en planert tomt i et skrånende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukker er fra 2004.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Brannslukker må skiftes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

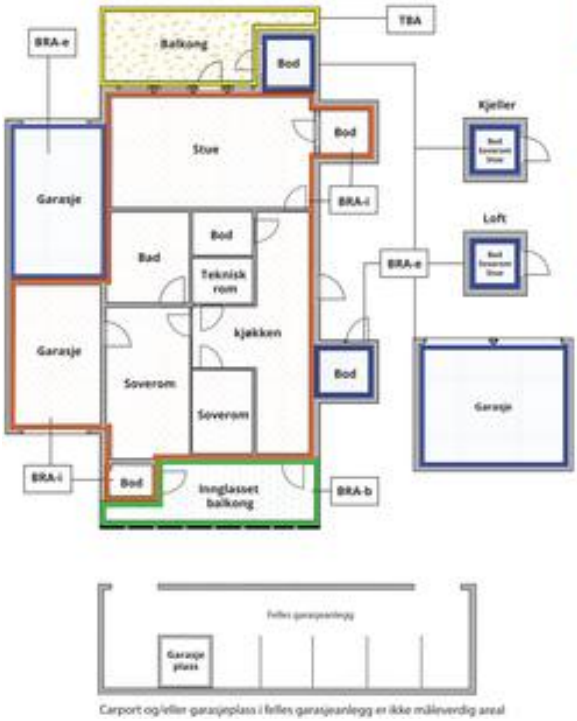
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	67	5		72	56		72
Hems						20	20
SUM	**67**	**5**			**56**	**20**	**92**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	136	42		0	1117.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Breiløkveien 42

Hjemmelshaver

Larsen Bente Elisabet, Andersen Freddy Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten er beliggende i Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank for svart vann. Gråvann har avløp til fettskiller og sandfilter.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

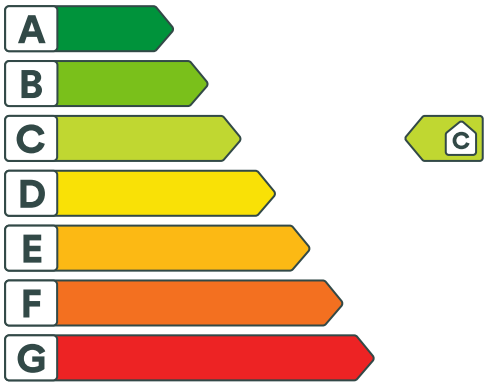
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi



Adresse	
Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291746**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22363956**
Gårdsnummer **136**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
198,31 kWh/m²	**14 909 kWh**



Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL

Detaljering

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



Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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: 30.04.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Breiløkveien 42, 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.

SIGDAL KOMMUNE

Bente Larsen og Freddy Andersen
Velliveien 29C

1358 JAR

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 136/42	S.nr: 04/688-17 Sbh: HMØ L.nr: 6932/15		15.10.2015

FERDIGATTEST
GNR 136 BNR 42 FRITIDSBOLIG

Byggetillatelse D-ND 04/0142 er gitt 09.06.2004.

TILTAKSHAVER: Bente Larsen / Freddy Andersen
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Hytte

Ansvarlig kontrollerende foretak:

GEN AS	SØK, PRO, KPR, UTF og KUT	Ansvarlig søker, Prosjektering av hytte Utførsel av tømrerarbeid
Freddy Andersen	PRO, KPR, UTF og KUT	Prosjektering og utførelse av sanitæranlegg for hytte, kontroll av egne arbeider
Audun Narumshagen	UTF og KUT	Utførelse av grunnarbeider og ringmur/støpe plate. Kontroll av egne arbeider
Murermester Geir Frøvoll	UTF og KUT	Mur, puss og flisearbeider Legging av membran i våtrom Kontroll av egne arbeider

Kontrollansvarlig foretak har gjennomgått kontrolldokumentasjon for arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen/bygningsmyndigheten at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med bestemmelser, tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jf. pbl. § 21-10).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med vennlig hilsen

Henrik O. Mørch
saksbehandler

SIGDAL KOMMUNE

Audun Narumshagen
Refsalveien 47
3340 Åmot

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 136/42	S.nr: 04/688-16 Sbh: HMØ L.nr: 6902/15		15.10.2015

FERDIGATTEST AVLØP - GNR 136 BNR 42

Utslippstillatelser ble gitt henholdsvis 3. juni 2005 og 17. september 2009.

Gjelder: *Lukket system/tett tank 6000 liter og infiltrasjonsanlegg for gråvann.*
Byggested: *Sølandseter.*
Tiltakshaver: *Bente Larsen.*

Ansvarlig kontrollerende foretak: Audun Narumshagen.

Kontrollansvarlig foretak har gjennomgått kontrolldokumentasjon for arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen/bygningsmyndigheten at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med bestemmelser, tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jf. pbl. § 21-10).

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

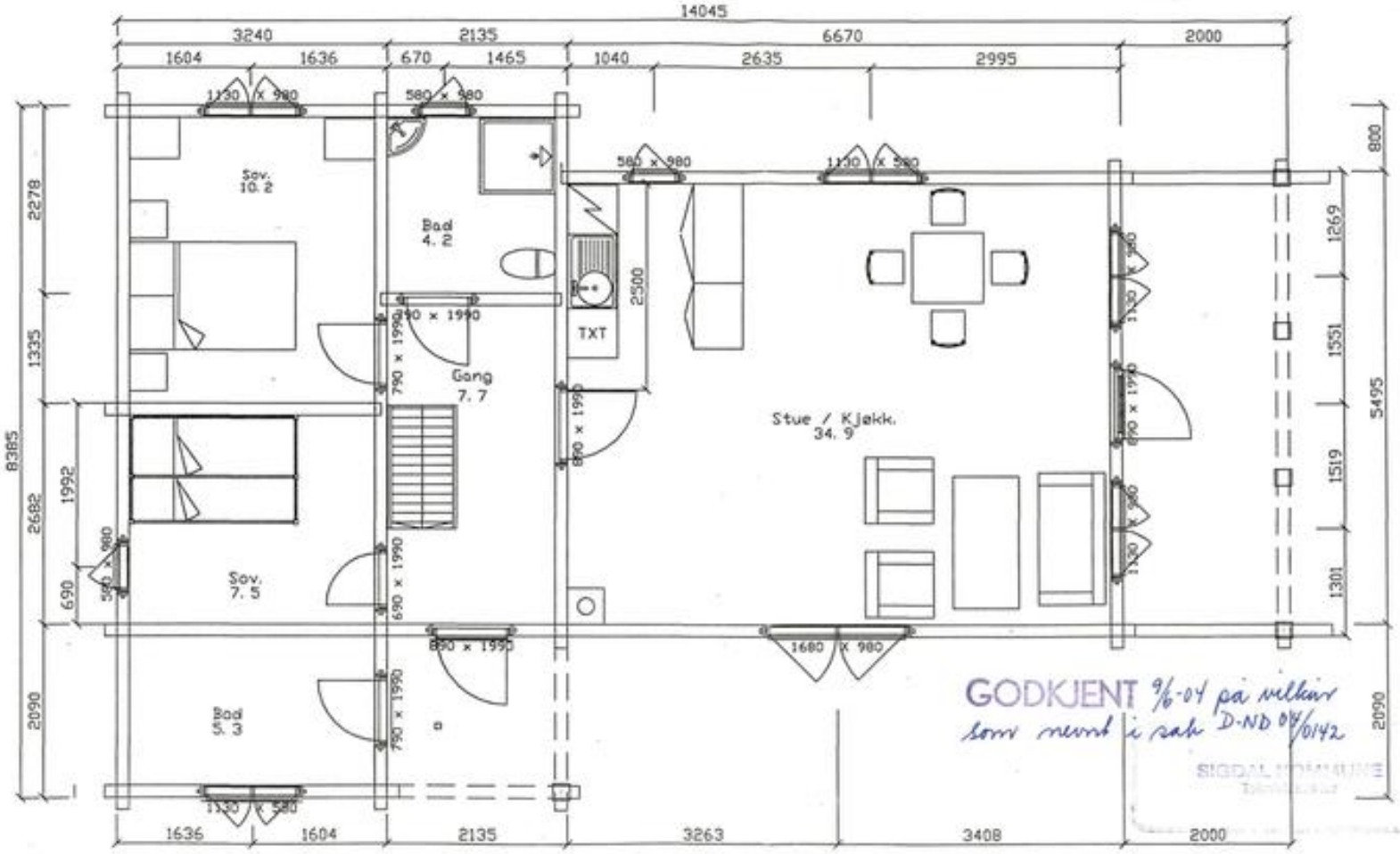
Med hilsen

Øystein Engen
saksbehandler

Kopi til:
Bente Larsen og Freddy Andersen. Velliveien 29 C. 1358 Jar.

E-6

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår som nevnt i sak D-ND 04/0142

SIGDAL KOMMUNE

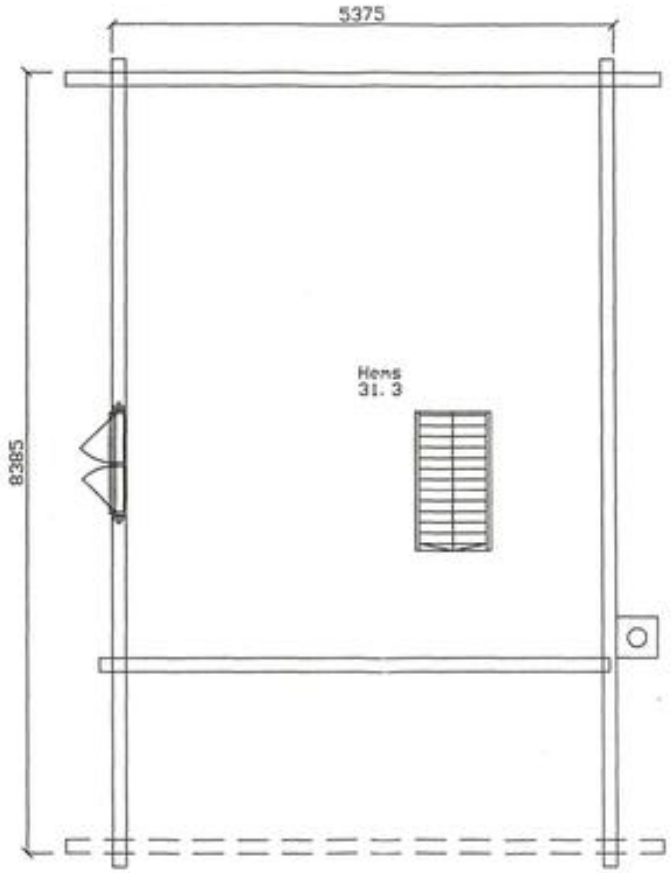
Bruttoareal 76.5 + HEMS 3.0	Bruksareal 70 + HEMS =3.0	Beregnet areal 80.5	Største lengde 14045	Største bredde 8385	
Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Dato 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		PLAN	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

RØROS HYTTA

MØNEHØYDE 4733, GESIMSHØYDE 2870

E-5

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



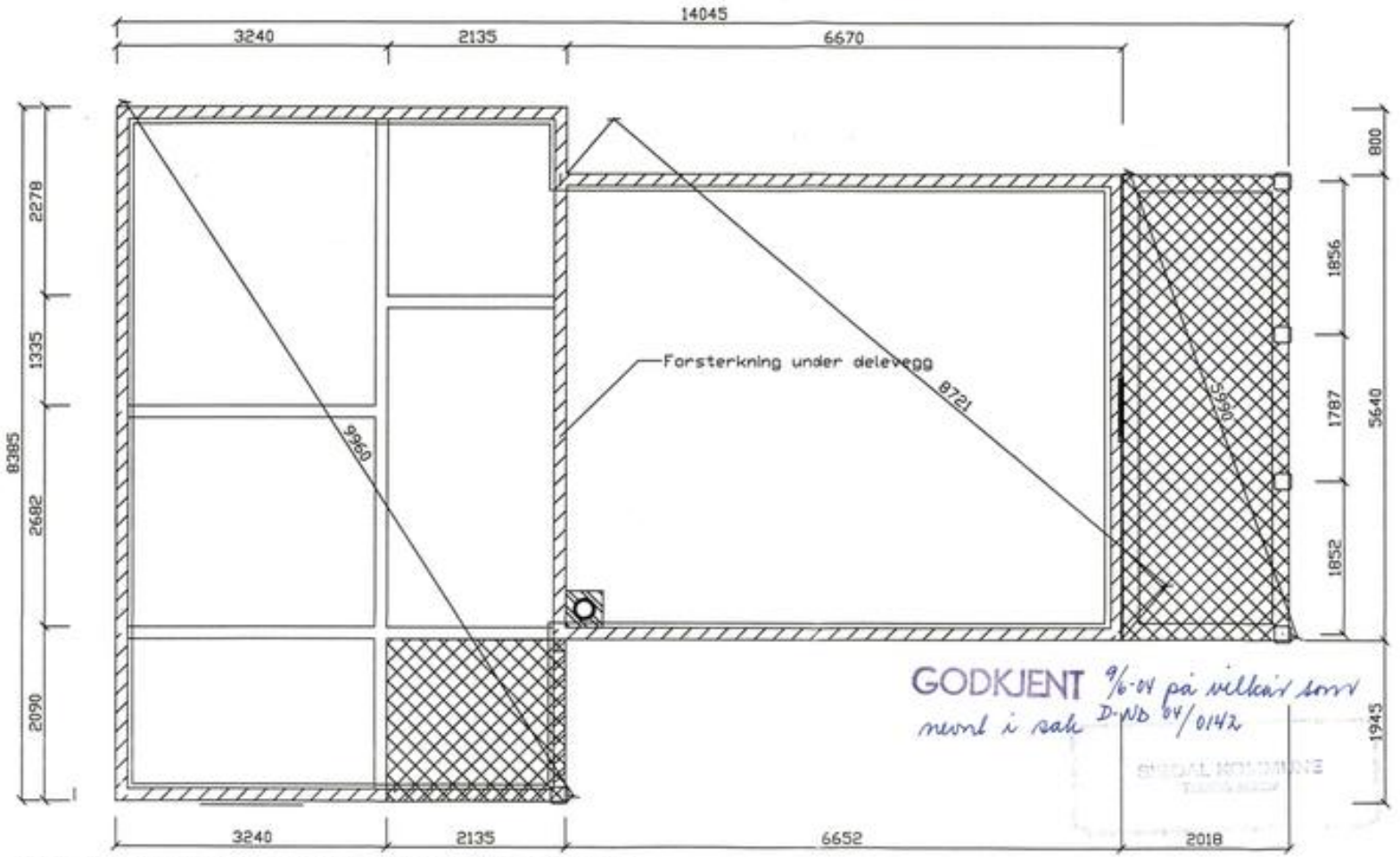
GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

SIGDAL KOMMUNE

Bruttoareal	Bruksareal	Bebygd areal	Ytterveilengde	Største bredde	
Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Dato 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		PLAN	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

E-2

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår som nevnt i sak D-NB 04/0142

Støpt, isolert plate på grunn. Forsterket for bærevegger og i randsone.
Henvisninger:
NBI 521.111
NBI 521.112
OBS! Fundament for pipe/pels.
Skraverte felte skal ha forsterkning.
Topp kryss-skraverte felt senkes 50mm under topp hovedplate

Bruttoareal 78.0 = HENVISNING	Brukerareal 72.1 = HENVISNING	Bebygd areal 89.5	Største lengde 14045	Største bredde 8385	
Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Dato 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		PLAN	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

E-1

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu .	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

SIGDAL KOMMUNE

RØROS HYTTA

Røroshytta as

Bruttoareal	Bruksareal	Betygd areal	Største lengde	Største bredde	
Tegnet av: JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref.: FILENAME	Dato: 23.03.2004	Skala: 1:50

Kunde: Nordic

FASADE

Modell: LARSEN_2

Versjon: 1

Tegn. nr.: 1

E-4

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



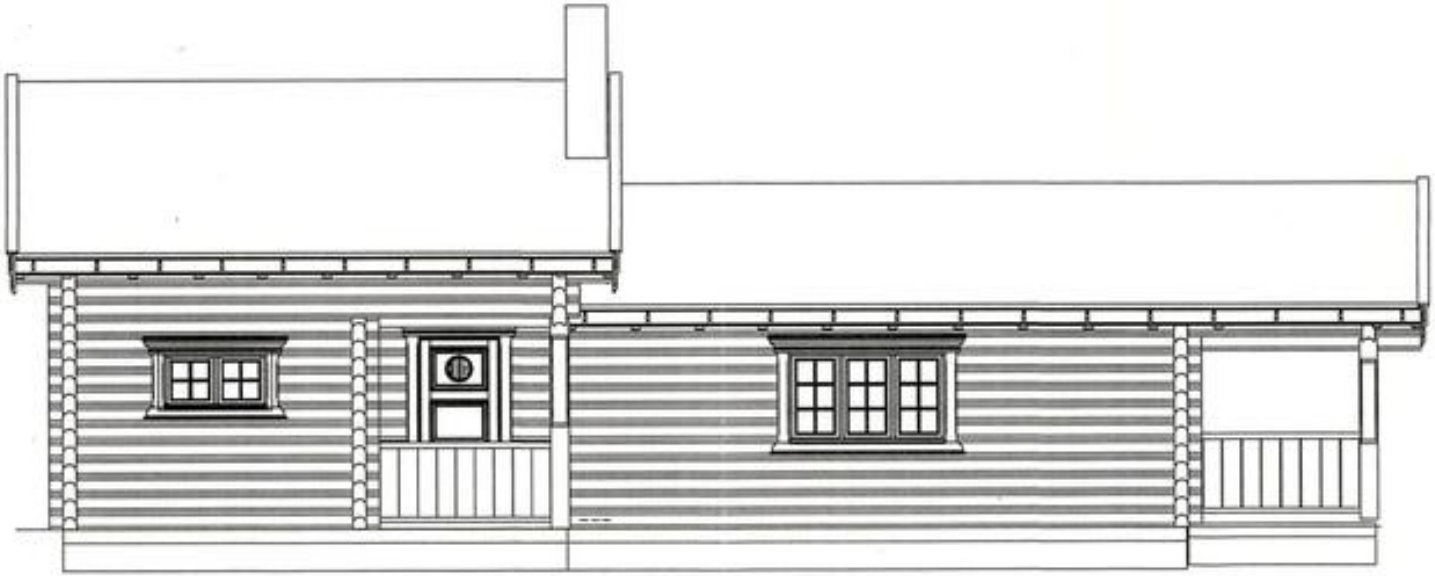
GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

SIGDAL KOMMUNE

Bruttoareal	Bruksareal	Beregnet areal	Største lengde	Største bredde	
Tegnet av: JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref.: FILENAME	Dato: 23.03.2004	Skala: 1:50
Røroshytta as		Kunde: Nordic		FASADE	
		Modell: LARSEN_2		Versjon: 1	Tegn. nr.: 1

E-S

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

SKIEN KOMMUNE

RØROS HYTTA

Bruttoareal	Bruksareal	Beboelsesareal	Største lengde	Største bredde	
Tegnet av: JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref.: FILENAME	Dato: 23.03.2004	Skala: 1:50
Røroshytta as		Kunde: Nordic		FASADE	
		Modell: LARSEN_2		Versjon: 1	Tegn. nr.: 1

E-7

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

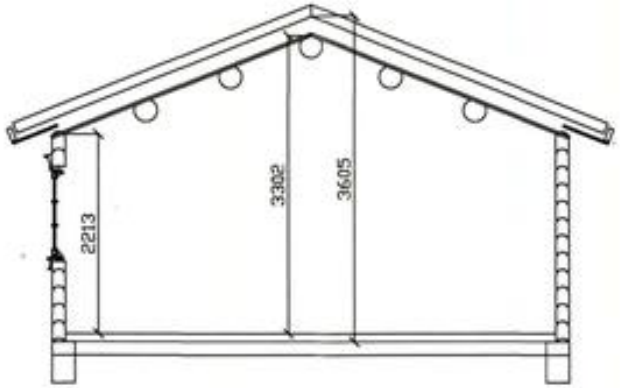
SKODJE KOMMUNE

RØROS HYTTA

Bruttoareal	Bruksareal	Bebygd areal	Største lengde	Største bredde	
Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Dato 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		FASADE	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

E-8

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak D-ND 04/0142

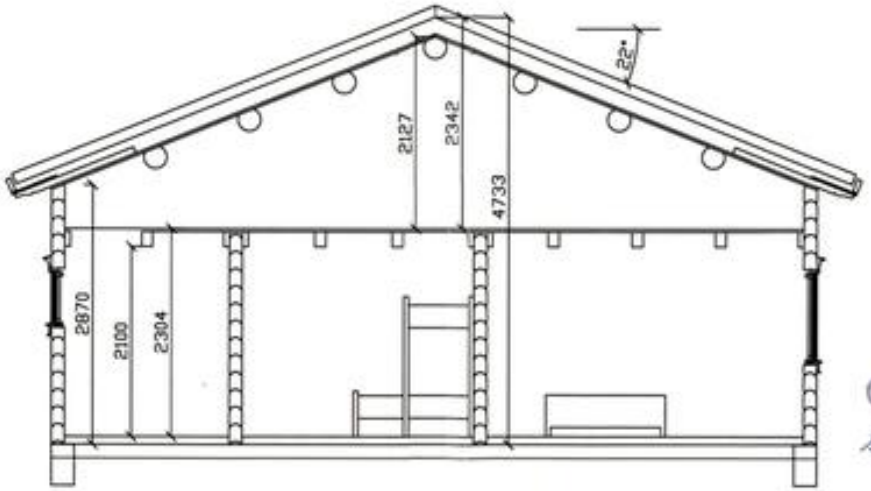
SIGDAL KOMMUNE

RØROS HYTTA

Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Date 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		PLAN	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

E-9

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
001	Forlenget stuedel 1000 mm	Date	Jan S	
002	Flyttet dør gang/stue - Sentrert stuevindu	14.04.2004	Jan S	



GODKJENT 9/6-04 på vilkår
som nevnt i sak DND 04/0142

BYGDØY KOMMUNE

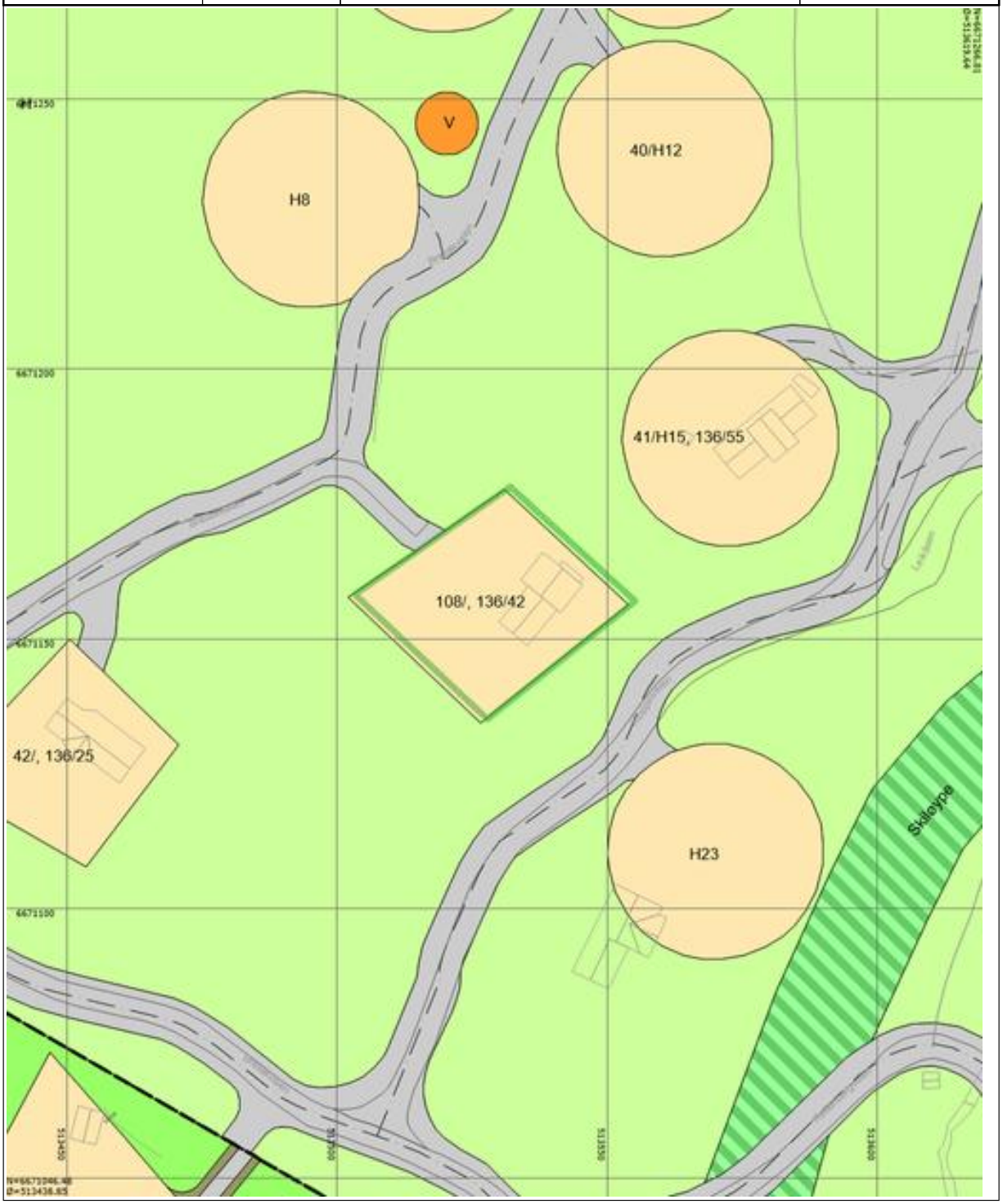
RØROS HYTTA	Bruttoareal	Bebygd areal	Største lengde	Største bredde	
Tegnet av JAN_S	Kontrollert	Godkjent	Tegn. ref. FILENAME	Dato 23.03.2004	Skala 1:50
Røroshytta as		Kunde Nordic		PLAN	
		Modell LARSEN_2		Versjon 1	Tegn. nr. 1

Sigdal kommune

Reguleringsplan

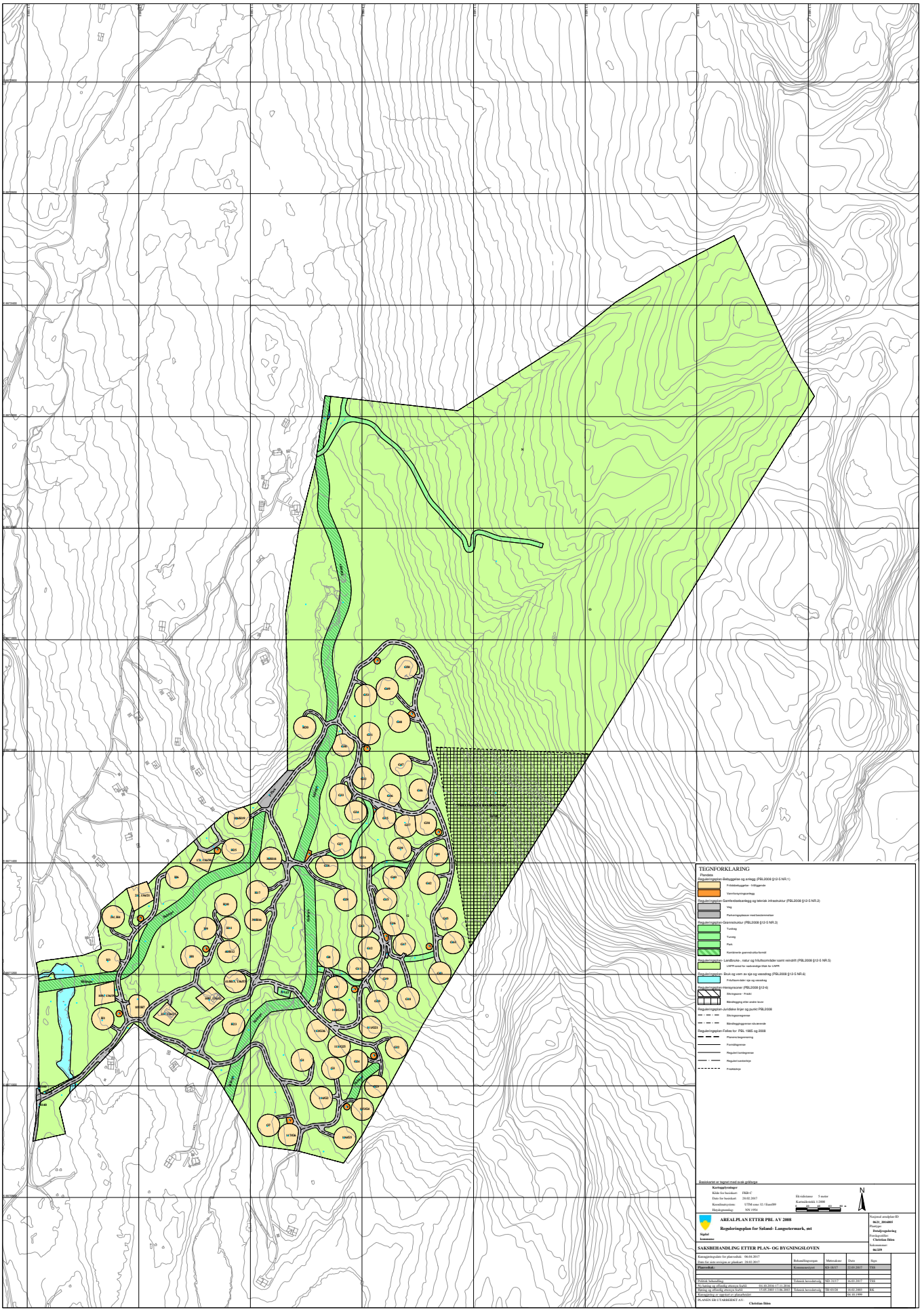
Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Søland Langsetermark øst			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- RpGrense
- Vannforsyningsanlegg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Kanal og grøft
- Bru
- Regulert senterlinje
- Veg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Traktorveg
- Elv
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friluftsformål


TEGNFORKLARING
Plandata
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Fritidsbebyggelse - frittliggende
Vann/avrenningsanlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Parkeringsplasser med beskrivelsestekst
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Turdrag
Turveg
Park
Kombinerte grønnstrukturformål
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 §12-6)
Sikringssone - Frisikt
Bevaring
Bevaring eller andre lover
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
Sikringsgrense
Bevaringsgrense
Bevaringsgrense naturområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Regulert senterlinje
Frisiktsone
Grense for utbyggingsområde
Grense for utbyggingsområde
Grense for utbyggingsområde

Sørelifjell hyttegrend

Innkalling til årsmøte 15.06.26

TEAMS kl 19.30

Dagsorden

1. **Åpning ved styrets leder.**
2. **Valg av møteleder og referent.**
3. **Godkjenning av innkallingen og dagsorden.**
4. **Valg av person til å underskrive protokollen med møteleder.**
5. **Gjennomgang regnskap med budsjett.**
6. **Gjennomgang årsberetning.**
7. **Styrets forslag til vedtektsendring, vedtektene pkt. 3**

   Styret foreslår en mindre endring i vedtektene som angir at det bør tilstrebes at styrets medlemmer har hytter i ulike deler av foreningens område. Se forslag til tilføyelse i rød tekst i vedlagte vedtekter.

8. **Valg. Send inn forslag til styremedlemmer innen 01.06.26**
9. **Innkommende forslag. Saker som ønskes behandlet må være innsendt til Post@sotelifjellhyttegrend.no innen 01.06.26**

Søtelifjell Hyttegrend, Regnskap 2025 og budsjett 2026

Driftsinntekter	**Budsjett 2025**	**Virkelig 2025**	**Budsjett 2026**
3001 Kontingent 2025 - medlemskontingent (5 tomter + 1 bedrift + 58 hytter), note 1, note 2	kr 18 000,00	kr 19 200,00	kr 19 200,00
3001 Kontingent 2025 - årsavgift hytteeiere (inkl. bedrift for budsjett 2025), note 3	kr 450 000,00	kr 435 000,00	kr 377 000,00
3001 Kontingent 2025 - årsavgift bedrift		kr 22 500,00	kr 19 500,00
3001 Kontingent 2022-2024 etterbetaling fra tre hytteeiere, note 4			kr 30 450,00
Sum inntekter:	**kr 468 000,00**	**kr 476 700,00**	**kr 446 150,00**
Kostnader			
4510 Brøyting på fellesarealer (vintervedlikehold), note 5	-kr 330 000,00	-kr 293 181,25	-kr 350 000,00
4520 Vedlikehold av fellesarealer og utearealer (sommervedlikehold/reparasjon vei), note 6	-kr 100 000,00	-kr 46 645,50	-kr 50 000,00
6500 Kjøp av utstyr - estimert egenandel hjertestarter, note 7			-kr 12 500,00
6700 Administrative tjenester (driftssystemer)	-kr 5 000,00	-kr 9 384,25	-kr 7 500,00
7400 Kontingent Norges Hytteforbund			-kr 3 025,00
7770 Bankgebyrer	-kr 1 200,00	-kr 1 199,50	-kr 1 500,00
Sum kostnader:	**-kr 436 200,00**	**-kr 350 410,50**	**-kr 424 525,00**
Ordinært driftsresultat:	**kr 31 800,00**	**kr 126 289,50**	**kr 21 625,00**
Utestående fordring, note 1		-kr 7 800,00	
Netto driftsresultat, note 8		**kr 118 489,50**	

Kommentarer

Note 1:
Manglende innbetaling fra hytteeier. Totalt utestående akkumulert beløp på kr 28 821,- er sendt til inkasso.

Note 2:
Grunnet svakt hyttemarked legges det ikke opp til en økning i antall hytter i løpet av 2026.
Budsjettet beregnes følgelig fortsatt ut fra 58 hytter, 1 bedrift (Søtelifjell Vann & Avløp) og 5 tomteeiere.

Note 3:
For 2026-budsjettet legges det opp til følgende kostnader pr hytteeier:
Medlemskontingent: 300,-
Veikostnader pr hytte: 6 500,-
Totalt pr hytteeier: 6 800,-

Note 4:
I forbindelse med overgang til Smartorg ble det registrert at tre hytteeiere ikke hadde blitt fakturert for årskontingenter for enkelte av de siste års sesonger. Samtlige utestående beløp fra disse tre ble betalt inn i januar 2026, totalt kr 30 450,-

Note 5:
Brøytebudsjett opprinnelig beregnet for 2026, men er endret for å stemme overens med regnskapsår - derav avvik.

Note 6:
Det er søkt om støtte for veiskader fra Statens Naturskadefond, men det er fortsatt uklart om dette blir innvilget (det er inntil 1 års behandlingstid). Følgelig legges det også i 2026-budsjettet opp til en ekstra egenandel for veiutbedringer, dog en del lavere enn i fjor siden vi fortsatt har litt midler igjen.

Note 7:
Anskaffelse av hjertestarter ble vedtatt på sist årsmøte. Det estimeres at vi selv må dekke omtrent halve innkjøpskostnaden, og håper å få dekket resten av en støtteordning.

Note 8:
Årsresultatet har et stort overskudd grunnet omlegging fra sesongbasert regnskap til ordinært regnskapsår, samt fordi det gjenstår ca kr 50.000 (pr 21.05.2026) til ekstraordinære veikostnader.

Sørelifjell hyttegrend

Årsberetning for 2025

Sørelifjell Hyttegrend ble stiftet 08.05.2020 og har som formål

«å verne om medlemmenes rettigheter, samarbeide med grunneier, kommune, utbyggere og andre som kan påvirke medlemmenes interesser i området»

Foreningens styre i 2025 har bestått av:

Knut Hillestad	styrets leder
Henning Liverød	styremedlem
Arve Sommerfelt	styremedlem
Pål Grønnæss	styremedlem

Det har vært avholdt i alt 9 styremøter.

Sørelifjell hyttegrend har pr. 31.12.25 57 hytter.
Det er 1 stk hytter under oppføring.

Regnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk.
Foreningen har ingen varige driftsmidler.

Kostnads- og inntektssiden er ganske stabil sammenlignet med foregående regnskapsår.
Foreningen har ingen ansatte.

Årsregnskapet er avsluttet med et overskudd på kr. 118.489,-

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av videre drift.

Foreningens virksomhet i 2025 har ikke hatt aktiviteter som negativt har påvirket det ytre miljø.

Bonkeliåsen 22.5.26

Knut Hillestad
Styrets leder

Henning Liverød
Styremedlem

Arve Sommerfelt
Styremedlem

Pål Grønnæss
Styremedlem

Søtelifjell hyttegrend

Driftsrapport for 2025

Styret generelt

Styret har gjennomført 9 styremøter i 2025. Disse møtene har i hovedsak dreid seg om drift av Søtelifjell hyttegrend med hovedvekt på veiene. Styret har videre arbeidet med etablering av nytt medlemsregister, avklaringer vedr. regnskapsføring og medlemsregistreringer.

Styret sitter også i Samarbeidsutvalget for hyttevellene i Vestfjella hvor det deles erfaringer fra løypekjøring, brøyting, veivedlikehold, tilkobling til renseanlegget mm.

Sommervedlikehold av veiene

Kantslått langs veiene ble utført i høst. Det er noen år siden sist og dette var helt nødvendig for å sikre at veiskulder ikke skulle gro helt til og å hindre avrenning fra veibanen. I tillegg var det flere steder så tett at det lå greiner inn i veien som kunne skade biler ved passering. Det er sendt søknad om erstatning til Naturskadefondet etter skadene som oppsto på veiene i september mnd. Vi har foreløpig ikke fått svar (det er opplyst om ca. ett års behandlingstid)

Vintervedlikehold og brøyting av veiene

Brøytingen har stort sett gått bra, men det var noen utfordringer i starten på sesongen. Dette er tatt opp med Kaugerud som har brøytingen, og har resultert i blant annet endrede rutiner og felles retningslinjer for brøytingen.

Kaugerud vurderer å innføre en brøyte app hvor man kan bestille brøyting og se når det er brøytet. Det skjer i samarbeid med Frøvollseterveien SA.

Samarbeid med de andre hyttevellene

Vi har et godt samarbeid med Barlindos hyttevel, Frøvoldseter hyttevel, og Storvassåsen hyttevel. Det gjennomføres felles møter for diskusjoner rundt veier, løyper, og andre aktuelle saker.

Løypekjøring

Alle hyttevellene melder om positive tilbakemeldinger fra sine medlemmer.

Frøvoldseterveien

For Frøvoldseterveien kommer det aller meste av inntektene som spleiselag fra den årlige avgiften fra alle hytteeierne i hele Vestfjella, som betales via youpark.no ved nyttår hvert år. Det er obligatorisk for alle hytteeiere å betale den årlige avgiften. Etter det vi oppfatter fra styret i Frøvoldseterveien og hyttevellenes representant der, er det rimelig god oppslutning om dette fra Søtelifjell, men det er fortsatt flere som skulle betalt. Grunneierne vil følge opp manglende betaling.

Søtelifjell hyttegrend

Vann og avløp

Sigdal kommune har en plan for hvordan vann og avløp skal gjøres i fremtiden. I vårt område er det foreslått en utvidelse av renseanlegget og tilkobling av Storvassåsen og Frøvoldseter i tillegg til hyttene i vårt vel. Styret følger med på saken, og har hatt kontakt med kommunen.

Styret 21.05.26

Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i KS 22.03.2018

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I GENERELLE BESTEMMELSER 5

1 Plankrav 5

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag 6

3 Utbyggingsavtaler 7

4 Rekkefølgekrav 7

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning 8

6 Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleir 10

7 Krav til universell utforming 10

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler 10

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 13

1 Bebyggelse og anlegg 13

2 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1) 18

3 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-2) 18

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 21

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn 21

IV RETTSVIRKNING 26

1 Gjeldende reguleringsplaner 25

2 Kommunedelplaner 25

V GJELDENDE REGULERINGSPLANER 27

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Delplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum når den vedtas.

Gjeldende kommunedelplan for Trillemarka – Rollag østfjell opphører sammen med innføring av ny kommuneplan.

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 bindene. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv.*



Foto: Ranten på Tempelseter, av Ingebjør Kolbjørnsrud

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 kommuneplanen 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.

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. 1.5.2 mht. næringsvirksomhet.

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

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, bruk og vern av vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike tiltak nærmere enn 100 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand for:

a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
b) Verja

For øvrige innsjøer og vassdrag i kommunen er byggegrensa 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand (dvs. 10-års flomnivå, jf. Vannressursloven § 3). For tiltak rundt Soneren der veien ligger nærmere innsjøen enn 50 meter, vil veien medvirke til at byggegrensa i praksis kan bli noe kortere.

Retningslinjer:
Tiltak som ventes å kunne få negative konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal beskrives og eventuelle avbøtende tiltak iverksettes.

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, men ikke 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)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Avtalen skal være inngått senest før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Retningslinjer:
Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv. En utbyggingsavtale kan f.eks. ligge som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

a) Teknisk infrastruktur, herunder trafikksikker adkomst
I områder avsatt til arealformål, spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon, veinett, stier og skiløyper er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak er etablert.

b) 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.

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

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

Retningslinjer:
Det skal tas hensyn til kommunale trafikksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av område-/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 og landskapstilpasning

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

Nye tiltak skal ikke oppføres 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-1442/2016)»* 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 Tabell 3 i retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2016.

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, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, strandsoner og landskapssilhuetter.

Det kulturhistoriske kulturmiljøet skal bevares. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljøet eller det biologiske mangfoldet.

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.

Retningslinje
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.

Kommunen skal utarbeide en egen kulturplan for å sikre at eksisterende kulturmiljøer blir ivaretatt.

5.4 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. 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.

6 Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleire

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke oppføring av 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 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 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.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse. 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:
Kommunen vil 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.

6.2 Kvikkleire (pbl § 11-8 a)

Retningslinjer:
For tiltak i områder under marin grense bør tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser vurderinger av risikoen for forekomster av kvikkleire.

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

Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer 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)

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter kobles til offentlig eller privat VA-nett, samt renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet til planområdet etter pbl § 27-1, 27-2 og 27-3.

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 fremtidig 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 senterlinje for veier i Sigdal:

Fv 287	*50 meter*
Øvrige fylkesveier	*15 meter*
Kommunale veier	*15 meter*
Gang- og sykkelveier	*15 meter*
Alle veier i regulerte områder	*Krav satt i reguleringsplan*
Private veier utenfor regulert område	*Bør være minimum 2 meter til veikant for 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 kommunens infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

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

<u>Retningslinjer:</u>
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.

1 Bebyggelse og anlegg

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).

Bestemmelser og retningslinjer utover det som framkommer under avgjøres i reguleringsplaner eller i byggesak.

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 maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m^2 BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (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 og maksimal mønehøyde er den samme som for fortetting (kap. 1.1.1).

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 m². For boenheter større enn 100 m² skal det avsettes minimum 100 m².

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 m².

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 ha tilgang til leike- og/eller fritidsarealer tilpasset barn.

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

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)
Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m² og 1 plass for boenheter under 100 m². Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

1.2 Fritidsbebyggelse

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 m^2 BYA. Herav skal det avsettes 36 m^2 BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m^2 BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m^2 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 og inngjerding rundt fritidseiendommen. Det skal utarbeides lokale retningslinjer som skal ligge til grunn for behandling av søknader om inngjerding av fritidsboliger.

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 fritidsboliger (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Utover dette gjelder de samme relevante bestemmelsene og retningslinjene som er nevnt i kap. 1.2.1.

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

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 m^2 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 m^2 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 og inngjerding rundt fritidseiendommen.

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 arealer for bl.a. campingplasser, utleiehytter og serviceanlegg. Søknadsplikten gjelder for permanente konstruksjoner og anlegg, som f.eks.:

- Campingvogner som har fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt/tilbygg som er av permanent karakter eller som er over 30 kvm
- Toalett- og servicebygg

Det forutsettes at området er godkjent som campingplass i kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer:
Utforming og fargevalg av tilbygg/spikertelt til campingvogna skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet. Bygget kan være inntil 3 meter bredt, lengden skal ikke overstige lengden til campingvogna uten drag og maksimal tillatt høyde er 40 cm over vogntak.

Arbeidet skal ikke føre til nye eller endrede avkjøringsforhold, eller inngrep i vann og vassdrag.

1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter i hovedsak i området på Haglebu nord for Haglebuvannet.

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.

Det henvises til egne kommunedelplaner for områdene der dette finnes.

Retningslinjer:
Utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, camping, butikk og annen privat tjenesteyting.

Arealbruken innenfor dette området skal 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.

1.5 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. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftsinstruks og reguleringsplan.

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

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 el-biler.

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

Retningslinjer:
Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert. Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatte til sentrumsformål.

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).

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, men de skal ikke være i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark, i nær tilknytning til gårdstun eller dyrket mark, 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 knyttes mot eksisterende godkjente avkjørsler.
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.

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. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende) målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
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.

Tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse gjelder ny boligbebyggelse, garasje, tilbygg osv.

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 næringsbyggelse 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 Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss».

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) Enger vannverk
b) Prestfoss vannverk m/reservekilde
c) Nerstad vannverk m/reservekilde
d) Haglebu vannverk (HAGAS)
e) Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
f) Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

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 Nåværende vernede områder (pbl § 11-8 c)

Følgende områder er verna etter lov om naturvern:

a) Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat
b) Solevatn naturreservat
c) Halvfaråsen naturreservat
d) Juvsåsen naturreservat

I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

1.2.2 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
b) Verja

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner (pbl § 11-8 c)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

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

a) Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet. H730_1
b) Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet. H730_1
c) Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet. H730_1
d) Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet. H730_1
e) Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet. H730_1
f) Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet. H730_2
g) Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet. H730_3
h) Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet. H730_4
i) Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren. H730_5
j) Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet. H730_6
k) Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet. H730_7
l) Dugurdmålnatten (ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet. H730_8
m) Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet. H730_9
n) Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet. H730_10

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.

1.3 Fareområder

1.3.1 Skytebaner (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for følgende områder:

a) Hertåtangen skytebane
b) Stjerna skytebane
c) Nedre Sigdal Skytebane

Det er ikke tillatt å etablere tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområder i tilknytning til skytebanene.

Retningslinjer:
Kommunen forplikter seg gjennom dialog med baneeier/skytterlag å fastsette fareområdets utbredelse i forhold til ovenfor nevnte anlegg.

1.3.2 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 Navigasjonsanlegg for luftfart (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende område:

a) Grågalten

Det henvises til hensynssoner beskrevet i Avinors retningslinjer for «Utforming av restriksjonsområder for rundstrålende navigasjonshjelpemidler og Peiler», kap. 6.6 (Restriksjonsområde for Doppler VOR):

Kritisk område:
Dette området har en radius på 100 meter og ligger nærmest anlegget. Vegetasjonen må holdes nede slik at denne ikke stikker opp over et konisk plan med toppunkt i sentrum av antenneplanet for VOR og med en elevasjonsvinkel på 1o. Det kan tillates at enkeltstående trær penetrerer dette planet.

Vurderingsområde:
Vurderingsområdet ligger utenfor det kritiske området. Området har en ytre begrensning gitt i BRA kart. Høydebegrensningen for vegetasjon er den samme som for kritisk område. Restriksjoner på bygg og konstruksjoner er gitt i BRA kartet (kart som viser maksimal tillatt byggehøyde på ethvert sted innenfor et gitt geografisk område rundt et navigasjonshjelpe-middel). Etter vurdering kan det tillates at bygninger stikker opp over det koniske planet. Kraftlinje/telelinje i luftspenn kan føres frem mot anlegget, men fra 200 meter inn mot kritisk område må føringen være radiell.

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

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

a) Tukudalen pukkverk
b) Kopseng steinbrudd
c) Rundemyr pukkverk
d) Nord-Buin masseuttak

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

1.6 Motorkrossbane (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

a) Sigdal motorsenter
b) Iskjøring på Solevannet

Det henvises til hensynssoner beskrevet i reguleringsplanene for områdene.

1.7 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).

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

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, alleer, 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.

1.8.1 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.

1.8.2 Verneverdige kulturminner

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

a) Sigdal Museum og Folkemusikksenter
b) Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
c) Eggedal Mølle
d) Hagan, Chr. Skredsviks hjem
e) Vatnås kirke, automatisk fredet
f) Holmen kirke, automatisk fredet
g) Eggedal kirke, automatisk fredet

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.

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

Kulturlandskapets særpreg i følgende områder skal bevares:

a) Området rundt Soneren (inkl. Kråkefjorden)
b) Intakte setermiljøer
c) Området rundt Haglebu seter
d) Steinset (Nordbygda)
e) 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.

Det henvises til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud»(Rapport nr. 5, 1999), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med «lokal verdi»»(2007) og til «Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027».

IV RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 30.11.17.

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.

2 Kommunedelplaner

Det skal utarbeides egen kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Nåværende kommunedelplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av ovenfornevnte delplan når denne vedtas. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører som egen kommunedelplan. Dersom ikke annet er nevnt, går delplanenes egne bestemmelser og retningslinjer foran kommuneplanens.

V GJELDENDE REGULERINGSPLANER

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1974001	Grunntjernkleiva-Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.05.1974
1974002	Borofjelltjern - Reintjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.11.1974
1975001	Grytehølen-Grytevann	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.05.1975
1978001	Nordmarken	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.08.1978
1980002	Rønningen seter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
1980003	Seterhaugane-Frøvollseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980004	Andersnattjern - Gygreseng	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980005	Nyseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.05.1980
1980006	Granliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.07.1980
1981001	Grønlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.03.1981
1981002	Del av Åsland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.09.1981
1981003	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.1981
1981004	Haugan - Kopseng søre	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.11.1981
1983001	Steinset - Snårfossen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.1983
1986001	Øvre Fagerli - Dokkeberg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.03.1986
1987001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1987
1987002	Tempelseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.1987
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1990001	Flenta vintercamping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1990
1990002	Grunntjernlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.12.1990

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1991001	Gamleseter - Trehynnestrkket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.1991
1991002	Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.08.1991
1991003	Skjærslia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1991
1992001	Sloko	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1992
1993001	Mellomgårdsmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.01.1993
1993002	Solli Langseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.05.1993
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1993004	Storeskarv	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.12.1993
1993005	Haglebu øst 1993	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995001	Brekkestykket	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
1996003	Nor-Ka, Del av Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.09.1996
1997001	Tveitseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997002	Søland Langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997003	Råmanset & Åslandheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1997004	Åsseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1998001	Haglebufeltet øst, mot Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998002	Moseterfleltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svarttjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
1999001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.1999

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1999002	Grensetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
1999003	Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
2000001	Brennlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2000002	Hamarberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2001001	Storlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001002	Åslandsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
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
2001006	Markeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001 .
2001007	Stubberudlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001 .
2002001	Kølbotn-Skareseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002002	Velteberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002003	Skalland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002005	Klev Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002006	Bakliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002008	Sleggeberga	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2002010	Lauvnes hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002 .
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002 .
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.02
2003001	Springhaug & Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003002	Finnerud hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003003	Kopseng pukkverk	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003004	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003 .
2003006	Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003 .
2003007	Råmanset	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003
2003008	Søland-nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.12.2012
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004 .
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004003	Reintjern hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005001	Bjørnerudsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.02.2005
2005002	Grønhovd boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005 .
2005005	Medalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005006	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005008	Skare - Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006001	Slokoseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006002	Åslandsetra øvre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006004	Dukeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006005	Sløgjajuvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Rakketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006007	Haglebu skiheis sydøst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.2006
2007001	Hamarberget, veg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007002	Buin Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007003	Lauvlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.08.2007
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2007005	Storlifeltet F1	Endelig vedtatt arealplan	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	26.09.2007
2008001	Weggesrudseter hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.02.2008
2008002	Barlindos	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.04.2008
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008
2008004	El - Verkstomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	25.09.2008
2008005	Haglebu øst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008006	Skredsvig hyttefelt, Skalland skog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008007	Vei Bjertnesseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010001	Sandvatn-Jøsliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.02.2010
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2011005	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2010005	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7)	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
2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2010010	Søland-midtre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010011	FV 287 Foss bru - Bergerud, Statens vegvesen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010012	Bernerfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2010
2010013	Bergshammarlie	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	16.12.2016
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2010015	Teigefeltet boligområde 147_1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	14.05.2011
2010017	Buin setergrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2010018	Dønnhaugliseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.09.2016
2010019	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011006	Skareheimseterskog	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011009	Jareseter 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2011010	Markeliåsen 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2011011	Markeliåsen 1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013
2012001	Sigdal motorsenter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2012007	Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012009	Skareåsane hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.02.2015
2012010	Tveitseter del av Gamleseterstykket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.02.2013
2013003	Sandsbråten boligplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2013
2013005	Kristianseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011002	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015 og 10.09.2015
2011003	Detaljregulering for Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015
2013004	Skrikarlia/Gvitsteinåsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	11.12.2015
2014001	Torbråten/Bleikemyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014003	Heimseterfeltet	Endelig vedtatt reguleringsplan	Detaljregulering	19.06.2015
2001011	Solevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
1986002	Prestfoss nord	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1987

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
172001	Enger boligfelt I og II	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.05.1972
178002	Enger boligfelt III	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.04.1978
1987003	Skatvedtåsen Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.12.1987
1990003	Boligfelt Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.10.1990
173001	Tislebakke Prestfoss	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.07.1973
1983002	Boligfelt Flata	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.04.1983
1985001	Prestfoss syd	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.07.1985
1996004	Prestfoss syd – industri	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1996
1989002	Utvidelse museumsområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
2007006	Stubberudmoen Gnr 123/4		Bebyggelsesplan	24.05.2007
2014006	Frøvoldseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.02.2017
2015003	Kopseng steinbrudd	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	27.04.2017
2016005	Søland langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.03.2017
2016001	Dukeli øst	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	29.06.2017
1980001	Skareåsane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2016003	Bergheim hyttetun	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.09.2017

2015001	Lauvhaugen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	Vedtatt 22.02.2017.
1983003	Harvorseth Camping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	Vedtatt 17.03.1983.

Planer som skal tas ut

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010003	Skrikarlia/Gvitsteinåsen		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Deler av Bøle og Berget		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Besserudseter hytteområde		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Plan til Ingrid Østenfor		Eldre reguleringsplan	Tas ut
2001009	Ruglandsetermark		Eldre reguleringsplan	Tas ut

Planid 2016005

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR

SØLAND LANGSETERMARK ØST
GNR./BNR. 136/5

SIGDAL KOMMUNE

1. REGULERINGSOMRÅDE

Disse bestemmelsene gjelder for tomter innenfor plangrense i Søland Langsetermark øst på Gnr 136 Bnr 5.

REGULERIMGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:
- Fritidsbebyggelse- frittliggende
- Vannforsyning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veier
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur:
- Turdrag
- Turvei
- Park
- Kombinert grønnstruktur - skiløype

Landbruks- natur og friluftsområder, samt reindrift:
- LNFR
- Skogbruk

Bruk og vern sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner:
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:
- Sikringssone (frisiktssone)
- Båndleggingssone – båndlegging etter andre lover

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskommunens kulturavdeling varsles, jfr. Kulturminneloven §8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

1/5-17
ORDFØREREN I SIGDAL
Hanne Kristine Norvik

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Byggeområdene er vist i plankartet. Hver tomt skal inneholde en bruksenhet, deling av tomt er ikke tillatt.
3.2 Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 286 kvm, hvorav 36 kvm avsettes til parkering. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA. Største tilleggsbygg kan være maksimalt 50 kvm BYA.
3.3 All bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 30 grader. Taktekking skal være torv, bordtak eller tilsvarende. Alle blanke flater er forbudt.
3.4 Vinduer skal ha smårutet glass.
3.5 Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter på fritidsboligen og 5 meter på tilleggsbygg målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Møneretningen skal i hovedsak følge terrengets høydekoter, unntaksvis 90 grader på denne. Oppstue tillates der tomteform og hensyn til silhuett tillater det. Dersom det blir godkjent å bygge oppstue, må oppstuereglementet for Sigdal kommune følges.
3.6 Fargevalg tilpasses fjellområdet.
3.7 Parabolantenne og flaggstang tillates ikke. Heller ikke inngjerding av tomtene.
3.8 Dersom en vil legges inn vann i fritidsboligen, krever det at en har godkjent utslippstillatelse. Drikkevann hentes fra borehull, enten fellesbrønner på 3-5 hytter eller enkeltvis. Se punkt 10 angående utarbeidelse av vann og avløpsplan.
3.9 Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming.
3.10 Eventuell hogst på tomta skal godkjennes av grunneier.
3.11 Vannforsyningsanlegg – i disse områdene kan det oppføres mindre bygninger og anlegg i tilknytning til vannforsyning.

4. SAMFERDSELSANLEGG

Opparbeidet kjørebredde på felles adkomstveier skal være minimum 3,5 meter. Alle veier reguleres som private veier.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 TURDRAG
I området kan det ryddes og opparbeides sti. Terreng og vegetasjon skal hensyntas.
5.2 PARK
Området kan opparbeides som rasteplass. Skråninger tilsåes/beplantes.
5.3 KOMBINERT GRØNNSTRUKTUR
Hovedformål er grønnstruktur – turdrag i kombinasjon med LNFR-formål, skogbruk. Området kan ryddes og tilrettelegges for skiløype. Det kan tillates terrenginngrep for å tilrettelegge for skiløype.

6. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

6.1 SKOGBRUK

Området skal brukes til tradisjonell skogdrift. Det er bare tillatt å føre opp bygninger og anlegg som er nødvendig for drift. Bygninger og anlegg skal være i samsvar med estetiske krav som følger av disse bestemmelsene.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

I området kan oppføres anlegg som fremmer friluftsliv. Strandsonen skal hensyntas og kantvegetasjon skal opprettholdes.
Motorisert ferdsel på vann tillates ikke.

8. HENSYNSSONER

8.1 SIKRINGSSONE-FRISIKTSONE

Frisiktsoner er vist på plankartet. Frisiktsoner skal opparbeides og til en hver tid være uten sikthindrende vegetasjon og gjenstander høyere enn 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

8.2 BÅNDLEGGINGSSONE – BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER

For området gjelder forskrift om Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat.

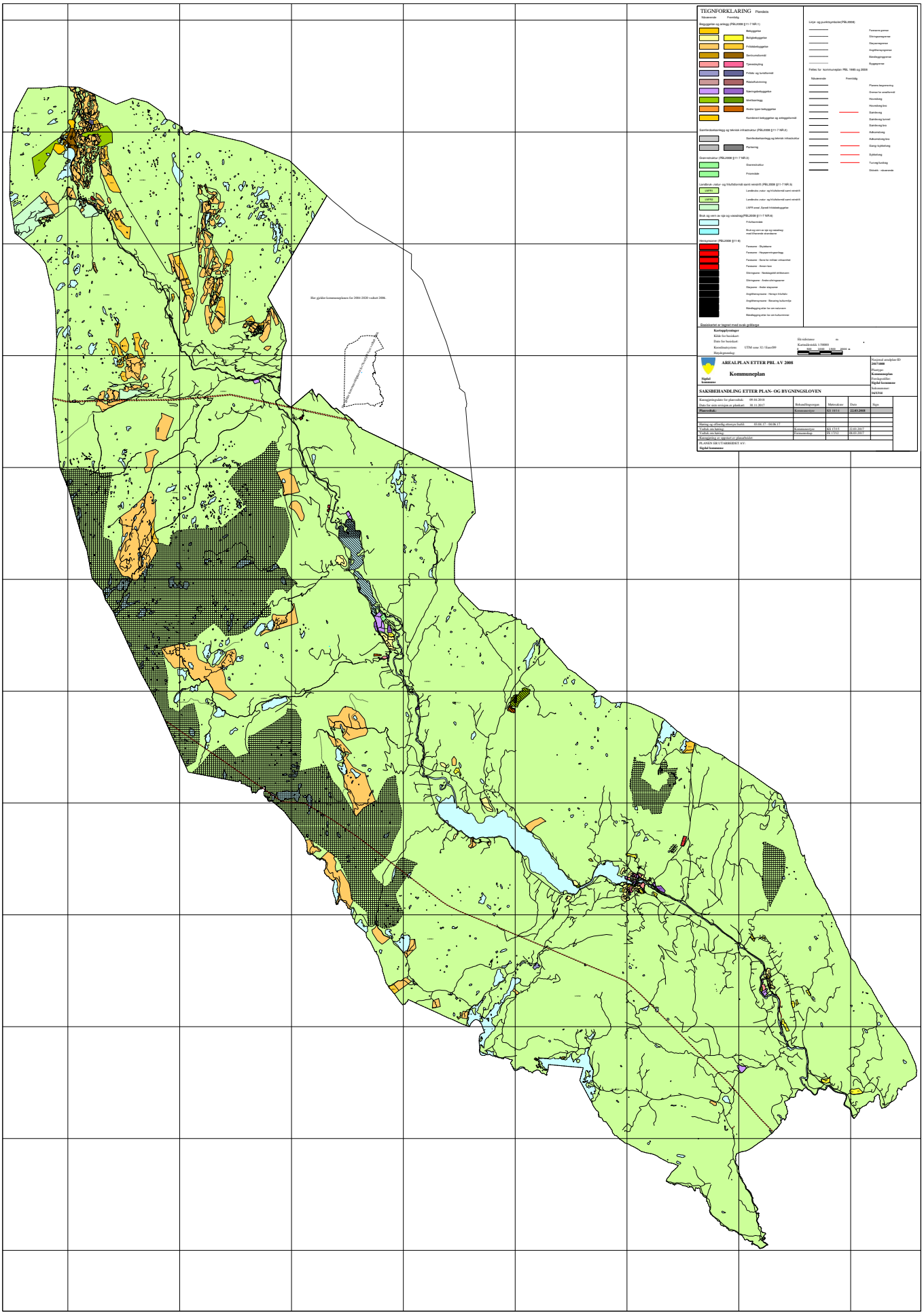
9. REKKEFØLGEBESTEMMERSE

Det skal foreligge skriftlig avtale mellom grunneier og Eggedal turlag om opparbeidelse av sti til Madonnastatuen over grunneiers eiendom som vist i reguleringskartet, før det kan fradeles og bebygges på nye tomter.

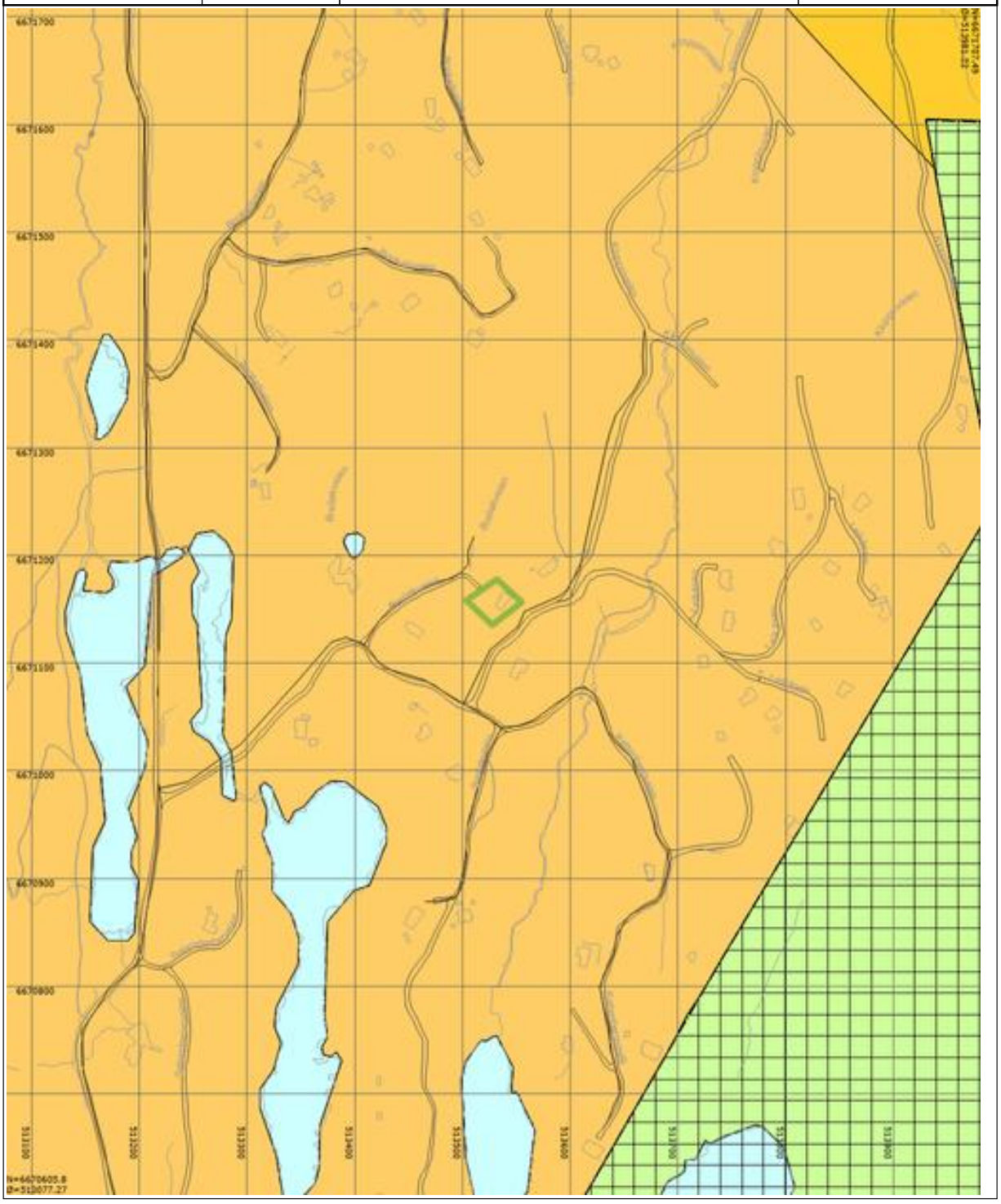
10. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Det skal utarbeides en helhetlig plan for vann og avløp som følger reguleringsplanen før det kan legges inn vann i fritidsboligene.

Prestfoss 01.02.2017
Punkt 9 er rettet etter vedtak 18/17 i kommunestyret 22.03.2017.


TEGNFORKLARING
Her gjelder kommuneplanens for 2004-2020 vedtatt 2006.
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplan
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Sigdal kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL			
	Annen info:	Kommuneplan Sigdal kommune			



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- Elv
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Innsjø
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030

Planbeskrivelse



Soloppgang ved Kråkefjorden en kald fredag morgen.
Foto: Bente Skatvedt.

Vedtatt i KS 22.03.2018

FORORD

Formålet med dette dokumentet er å gi en utfyllende beskrivelse av kommuneplanens arealdel i Sigdal kommune for perioden 2015-2030. Det beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt angir hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Planbeskrivelsen er en utdyping av kommuneplanens plankart og bestemmelser, som utgjør den juridisk bindende delen av kommuneplanen.

Planbeskrivelsen viser hvordan strategier og tiltak som er beskrevet i samfunnsdelen skal gjennomføres, og hvilke hovedgrep som er gjort for å imøtekomme den langsiktige utviklingen og bruken av kommunens arealer. Planbeskrivelsen viser også en samlet oversikt over innspillene som kommunen har foreslått og hvordan disse er vurdert. I den grad arealdelen åpner for fremtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er dette beskrevet spesielt.

Dette dokumentet inngår som en del av den samlede kommuneplanen for Sigdal kommune og må sees i sammenheng med planens samfunnsdel, plankartet, konsekvensutredningen, samt bestemmelser og retningslinjer.

Arealdelen er en revidering av tidligere utgave fra 2003, for planperioden 2004-2020.

Sigdal kommune takker for et godt samarbeid med forslagsstillere, grunneiere, interessegrupper og andre som har bidratt til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Sigdal kommune, 12.12.17

---------- ----------

Ordfører Anne Kristine Norman Rådmann Jostein Harm

Innhold

FORORD **2**

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL **5**

2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN **8**

2.1 Lovgrunnlag 8

2.2 Nasjonale føringer 8

2.3 Regionale føringer 9

2.4 Kommunale føringer 9

2.4.1 Samfunnsdelen 9

2.4.2 Andre kommunale føringer 10

2.5 Kommunedelplaner 11

3. PLANPROSESSEN **12**

3.1 Mottatte innspill og uttalelser 12

3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 – 2030 12

3.3 Informasjon om planarbeidet 13

3.4 Høring og offentlig ettersyn 13

4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING **14**

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER **20**

5.1 Bebyggelse og anlegg 20

5.1.1 Boligbebyggelse 21

5.1.2 Fritidsbebyggelse 27

5.1.3 Sentrumsformål 32

5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting 32

5.1.5 Fritids- og turistformål 33

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning 33

5.1.7 Idrettsanlegg 35

5.1.8 Grav- og urnelund 35

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg 35

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 36

5.3 Grønnstruktur 36

5.4 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2) 37

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 38

5.6 Hensynssoner 38
5.6.1 Sikringssoner for vannverk 38
5.6.2 Støysoner 39
5.6.3 Faresoner 39
5.6.4 Andre faresoner 39
5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern 39
5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner 40
5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn 40

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Formålet med arealdelen er å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i kommunen. Den framtidige samfunnsutviklingen for Sigdal er beskrevet med mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15 i sak 15/50.

Kommunens samfunnsdel har vekst og utvikling som sentrale mål fram mot 2030. Den overordnede målsettingen er **å være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til.** Arealdelen skal bidra med de fysiske grepene for å oppfylle denne målsettingen. Den skal sikre at det avsettes tilstrekkelige arealer for å kunne håndtere kommunens intensjoner og forventninger om en befolkningsvekst, med utvikling av tettstedene og i områder knyttet til eksisterende bosetting, om vekst i hytte- og fritidsnæringen osv.. Samtidig skal planen sikre at veksten er bærekraftig, at viktige kvaliteter bevares og at kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur ivaretas og utvikles. Arealdelen har derfor hatt sterkt fokus på å balansere mellom vekst og vern for å ivareta de kvaliteter som kommunen i dag er kjent for og som man ønsker å bygge videre på. Dette gjelder spesielt i forhold til utvikling av hytte- og fritidseiendommer i tilknytning til bruken av fjellområdene.

Kommuneplanens arealdel skal, med bakgrunn i det som er nevnt over, sikre at nødvendige arealressurser er avsatt og avklart for utbygging og videre planlegging. Den fastsetter arealbruken innenfor kommunens grenser med juridisk virkning. Planen er overordnet og skal bidra til at enkelttiltak blir planlagt og iverksatt innenfor en helhetlig ramme. Den skal fungere som et verktøy i arbeidet med den videre detaljplanleggingen med reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Kommuneplanens arealdel består av:

- *Planbeskrivelse*
- *Planbestemmelser og retningslinjer*
- *Konsekvensutredning*
- *Plankart*

Planbeskrivelsen(dette dokumentet) beskriver valg av arealstrategi for Sigdal kommune for perioden 2015-2030, og hva dette innebærer av ny arealdisponering.

Planbestemmelser og retningslinjer utgjør et eget dokument. I forbindelse med planarbeidet ble kommunens gjeldende bestemmelser og retningslinjer fra 2003 gjennomgått og oppdatert.

Planbestemmelsene er rettslig bindende, hjemlet i plan- og bygningsloven, og retningslinjene er veiledende og beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

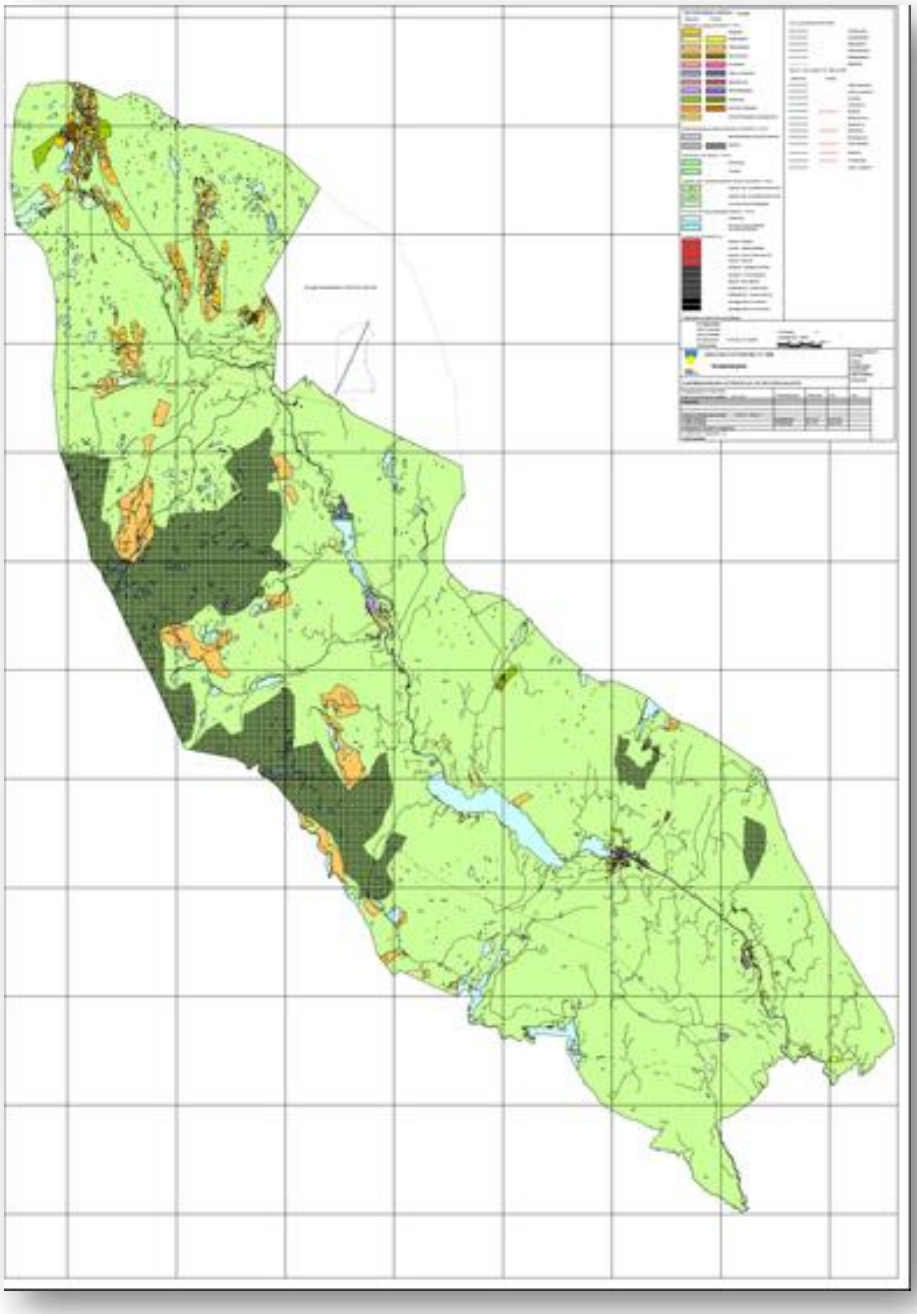
Konsekvensutredning utgjør et eget dokument og beskriver virkninger for miljø og samfunn av alle nye utbyggingsområder og endringer i arealbruk. Kravet til konsekvensutredning er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 4-2.

Plankart (digitalt). Plankartet viser nåværende og framtidige arealformål og er rettslig bindende. Kartet er utarbeidet ihht. nasjonale standarder for fremstilling av kommuneplankart, og viser ulike fargekoder for ulike arealformål. Eksisterende og nye arealer til samme formål er markert med samme farge, men med ulike fargenyanser. Alle nye områder er markert med bokstav- og tallkode. Disse har referanse til områder som omtales i konsekvensutredningen.

Områder som i gjeldende plankart er markert som nåværende og framtidige er i nytt plankart alle markert som nåværende. De nye utbyggingsområder som er lagt inn er markert som framtidige.

Det er i forbindelse med denne revideringen av kommuneplanens arealdel foretatt en kvalitetssikring og oppdatering av eksisterende arealgrenser for de enkelte arealformål.

SIGDAL KOMMUNE



Alle dokumentene ligger på kommunens hjemmeside www.sigdal.kommune.no

2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN

2.1 Lovgrunnlag

For å kunne ta strategiske og fremtidsrettede valg er det en forutsetning at kommunen har en oppdatert kommuneplan. Den skal skape forutsigbarhet for innbyggerne og andre som ønsker å investere og utvikle i kommunen, og den skal bidra til å lette kommunens saksbehandling og arbeidet med mer detaljerte planer.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plan og styringsdokument. Den består av en samfunnsdel og en arealdel, som begge gjelder fram til 2030. Arealdelen skal ihht. Plan- og bygningsloven § 11-5 vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer for hvilke nye tiltak og ny arealdisponering som kan iverksettes og hvilke hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel er på den måten et virkemiddel for å realisere de mål og strategier som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende etter Plan- og bygningsloven § 11-6. Dette innebærer at den er gjeldende for framtidig arealforvaltning, og evt. avvik fra denne krever dispensasjon eller ny reguleringsplan med konsekvensutredning. Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan, og gamle reguleringsplaner vil fortsatt gjelde dersom de ikke er i strid med kommuneplanen. Denne arealdel erstatter kommunens arealdel for perioden 2004-2020.

2.2 Nasjonale føringer

Regjeringens «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» (2015) skal legges til grunn for alt kommunalt planarbeid. Den beskriver de mål og oppgaver som regjeringen forventer at kommunene skal legge spesielt vekt på.

Regjeringen har følgende forventninger til kommunal planlegging:

- *Det skal være gode og effektive planprosesser*
- *Det skal planlegges for en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt*
- *Det skal planlegges for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt*



Det henvises videre til bl.a. veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse» fra Klima- og miljøverndepartementet, til «Hytteveilederen» til Buskerud fylkeskommune, til St.meld. nr. 26 (2006-2007) om «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, til § 26 i «Forskrift om vannforsyning og drikkevann» (ny drikkevannsforskrift) fra 01.01.17, som tydeliggjør kommunens ansvar og plikter med tanke på drikkevannshensyn, til Mattilsynets informasjonsbrosjyre for «Nasjonale mål for vann og helse» og til Meld. St. 14 (2015-2016) «Natur for livet».

2.3 Regionale føringer

Buskerud fylkeskommune samarbeider med kommunene om en rekke regionale planer for den strategiske utviklingen i regionen. Det vises bl.a. til Regionale planstrategi for Buskerud 2017-2020, med følgende prioriterte områder:

- *Befolkningsutvikling og vekst*
- *Næringsutvikling, levekår og folkehelse*
- *Miljø, areal og transport*

Det foreligger regionale planer innen de fleste av disse områdene og andre er under utarbeiding. (Bl.a. Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2019-2035, som er et samarbeid mellom kommunene Krødsherad, Nore og Uvdal, Nes, Flå, og Sigdal. Planen skal komme fram til en langsiktig og strategisk bruk av fjellområdene og skal ferdigstilles i løpet av 2019).

Planene er retningsgivende for kommuneplanarbeidet i Sigdal.

2.4 Kommunale føringer

2.4.1 Samfunnsdelen

Hovedlinjene i den framtidige arealdisponeringen i Sigdal kommune er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15. Kommuneplan 2015 – 2030. Samfunnsdelen



Den overordnede målsettingen for Sigdal kommune er at kommunen skal være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til. Målsettingen uttrykker ønske om utvikling og vekst. De største ressursene og ressursreservene med tanke på vekst og utvikling, ligger først og fremst i områder knyttet til fritidsområdene på fjellet – både innenfor og utenfor nåværende byggeområder.

Samfunnsdelen peker ut følgende fem satsingsområder med definerte mål og strategier:

1. *Befolkningsutvikling*
2. *Næringsutvikling og verdiskaping*
3. *Infrastruktur*
4. *Sentrumsutvikling*
5. *Folkehelse*

Kommunen har hatt er en svak nedgang i befolkningen på ca. 1 % siden år 2000 eller ca. 0,07 % pr. år. Nedgangen skyldes først og fremst et negativt fødselsoverskudd, som ikke har klart å veie opp for at kommunen i enkelte år har hatt netto innflytting. Tross nedgangen har Sigdal kommune likevel en målsetting om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot 2030. Dette er med på å legge føringer for den framtidige disponeringen av boligarealer for perioden 2015-2030.

I samfunnsdelen heter det bl.a. at den framtidige boligutviklingen skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen; Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. I tillegg åpnes det for spredt boligbygging i boligområder med mer landlig preg og med muligheter for større tomter og boliger. Dette bl.a. for å opprettholde dagens struktur i roer/grender og for å styrke bosettingen generelt i kommunen.

Det legges opp til at Prestfoss styrkes og videreutvikles som kommunesentrum. Eggedal sentrum skal videreutvikles og rendyrkes som en «fjellandsby», med tilbud og tjenester knyttet til hytte- og friluftsliv. Nerstad vil være det viktigste området for befolkningsvekst, bl.a. med stedets beliggenhet i forhold til pendlingsmuligheter til et større arbeidsmarked. Området har også de største potensielle arealene for utbygging.

Samfunnsdelen beskriver utbygging og utvikling i fjellområdene som en viktig ressurs i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak skje som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrensa behandles særskilt etter søknad.

2.4.2 Andre kommunale føringer

Arealdelen bygger i tillegg på følgende kommunalt materiale:

- Planstrategi 2012-2016
- Planprogram (2013)
- Sti- og løypeplan (2010)
- Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2004-2014
- «Fritidsboligforskning. Rapport fra survey undersøkelse i Sigdal kommune med fokus på utvikling av et bærekraftig lokalsamfunn». (Hyttebrukerundersøkelsen). (2013).
- Politiske strategiske føringer
- «Vesentlige vannforvaltningsspørsmål Simoa». (Rapport fra 2012).

2.5 Kommunedelplaner

Sigdal kommune har pr. i dag følgende to kommunedelplaner:

- Norefjell Vest (2004)
- Trillemarka-Rollag østfjell (2005)

Ihht. vedtak i KS 27.10.16 i sak 16/85 skal det utarbeides kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Alle innspill i dette området er løftet ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i sammenheng med kommunedelplanen. Kommunedelplanen for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av den nye delplanen når denne blir vedtatt. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører når kommuneplanen vedtas og vil med det inngå som en del av denne.

Sigdal kommune vil med dette komme til å ha *en* kommunedelplan for den kommende planperioden; kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

3. PLANPROSESSEN

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av lovkrav, regionale og kommunale strategier for arealdisponering, kartlegging og befaring, veiledning og fagkunnskap, innspill fra overordnet planmyndighet og innspill fra innbyggerne og hytteeierne i Sigdal. Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, med egen prosjektplan som beskriver organisering og framdrift av arbeidet. Den overordnede planprosessen er som vist i figuren under.

Formannskapet har vært planutvalg for arbeidet.

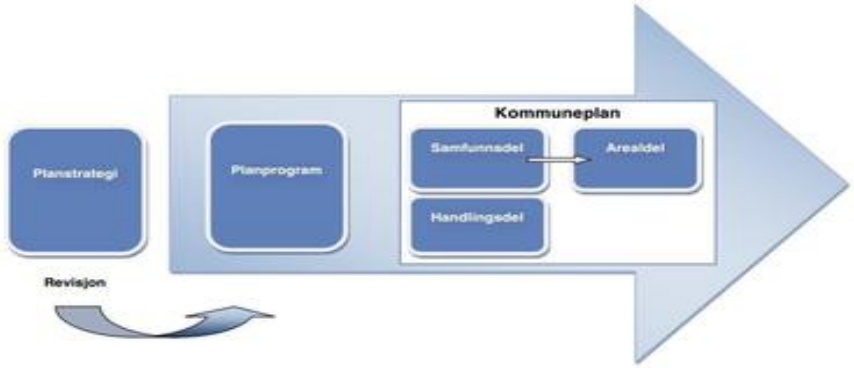


Fig. 1: Oversikt over planprosessen

3.1 Mottatte innspill og uttalelser

I likhet med kommuneplanens samfunnsdel, er arealdelen bl.a. et resultat av et omfattende forarbeid med engasjement og medvirkning fra innbyggerne, hytteeiere og andre interessenter. Det har vært gjennomført folkemøter på Nerstad, i Prestfoss og i Eggedal sentrum og det har vært engasjement gjennom media, fra politiske partier, fra interessegrupper og fra administrasjonen.

Det ble utarbeidet et eget veiledningsskjema til bruk for skriftlige innspill til ny arealdisponering. Hensikten var å sikre relevant og nødvendig informasjon om de enkelte forslagen. Det kom inn til sammen ca. 90 innspill, med en overvekt av nye foreslåtte arealer til fritidsbebyggelse. Mange av innspillene bestod av flere enkeltområder og alle er blitt vurderte. I tillegg er det blitt åpnet for flere innspill underveis i prosesser for å kunne dekke opp for behovet for ytterligere bolig- og næringsformål.

3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 – 2030

Sammen med kommuneplanens arealdel skal det ihht. Plan- og bygningslovens § 4-2 andre avsnitt å foreligge en konsekvensutredning av planens virkninger på miljø og samfunn. Der heter det: «For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.»

Områdene er spesielt vurdert i forhold til nasjonale og regionale retningslinjer og til kommunens arealstrategi for framtidig utvikling. Endret arealbruk er vurdert i samsvar med Miljøverndepartementets veileder (2012) ved å sammenholde områdets verdi og virkning for miljø og samfunn. Resultatene foreligger i eget dokument.

3.3 Informasjon om planarbeidet

Sigdal kommune har ønsket å legge til rette for god informasjon og medvirkning, både i forkant av planarbeidet og underveis i planprosessen. Det har bl.a. vært gjennomført åpne møter i oppstartfasen i forbindelse med invitasjon til nye arealformål, det er informert om planprosessen underveis gjennom kommunens informasjonsbrev til alle innbyggere (ca. 7 ganger i året), på kommunens hjemmeside og i sakspapirer til møter i planutvalget, formannskapet og kommunestyret. Alle de politiske møtene er åpne for publikum og sakspapirene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside. I tillegg har lokalavisen omtalt enkeltsaker og det har vært god kontakt med og informasjon fra grunneiere om enkeltinnspill.

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i KS 22.03.2017 sak 17/15. Høringsperioden ble satt til 03.04.17 – 04.06.17. Det kom inn 25 høringsuttalelser, deriblant åtte innsigelser; en fra fylkeskommunen og syv fra Fylkesmannen. Det ble gjennomført meklingsmøte med befaringer 19.10.17. Partene kom til enighet om alle innsigelsene og resultatet er oppdatert i denne planbeskrivelsen.

4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING

Tabellen under viser en samlet oversikt over arealer som er avsatt til nye utviklingsformål i perioden 2015-2030. En beregning av vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan innebærer regulerte områder og områder avsatt til utbyggingsformål, men der tiltak ikke er igangsatt. Oversikten er oppgitt i ca. daa og det er beregnet en gjennomsnittlig størrelse på 1,5 daa pr. boligtomt og 2 daa pr. fritidseiendom. Det er ikke foretatt beregninger for kommunens evt. allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan for næringsområder, og oversikten under viser derfor ingen verdier for dette.

Arealformål fordelt på områder	**Avsatt i gjeldende kommunepl.**	**Nye arealer. Ant. daa**	**TOTALT**
Boligformål	**536**	**584,5**	**1120,5**
- Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
- Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
- Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
- Eggedal og omegn	83	0	83
- Andre områder	15	0	15
Fritidsbebyggelse	**4 158**	**3 625**	**7 783**
- Vestbygda	810	1 035	1 845
- Haglebu	498	846	1 344
- Avkjørsel Sandvasseterveien	598	1 339	1 937
- Skalland-Djupsjø	1 738	94	1 832
- Andre områder	514	311	825
Sentrumsformål		**390**	**390**
Off. og privat tjenesteyting		**15**	**15**
Fritids- og turistformål		**38**	**38**
Næringsbebyggelse og råstoffutvinning		**308,5**	**308,5**
- Prestfoss		84	84
- Nedre Eggedal/Eggedal		134,5	134,5
- Haglebu		30	30
- Andre områder		60	60
Idrettsanlegg		**695***)	**695**
Andre typer bebyggelse og anlegg		**12**	**12**
TOTALT ANT. DAA		**5 668**	**10 362**

*) Ca. 675 daa utgjør justering av tidligere formål

Tabellen over at det legges inn ca. 5 668 daa til nye arealformål. Inklusive avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan til bolig- og fritidsbebyggelse, utgjør det totale potensialet ca. 10 362 daa. Av dette utgjør ca. 7 783 daa med utviklingsmuligheter for fritidsbebyggelse. Med dagens utbyggingstakt på ca. 70 hytter pr. år og et gjennomsnitt arealbruk på ca. 3 daa på nye områder (inkl. infrastruktur) tilsvarer dette utviklingsmuligheter i ca. 40-50 år framover.

Det er i konsekvensutredningen for enkelte områder gitt føringer og forutsetninger som skal hensyntas ved den videre detaljreguleringen av området. Dersom anbefalingene ivaretas, vurderes tiltakene i de aktuelle områdene å få liten eller ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Arealdisponeringen bygger opp under samfunnsdelens satsingsområder og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer på følgende måte:

Befolkningsutvikling
Sigdal kommune har en målsetting om 1,5 % årlig befolkningsvekst i planperioden, samt å beholde og tiltrekke seg unge og barnefamilier. Med dagens tomtestørrelse og antall personer pr. boenhet gir dette et arealbehov på ca. 870 daa. Avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye foreslåtte områder til boligformål er på til sammen ca. 1 120 daa. Dette innebærer at arealbehovet i planperioden kan være dekket for å oppnå ønsket befolkningsvekst. Det må tas forbehold om utnyttelsesgraden av de enkelte områdene, som vil kunne påvirke evt. ytterligere behov. Samtidig vil et økt antall enheter pr. egnet daa kunne gi et arealoverskudd.

- Foreslåtte arealer til boligformål legger opp til at boligbehovet med stor sannsynlighet vil kunne oppfylles i planperioden. Dette vil avhenge av arealutnyttelsen og utviklingen av en mer differensiert boligmasse, mht. størrelse og tetthet, enn det som har vært tradisjon til nå.

- De anbefalte innspillene er i tråd med kommunens målsetting om at framtidig boligutvikling skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen. I tillegg legges det til rette for at dagens struktur med bosetting i roer/grender skal ivaretas og videreutvikles. Evt. søknader om spredt bosetting i LNFR-2 områder behandles som dispensasjonssaker – som i dag.

- Innspill til arealer til sentrumsformål i Eggedal sentrum vil bli vurdert i forbindelse med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Dette vil kunne øke potensiale for boligutvikling dersom forslagene legges inn i kommunedelplanen.

Næringsutvikling og verdiskaping
Sigdal har som målsetting å være attraktiv som ferie- og fritidskommune både for besøkende og fastboende, og å utvikle en mer variert og bærekraftig næringssammensetning. Kommunen har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og landbruksområder, som utgjør en viktig ressurs både for innbyggerne og tilreisende.

Følgende hovedgrep er gjort for å bidra til næringsutvikling og verdiskaping:

- Utvikling av nye arealer til fritidsbebyggelse. Områdene skal tilrettelegge for høyere standard enn tidligere, med muligheter for vei, vann og avløp. Dette vil kunne øke bruksfrekvensen av fritidsboligene. Erfaringer viser at fritidsboliger med høy standard har flere bruksdøgn enn hytter med middels og lav standard. I tillegg settes det for enkelte tiltak krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.

- Utvikling av nye boligområder i tettstedene, spesielt på Nerstad og i Prestfoss, og i nærheten av tyngdepunktene for handel og tjenester. Dette vil kunne styrke tettstedene og støtte opp under eksisterende handel- og tjenestevirksomhet. Videre vil det kunne bidra til å redusere handelslekkasjen og videreutvikle eksisterende næringer.

- Arealer avsatt til sentrumsformål vil være viktige bidrag knyttet til tettstedene og videreutvikling av disse, men også for økt utnyttelse av uutnyttet potensial som ligger i økt tilrettelegging for turist- og fritidsaktiviteter. Det legges inn et større område til sentrumsformål på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næring. Omreguleringen er ihht. eksisterende bruk og til ønsket videreutvikling av området.

  De største innspillene til sentrumsformål kom i tilknytning til Eggedal sentrum. Forslagene skal vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

- Samfunnsdelen har bl.a. som strategi å utarbeide en helhetlig kulturplan for kommunen og en helhetlig plan for besøkende- og reiselivsnæringen. Sigdal kommune er en del av et reiselivskonsept som markedsføres under navnet «Kunstnerdalen». Som en del av dette konseptet inngår bl.a. Sigdal og Eggedal Museum og Folkemusikksentret for Buskerud på Prestfoss (består av Eggedal Mølle (Tveitensamlingene), Dalen husmannsplass, Folkemusikksentret i Buskerud og bygdetunet i Prestfoss) og kunstnerhjemmene Hagan og Lauvlia (henholdsvis Chr. Skredsvig og Th. Kittelsen). Sammen med flere områder er dette kulturseverdigheter som vil være naturlige deler i et framtidig reiselivs- og næringslivskonsept for kommunen. Det er lagt inn egne bestemmelser og retningslinjer for å ivareta disse områdene.

- Nye utbyggingsområder skal ta hensyn til eksisterende sti og løyper. Bevaring, utbedring og tilrettelegging av sti- og løypetraséer vil ha stor betydning for økt bruk av fjellområdene og for utvikling av kommunen som en turistdestinasjon (f.eks. utbedring av stien til Madonnastatuen osv.).

- De anbefalte innspillene til næringsbebyggelse og råstoffutvinning er i tråd med kommunens målsetting, og konsentrert i tilknytning til eksisterende næringsområder og/eller i tilknytning til tettstedene.

Bruken av lokale entreprenører og annen lokal arbeidskraft ansees for å være viktig med tanke på varige arbeidsplasser.

Ihht. vedtak i kommunestyret 27.10.16 sak 85/16 skal det utarbeides en reisemålsanalyse for Norefjell med tilhørende tettsteder i samarbeid med Krødsherad kommune. Dette vil kunne gi et helhetlig grunnlag for videre utvikling av Norefjellområdet som en felles reiselivsdestinasjon for begge kommunene. En felles markedsføring av et felles reiselivskonsept vil kunne få stor betydning for næringsutviklingen for hele kommunen.

Infrastruktur
Sigdal kommune skal ha et høyt fokus på trafikksikkerhet og miljø, og på økt tilrettelegging for myke trafikanter. Transportbehov skal reduseres og det skal tilrettelegges for mer fleksibel og utvidet bruk av hytte- og fritidseiendommene.

- De anbefalte innspillene til nye boligområder er i tråd med planforutsetningene, og er knyttet opp mot eller i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse med infrastruktur. Alle nye utviklingsområder til fritidsbebyggelse skal tilrettelegges for vei, vann og avløp.

- Det er tatt hensyn til muligheter for bruk av kollektivtilbud og nærhet til eksisterende gang- og sykkelveier. Der gang- og sykkelveier ikke finnes fra tidligere, er dette kommentert spesielt ved utvikling av enkelte nye boligområder. Store deler av pendlingen til nabokommunene må likevel forventes å være bilbasert pga. et relativt lite utviklet kollektivtilbud. Det samme må påregnes i forbindelse med tilgang til store deler av kommunens fritidsområder.

Sentrumsutvikling
Tettstedene skal være kommunens viktigste møteplasser, med Prestfoss som kommunesentrum. De fleste nye boligområdene ligger i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. Områder som ligger utenfor gang- eller sykkelavstand til tettstedene er tatt med pga. kommunens ønske om å opprettholde eksisterende boligstruktur og for å kunne bidra til en ønsket befolkningsvekst.

- De nye boligområdene bygger opp under kommunale og regionale føringer om by- og tettstedsutvikling, og vil bidra til å opprettholde og utvikle bosettingen i de fire tettstedene i kommunen.

- Ihht. samfunnsdelen skal Eggedal sentrum videreutvikles til å kunne bli kommunens «fjellandsby», rettet mot aktivitetene i fjellet. Vurderinger av innspill i Eggedal sentrum vil derfor inngå som en av kommunedelplanen nettopp for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Folkehelse
Hensynet til folks helse skal være gjennomgående i alle satsingsområdene som er skissert i samfunnsdelen. Kommunen har i tillegg valgt å sette et ekstra fokus på dette temaet ved å trekke det ut som et eget satsingsområde på lik linje med de andre områdene. Kommunen har som målsetting å motivere innbyggerne i alle aldre til å ivareta egen helse, det skal legges til rette for differensierte boligområder for å fremme gode oppvekstsvilkår og kommunen skal fortsette å tilby de mest attraktive frilufts- og fritidstilbudene på Østlandet.

- Alle anbefalte utbyggingsområder, både bolig- og fritidsbebyggelse, har tilgang til leke- og fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet. Det er tatt hensyn til eksisterende ski- og løypetraseer i fjellet og til å forvalte kommunens naturressurser og fysiske kvaliteter på en bærekraftig måte. Det er tatt hensyn til å bevare såkalte grønne korridorer/ferdselskorridorer, med mulighet for tilgang til fjellområdene i ubebygde områder. Ved vurdering av attraktiviteten for nye boligområder, er nærhet til frilufts- og fritidsaktiviteter spesielt vektlagt.

Arealdelen bygger opp under vurderinger som er gjort i konsekvensvurderingene om miljø og samfunn på følgende måte:

Natur, landskap og vannressurser
Sigdal kommune har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og jordbruk som kommunen ønsker å ivareta og videreutvikle på en bærekraftig måte.

- Anbefalte områder ligger ikke innenfor arealer med kjente registrerte utrydningstruede arter. Det er heller ikke lagt inn nye utviklingsområder som ansees for å være en trussel mot villreinens leveområde.

- Det er ikke foreslått utvikling av ny fritidsbebyggelse over tregrensa mot snaufjell eller i områder som tar i bruk nye landskapsområder. Det er tatt hensyn til landskapsmiljøet (formasjoner i landskapet) og til å bevare eksisterende grønne korridorer som gir tilgang til fjellet. Dette har resultert i at enkelte av innspillene er blitt redusert i omfang. Det legges opp til størst utbyggingspotensiale i Vestbygda og i området som er omtalt som avkjørsel Sandvasseterveien. Nye områder for fritidsbebyggelse skal kunne tilrettelegges for vei, vann og avløp.

- En oversikt over LNFR områder som er tenkt disponert til bolig og næring, og hvor arealkonflikten dreier seg om dyrket mark og høyproduktive skogsarealer, viser at områdene i relativt begrenset grad vil bli berørt som følge av nye formål. Ca. 25 daa jordbruksarealer av høy og middels produktivitet og ca. 696 daa skog av varierende bonitet er avsatt til boligformål. De berørte jordbruksarealene ligger i Prestfoss sentrum og sentralt på Nerstad.

  Områdene for fritidsbebyggelse er ikke tatt med i oversikten fordi arealkonflikten mot landbruk i disse områdene er av mindre betydning. Områdene ligger i tillegg i hovedsak opp mot fjellet hvor skogen har lav bonitet. Disse områdene er isteden listet opp i den samlede oversikten over nye arealer avsatt til fritidsbebyggelse.

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte kulturminner eller -verdier.

- Størsteparten av Sigdal kommune tilhører vannområdet Simoa og utgjør en betydelig del av dette vassdraget. Det ble i 2014 iverksatt et overvåkingsprosjekt av vannkvaliteten i Solevann og Soneren, og konklusjon fra målingene er at vannkvaliteten i disse vannene er god. Det er i beskjeden grad foretatt kartlegging av de små resipientene i kommunen,

som mye av fritidsbebyggelsen er knyttet til, og små resipienter i fjellområdene er generelt sårbare.

Hensynet til vann og vassdrag er synliggjort i konsekvensutredningen av nye byggeområder og i kommunens bestemmelser og retningslinjer. Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til kommunens fire tettsteder og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

En del av fritidsbebyggelsen er knyttet til private renseløsninger, noen til gamle anlegg med varierende kvalitet. I de nye hytteområdene er det i hovedsak lagt opp til gode renseløsninger, men utfordringen er ofte at anleggene er knyttet til resipienter med liten kapasitet og tåleevne.

Når det gjelder omfanget og takten på videreutvikling av fritidseiendommer, så vil dette være avhengig av hvilket område som utvikles. Områder som antas å være mer utsatt enn andre er områdene i nærheten av Tempelseter, Soleseter og Djupsjøen, som alle har utslipp til små resipienter. Men dette må vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for dette området. Haglebuområder har en litt større resipient i Haglebuvannet, samt at bebyggelsen er tilknyttet et større renseanlegg, men også her vil det være begrensinger på utslippsmengden.

En fortetting gir mulighet for gode fellesløsninger fremfor mange småløsninger, og en konsentrasjon av naturinngrepene gir erfaringsmessig større mulighet for kontroll og oppfølging enn enkeltløsninger, herunder også vann- og avløpssituasjonen.

Sigdal kommune er opptatt av å bevare en god vannkvalitet, og gjennom arbeidet med vannområde Simoa tilegnes økt kunnskap om den økologiske tilstanden i vassdraget. Det vises til «Karakteriseringsrapport Simoa vannområde» (2012) og til «Lokal tiltaksanalyse» (2014) for utfyllende opplysninger om hovedutfordringene og tilstanden i dette vassdraget.

Samfunnssikkerhet

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte verdier for flom, ras, erosjon osv. eller andre forhold som vil ha betydning for samfunnssikkerheten. Det er satt krav om nærmere undersøkelser i de tilfeller der tiltakene vurderes å komme i berøring med fareområder som er nevnt over. Dette skal gjøres i forbindelse med en detaljregulering av området.

Kommunen skal følge opp arealdelen ved å gjennomføre strategiene i samfunnsdelen og i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Plankartet er revidert ihht. plan- og bygningsloven med arealformål og bruk av hensynssoner. Det bygger videre på vedtatt arealstrategi og resultatet av konsekvensutredningen av innkomne forslag til nye arealformål. For enkelte områder er det vist hensynssoner som synliggjør områder hvor spesielle hensyn skal ivaretas ved videre planlegging. Ihht. ny plan- og bygningslov skal hele plankartet markeres med arealformål, også de områdene som er markert som hensynssoner. Hensynssoner benyttes uavhengig av hvilke arealformål området er avsatt til og de kan strekke seg over ulike arealformål.

De største endringene fra tidligere plan er satsing på nye boligområder og utbygging av hytte- og fritidsområder. De nye områdene er i all hovedsak i tilknytning til eller i rimelig nærhet til eksisterende områder med samme formål. Kommuneplanens arealdel sier ikke noe om utnyttelsesgraden, boligtype, størrelse osv.. Dette avgjøres i den enkelte byggesøknad eller reguleringsplan for området, og sees i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Arealformålene skiller mellom nåværende og framtidige områder. De nåværende er en videreføring av planer som er vedtatt tidligere og er vist med en lys fargenyanse. Framtidige områder er nye områder og er vist med en sterkere fargenyanse. Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens Kartverk sin SOSI-standard (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon). Hvert arealformål og hver hensynssone har sin egen SOSI-kode.

I tillegg til kommuneplanen er det laget egne temakart for:

- Kommunens lysløyper
- Aktsomhetsområdene for steinsprang, snø-, jord- og flomskred

Årsaken til egne temakart er at det ikke finnes egne SOSI koder for formålet eller for å begrense mengden opplysninger på ett og samme kart. Det er i tillegg laget et kart som viser aktsomhetsområdene sammen med arealdisponeringen.

Gjennom denne revisjonen har utstrekningen av og grensene for arealformålene i gjeldende kommuneplan blitt kvalitetssikret. Det er foretatt noen mindre endringer som ikke kommenteres her. Dette gjelder bl.a. oppdateringer ihht. gjeldende reguleringsplaner eller til dagens bruk av området, mindre tilpasninger til eiendomsgrenser o.l.

Henvisningene i tabellene under viser til områdene som er omtalt i konsekvensutredningen (eget dokument).

5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget gjenspeiler samfunnsdelens satsing på vekst og utvikling ved at plankartet viser mulighet for utbygging av store områder for bolig- og fritidsbebyggelse. Plankartet viser at nye boligområder først og fremst er konsentrert til tettstedene Nerstad og Prestfoss, og ny fritidsbebyggelse til områdene i Vestbygda, Haglebu og i områdene som omtales som avkjørselen til Sandvassseterveien.

Jordbruksområder er så langt det er mulig skjermet for utbygging. Det samme er områder avsatt til LNFR-1, som i hovedsak omfatter områdene på snaufjellet.

I forbindelse med konsekvensutredningen ble alle nye forslag til byggeområder gjennomgått med tanke på konsekvenser for miljø og samfunn. Det henvises til kommuneplanens konsekvensutredning for kildebruk.. I tillegg er det tatt hensyn til:

- Arealets størrelse
- Beliggenhet i forhold til andre områder med samme arealbruk
    - I sammenheng eller i randsonen
    - Isolert beliggenhet

5.1.1 Boligbebyggelse

Den framtidige arealdisponeringen til boligområder skal muliggjøre målsettingen om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % i perioden 2015-2030. Dette innebærer et årlig behov for ca. 30 nye boenheter og et totalt arealbehov på ca. 870 daa i planperioden. Det skal legges til rette for at nye og større utbyggingsområder skal ha en differensiert boligmasse, som bl.a. innebærer et større innslag av leiligheter og mindre enheter enn det som har vært tidligere. Den økte boligbyggingen skal først og fremst komme i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal, men kommuneplanens samfunnsdel åpner også for utbygging i tilknytning til roer og grender. Dette for å kunne opprettholde dagens boligstruktur.

De fleste av områdene som er foreslått til nye boligarealer ligger i tilknytning til tettstedene, og med gang- eller sykkelavstand til skole og barnehage. De øvrige områdene ligger i gang- eller sykkelavstand til nærmeste bussholdeplass.

Alle områdene vurderes å ha en direkte positiv konsekvens for utvikling av tettstedene i kommunen. Området ved Båsheim ligger mellom Nedre Eggedal og Prestfoss, og vil inngå som en del av konseptet «økogrend» i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Utvikling av dette området vurderes som en positiv tilvekst for kommunen.

Hensynet til jordvern har veid tungt, spesielt utenfor sentrumsnære områder. Det er i hovedsak ikke anbefalt nye boligområder der det er påvist arealkonflikt med høyproduktiv dyrket mark.

<u>Tidligere vedtatte og avklarte områder avsatt til boliger</u>
Tabellen nedenfor viser dagens ubebygde boligarealer ihht. gjeldende kommuneplan for 2004-2020, fordelt på ulike områder i kommunen. «Avsatte til boligformål i gjeldende kpl.» er områder avsatt til boligformål (gul farge) i gjeldende kommuneplan, men der tiltak ikke er iverksatt. «Regulerte områder» innebærer områder som er byggeklare (opparbeidet vei, vann og avløp fram til området) og områder som er regulerte, men ikke byggeklare, og der tiltak ikke er iverksatt.

Tabellen viser antall daa. Opplysninger om antall tomter er omregnet til daa med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 1,5 daa.

Område	Avsatt til boligformål i gjeldende kpl.	Regulerte omr.	TOTALT
Nerstad og omegn	28	16,5	44,5
Prestfoss og omegn	338	28,5	366,5
Nedre Eggedal og omegn	0	27	27
Eggedal og omegn	24,5	58,5	83
Øvrige områder	0	15	15
TOTALT ANT. DAA			**536**

Tabellen viser at det i dagens planer er vedtatt og avklart totalt 536 daa til boliger. Med et anslått behov til boligformål i perioden 2015-2030 på 870 daa vil det være behov for å avsette ytterligere 334 daa.

Totale arealer avsatt til boliger

Tabellen under viser en oversikt over avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye boligarealer som er lagt inn i nytt plankart.

Område	Ca. ant. daa		
	Avklarte omr. ihht. gjeldende kpl.	Nye boligarealer	TOTALT
Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
Eggedal og omegn	83	0	83
Øvrige områder	15	0	15
TOTALT	**536**	**584,5**	**1 120,5**

Tabellen over viser at det totalt er lagt inn ca. 584,5daa til nye boligarealer i Sigdal kommune, fordelt på områdene i og rundt Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal. Dersom man legger til allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan er det totalt ca. 1 120,5 daa som kan bygges ut til boliger i løpet av planperioden. Dette vil være et godt grunnlag for å kunne imøtekomme framtidig boligbehov med tanke på ønsket befolkningsvekst. En utvikling med mer differensierte boligområder, med større innslag av mindre enheter på et mindre område, vil i tillegg kunne gi et langt større potensiale enn med dagens boligstruktur. Arealenes egnethet og utnyttelsesgrad må vurderes ved evt. igangsetting av tiltak. Muligheter for lav utnyttelse vil kunne utløse behov for ytterligere arealer.

Videre i dette kapittelet omtales nye boligområder på bakgrunn av innkomne innspill og planutvalgets forslag til vedtak. I tillegg omtales områder som er justert/rettet i forhold til gjeldende plankart. Dersom ikke annet er nevnt så er dette justeringer/rettelser som ikke vil få konsekvenser for den totale arealmengden av det aktuelle formålet.

Nerstad og omegn

Nerstad og omegn (bl.a. områder på Solumsmoen) er de områdene i kommunen som har størst potensiale for utbygging og vil dermed være det viktigste bidrag til den totale boligutviklingen i kommunen. Nerstads beliggenhet helt sør i kommunen ansees for å være et attraktivt boområde bl.a. pga. områdets nærhet til et større arbeidsmarked i Drammen, Kongsberg, Vikersund og Modum.

Eksisterende bebyggelse er konsentrert på eldre boligfelt nær skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boligfeltene er omkranset av verdifulle jordbruksområder og viktige kulturlandskap. Det er mindre arealkonflikter knyttet til framtidig utvikling på skogområder nær Rabbenveien sør og nord for skolen.

For å finne utviklingsområder er det foretatt arealsøk noe lengre unna skolen, men med tanke på tilstrekkelig nærhet til eksisterende VA anlegg og til nærmeste bussholdeplass. De fleste utbyggingsområdene bygger opp under utvikling av tettstedet Nerstad eller til å opprettholde eksisterende bosetting i området.

Det er gang- og sykkelvei langs deler av Fv 287, men noen av de nye boligområdene forutsetter gang- og sykkelvei (ca. 900 meter) dersom de skal realiseres. Se kommentarer i tabellen under.

Tabellen nedenfor viser ca. 340,5 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området på Nerstad og omegn.

Område	Innspills-nummer	Ca. ant. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B3-Solumsmoen	62	63	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter og alternativ veiløsning må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Behov for løsning for sikker skolevei.
B4-Solumsmoen	61	40	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B5 -Solumsmoen	61	73	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B9a- Nerstad B9b-Nerstad	63	27	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B10- Nerstad	64	10	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B11b-Nerstad	60	12	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Omreguleres til boligområde ihht. forslag til vedtak i planutvalget 17.03.16
B13a- Rabbeveien B13b-Rabbeveien	65	18	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. B13a (28 daa ligger allerede inne i gjeldende kpl.)
B14- Bye	107	20	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B15- Nedre Skyliholt	104	23	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B16- Skyliholt	102	46	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B18- Skatvetåsen	Nytt	8,5	Del av området bortfaller pga. byggegrense mot Fv 287. Hele området er en del av en gjeldende reguleringsplan og må omreguleres. Prosessen må avklare evt. erstatninger for tap av fri- og lekeområder.
TOTALT ANT. DAA		**340,5**	

Deler av reguleringsplanen for området B18 Skatvetåsen omfatter et område som i gjeldende kommuneplan var regulert til barnehage (gbnr. 23/66). Området er i ny plan regulert til bolig. Eiendom med gbnr 23/8 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsformål (tidligere butikk). Det er i dag en bolig på eiendommen og hele eiendommen er derfor i nytt plankart avsatt til boligformål (ca. 12 daa). Pga. områdets beskaffenhet og med gjeldende bebyggelse gir ikke dette vesentlige nye areal til boligformål.

Prestfoss og omegn

Prestfoss er kommunesentrum for Sigdal kommune, med kommunehus, barne- og ungdomsskole, eldresenter, museum, kirke, bensinstasjon og butikker. Prestfoss skal i planperioden styrkes og videreutvikles som kommunesentrum.

Tettstedet ligger ved utløpet av Kråkefjorden og eksisterende bebyggelse ligger på begge sider av elva Simoa i eldre boligområder. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene til både barne- og ungdomsskolen.

Det er utviklingsmuligheter av boligområder først og fremst nord og sør for vassdraget og nordøst langs deler av Kråkefjorden. Nord for sentrum og Fv 133 ligger et meget produktivt kulturlandskap med store jordverninteresser.

Tabellen nedenfor viser ca. 154 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Prestfoss og omegn.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B8c-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Kommunal eiendom. For økt utnyttelse av området, bør lavspentledningen (230V) vurderes å legges som jordkabel.
B8d-Prestfoss	60	10	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B8e-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B19a,b,d og e Prestfoss sentrum	Nytt	42,5	Områdene bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Deler av området for B19b og B19c bortfaller pga. byggegrenser mot Fv 287 og mot kirke.
B20-Prestfoss	Nytt	14,5	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand. Adkomstvei må avklares.
B21- Ramstad	Nytt	51	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand.
TOTALT ANT. DAA		**154**	

I tillegg til innspillene som er konsekvensutredet er det foretatt en justering av gjeldende plankart. Justeringen er en utvidelse ihht. eiendomsgrensen til eiendom med gbnr. 36/1 og ansees som en oppdatering av gjeldende plankart (ca. 6,5 daa).

Nedre Eggedal og omegn

Industriutviklingen på Solemoa er grunnlaget for etableringen av tettstedet Nedre Eggedal. Eksisterende bebyggelsen er i hovedsak knyttet opp til et boligområde sør for industriområdet på Solemoa, med Sigdal kjøkken som den viktigste arbeidsplassen. Tettstedet har en matbutikk, men ellers ingen handelsstand. Nedre Eggedal er det eneste tettstedet i kommunen som ikke har barneskole.

Området har utviklingspotensial og en boligvekst vil innebære relativt få interessekonflikter med annen arealbruk. De nye boligområdene ligger ikke direkte i nærheten til tettstedet Nedre Eggedal, men vil være viktige bidrag for utvikling av hele området og i enkeltområder rundt.

Tabellen nedenfor viser ca. 90 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Nedre Eggedal og omegn.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B2- Evju/Båseroa	1	50	Området vil inngå som en del av konseptet «økogrend» og ligger i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Gården drives som et tradisjonelt økologisk landbruk, med bl.a. utvikling av bevaringsverdige kornsorter, utprøving/forskning av «Levende matjord» (Buskerud foregangsfylke) og med stor grad av selvforsyning. Eksempler på nye boenheter er energinøytrale boliger/ leilighetsklyngene, økologisk andelslandbruk og selveiet bolig i bofellesskap. Enhetene vil ha tilbud om å leie parsell for produksjon av økologisk mat på gårdens dyrkede mark. Det settes krav til at omr. utvikles ihht. beskrivelsen over (økogrend) og at det gjennomføres en ROS analyse med tanke på formålet (ref. protokoll fra meklingsmøtet med FM 18.10.17)
B7-Nedre Eggedal	68	40	Området bygger opp under behovet for befolkningsvekst i Nedre Eggedal. Antall tomter må avklares ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**90**	

Eggedal og omegn

Tettstedet Eggedal ligger nord i kommunen og har et relativt kompakt sentrum med boligområder tett knyttet opp til sentrumsfunksjonene. Tettstedet ligger nært opp til de store hytteområdene og vil være et naturlig stoppested for innkjøp av varer og tjenester knyttet til aktiviteter i fjellet. Eggedal skal videreutvikles som kommunens «fjellandsby».

Boligområdene som er under utvikling i dag ligger i hovedsak øst for Fv 287 og i tilknytning til sentrum. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene, via sentrum til barneskolen, som ligger ca. 800 meter sør for sentrum. Dagens boligområder kan utvides noe nordover med relativt små arealkonflikter.

Det er ikke lagt inn nye boligområder i nytt plankart i Eggedal sentrum. Nye innspill vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for områdene Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Andre endringer i nytt plankart

I gjeldende plankart er store deler av kommunens LNF områder, også deler av fjellområdene, avsatt til spredt boligbygging. Disse har formålene LNF-1 (spredt bebyggelse er tillatt ihht. bestemmelser) og LNF-2 (spredt bebyggelse tillatt). Deler av avgrensningen for disse områdene ansees for å være feilkodet. Områdene erstattes av formålet LNFR-2 i nytt plankart.

Det er i nytt plankart ikke avsatt noen områder til spredt boligbebyggelse. Evt. søknader om boligtiltak i LNFR-2 områder vil bli behandlet som en dispensasjonssøknad. Ant. dispensasjonssøknader har til nå vært begrenset (ca. 2/år), og det er ingen signaler som tyder på at dette vil endres vesentlig i den nærmeste framtid.

Det er gjort mindre endringer på kommunalt området med gbnr 124/25 i Nedre Eggedal. Hele eiendommen er i nytt plankart avsatt til boligformål. Tilleggsarealet (ca. 8 daa) er ikke tatt med i arealregnskapet da utvidelsen i hovedsak består av et bratt terreng som vil ha svært begrenset mulighet for utnyttelse.

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Videreutvikling av fritidsbebyggelse og -områder ansees for å være en av de viktigste kildene til vekst og utvikling i kommunen. Det er i dag ca. 4500 hytter i kommunen og de fleste ligger i tilknytting til områdene Djupsjøen, Tempelseter, Skare/Sandvassetra, Vestbygda og Haglebu. Hyttene er stort sett enkelthytter med selvhushold og et fåtall kommer innunder kategorien «varme senger», dvs. senger i hotell og pensjonat, samt leiligheter og hytter som gjøres tilgjengelige for utleiemarkedet.

Eksisterende hytteområder ligger stort sett i områder med høy vegetasjon og inntil viktige rekreasjonsområder. Nye områder til fritidsbebyggelse er i hovedsak fortetting og videreutvikling av eksisterende områder. Det skal være skogsvegetasjon mellom fjellet og byggeområdet, og det er ikke plassert nye områder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Det er videre ikke åpnet for nye områder der terrengformasjonene kan gi eksponering av hyttene, og naturlige avgrensninger som vann, elver, dalsøkk, åskammer osv. er benyttet som byggegrenser mot fjell og andre områder. Kommunens sterke fokus på folkehelse gjør at sti- og løypenettet skal hensyntas ved utvikling av nye fritidsområder. Kommunens nye bestemmelser og retningslinjer setter krav til muligheter for vei, vann og avløp frem til de nye områdene.

Det er totalt lagt inn ca. 3 625 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i Sigdal kommune. Disse er fordelt på områdene Vestbygda, Haglebu, avkjørsel Sandvasseterveien, samt noen få områder ved Skalland – Djupsjø og andre områder. Over halvparten av området er foreslått i områdene Vestbygda og avkjørsel Sandvasseterveien. En gjennomgang av tidligere regulerte områder til fritidsbebyggelse viser at ca. 2 079 av hyttetomtene ikke er realiserte. Med en gjennomsnitt hyttetomt på 2 daa utgjør dette vel 4 000 daa.

Område	**Ant. tomter/daa**	**Ant. daa**	
	Beregnet vedtatte omr. ihht. eksisterende plan	**Nye arealer til fritidsbebyggelse**	**TOTALT**
Vestbygda	405 /810	1 035	1 845
Haglebu	249 /498	846	1 344
Avkjørsel Sandvasseterveien	299 /598	1 339	1 937
Skalland-Djupsjø	869 /1 738	94	1 832
Andre områder	257 /514	311	825
TOTALT ANT. DAA	**2 079 /4 158**	**3 625**	**7 783**

Vestbygda

Vestbygda ligger vest for Eggedal sentrum. Vestbygdaveien deler området i to; rundt Frøvoldseter/Søtlifjell i sør og områdene omkring Dønhaugliseter i nord. Begge områdene

består i hovedsak av spredt gårdsbruk og samt en blanding av ny og eldre hyttebyggelse lengre opp mot fjellet.

Tabellen under viser at ca. 1 035 daa nye arealer til fritidsbebyggelse er lagt inn i kartet i Vestbygda. H47 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H1e Vestbygda	3 og 44	44	Innspillet er redusert mot nord. Gjenstående del er H1e sør for Kråketjern. Fylkesmannens tidligere innsigelse vedr. vei fra hyttefeltet på eiendommen med gbnr 174/1 til eiendommen med gbnr 172/2 er trukket tilbake (jf. brev fra FM 18.05.16).
H2a-d Vestbygda	3 og 44	490	Utvikling forutsetter adkomstvei.
H3b-e Vestbygda	3 og 44	242	Innspillet er redusert med området H3a. Utvikling forutsatt adkomstvei.
H4- Vestbygda	3 og 44	90	Siluettvirkningen i landskapet må hensyntas ved utforming av området, det samme gjelder for veiløsning i forhold til skråning/fyllinger.
H47 Frøvollseter	78	169	Innspillet er redusert i øst mot områder med liten og lav vegetasjon.
TOTALT ANT. DAA		**1 035**	

Haglebu

Haglebu ligger lengst nord i kommunen på ca. 800 moh. Stedet har utviklet seg til å bli et attraktivt område med et variert tilbud til besøkende både på sommer- og vinterstid. Det er et av kommunens største områder for fritidsbebyggelse, med bl.a. skisenter, et godt og variert sti- og løypenett, camping og butikk.

Stedet har mange automatisk fredede kulturminner i form av kullgroper og jernvinneanlegg fra ca. 600-1450 e. Kr., som må hensyntas ved videre utvikling.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 846 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i området på Haglebu.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H6- Haglebu	27	8	Rasfare må vurderes nærmere ved utvikling av området.
H8-Aas-setra	15	40	Innspillet er i sin helhet noe redusert og formålet er delt i to; østre delt til fritidsbebyggelse og vestre del til fritids- og turistformål. (Området til fritids- og turistformål er omtalt i kap. 5.1.5 under F1). Nytt areal er innenfor skogkledt område, avgrenset mot snaufjellet
H11- Storlifeltet nord	12	105	Omlegging av skiløype og byggegrense mot fjellet må avklares ved regulering.
H12- Storlifeltet sør	13	330	Vestre del opp til knekkpunktet mot fjellet er lagt inn som fritidsbebyggelse. Øvre og østre del mot snaufjellet er tatt ut. Nordlige deler av innspillet er allerede regulert til fritidsboliger.
H13- Buinlian	16	350	Nordvestre delen av området ligger allerede innenfor eksisterende godkjent reguleringsplan. Innspillet er redusert ihht. vedtatt reguleringsplan for fritidsbebyggelse. Østre del er i tillegg tatt ut. Myrområder må hensyntas ved utvikling av det gjenværende området.
H48 Åslandseter nedre (erstatter F2 i høringsut-kastet)	ND- sak 55/15	13	Etter innspill fra høringsrunden ble det fattet følgende vedtak i FS sak 73/17: *F2. Åslandseter nedre. Område avsatt til fritids- og turistformål. Endres til formålet fritidsbebyggelse (gult). Bebyggelsen skal tilrettelegges for utleie. Det forutsettes at det fremmes en ny reguleringsplan som åpner for tettere utbygging med mindre enheter og leiligheter.*
TOTALT ANT. DAA		**846**	

<u>Avkjørsel Sandvasseterveien</u>
Store deler av området er ubebygd grønnstruktur og skal fungere som en korridor inn mot snaufjellet. Nordre del er et INON-område, dvs. et inngrepsfritt naturområde. Det er derfor lagt opp til en begrenset utbygging i store deler av dette området, og mange av innspillene er redusert i areal. Deler av området fungerer i tillegg som forflytningsvei for vilt.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 1 339 daa arealer til fritidsbebyggelse for området Avkjørsel Sandvasseterveien.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H14a-b Steinset - Snårfossen	21	575	Innspillet er beskåret mot nord og øst. Gjenstående areal i både H14a og H14b kan fortettes i området langs eksisterende bilvei til opp i skoglia mot Langliåsen.
H17a- bVesle Liagarden	54	40	H17b er i sin helhet lagt inn som fritids-bebyggelse. Skredfaren må avklares. H17a er beskåret mot øst. Nedre og vestre del opp mot Langliåsen er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H18- Markeliåsen	49-50	17	Området avgrenses mot det snaue området i nordøst.
H19a-b Klev-Markeli	14	40	Området avgrenses mot det snaue området mot øst
H20a og d Sandvatn-Jøsliseter	47	42	Innspillet bestod av fem separate teiger, H20a-H20e. Tre av teigene er i sin helhet tatt ut. De gjenstående to teigene H20a og H20d er lagt inn som fritidsbebyggelse. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
H21a-c Dalane ved Skareseter	19	260	Innspillet er noe redusert. Østre del av H21a mot snaufjellet er tatt ut. Hele H21b og H21c er lagt inn som fritidsbebyggelse, samt vestre del av H21a. H21d anbefalt regulert til byggeområde (renseanlegg) og omtales som A1 i kap. 5.1.9 om Andre typer bebyggelse og anlegg.
H22- Råmannset	10	135	Innspillet er redusert mot øst og Langliåsen. Vestre del er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H23a-d Skare Hjemseterskog	22	230	Skiløyper må hensyntas ved utbygging av H23a. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
TOTALT ANT. DAA		**1 339**	

Skalland-Djupsjø

Området ved Skalland-Djupsjøen er et av kommunens største for fritidsbebyggelse. Det består både av eldre og nyere hytter, stort sett enkelthytter til privat bruk. Utbyggingen har i hovedsak vært fortetting av eksisterende hyttefelt eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Området har et godt utbygd sti- og løypenett, og har Norefjellplatået som sitt nærmeste rekreasjonsområde.

De største innspillene som kom inn i dette området er tatt ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Tabellen nedenfor viser at det totalt er lagt inn ca. 94 daa til ny fritidsbebyggelse for området Skalland-Djupsjø.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H24- Lauvhaugen	33	64	Innspillet er redusert mot nord, nordvest og øst. Gjenstående del av søndre område er lagt inn som fritidsbebyggelse. Hensyn til myrområder ved reguleringsplan. Fareområder ved ras må avklares ved regulering.
H25b- c Krossgardsetra/Jareseter	32	30	Innspillet er redusert. Hele H25a og vestre del mot myr av H25b er tatt ut. Hele H25c og østre del av H25b er lagt inn som fritidsbebyggelse. Myrområder må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**94**	

Andre områder

«Andre områder» omfatter fritidsbebyggelse ved Grytelva, Tjuvnatten på Nerstad, Fyrandvannet på grensen mot Krødsherad i Tukudalen og ved Løvnesvannet på Greenskogen.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 311 daa i disse områdene til sammen. Størsteparten (ca. 200 daa) gjelder området ved Fyrandvannet. Området som i gjeldende kommuneplan øst for Fv 191 er regulert til fritidsbebyggelse, omreguleres til LNFR-2 og erstattes av det nye området vest for Fv 191. H41 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H41- Nyseter	52	100	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse
H44- Fyrandvannet	25	200	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Området erstatter eksisterende område øst for Fv 191. Det henvises til kommunens bestemmelser og retningslinjer vedr. byggegrense mot vann.
H45- Løvnes	8	11	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Byggegrense mot vann må vurderes ved regulering av området
TOTALT ANT. DAA		**311**	

I tillegg til områdene som er nevnt i tabellene over vil arealformål avsatt til sentrumsformål også kunne inneholde fritidsbebyggelse til privatbruk. Dette vil spesielt kunne være aktuelt for sentrumsområdet som er avsatt på Haglebu.

Andre endringer i nytt plankart
Det er foretatt justeringer av enkelte avmerkinger til fritidsbebyggelse i Teigesterdalen. Justeringene er i tråd med gjeldende bebyggelse/tomter og ansees som oppretting av gjeldende plankart.

5.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Det nye plankartet viser at store deler av de sentrale delene av Haglebu nord for Haglebuvannet er lagt inn som sentrumsformål. Dette anses for å være dekkende for den variasjon av aktiviteter området har i dag og for ønsket framtidig utvikling. Formålet omfatter også fritidsbebyggelse og campingplass med bl.a. utleiehytter.

Haglebu er et av de mest etablerte områdene i kommunen for fritids- og friluftslivsaktiviteter. Samarbeidet mellom de ulike aktørene har bidratt til at stedet langt på vei har lykkes i å utvikle et felles konsept, retter mot barnefamilier, ungdom og andre i alle aldre. Stedet tilbyr varierte aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. fellesarrangementer for hytteeiere og andre besøkende. Tilbudene er i hovedsak konsentrert nord og nordøst for Haglebuvannet.

Stedet har noen få fastboende, men hovedtyngden er private fritidseiendommer som benyttes både sommer og vinter. Stedet har i tillegg utleieleiligheter, camping, butikk (helårsåpent) og kirke. Området tilbyr et godt opparbeidet sti- og løypenett, offpist- og slalåmbakke.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt ut ca. 390 daa til nye sentrumsformål, alt på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næringsformål.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
S4- Haglebu	17	390	Størsteparten av området anbefales som sentrumsformål. Området avgrenses mot setervollen til Haglebu seter i vest. Nærhet til vernet vassdrag, skredfare, myrområder, biologisk mangfold, kulturlandskap og kulturminner, må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**390**	

Sentrumsformålene ved Djupsjøen i gjeldende plankart videreføres i nytt plankart.

5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting, som f.eks. barnehage, undervisning, helseinstitusjon, administrasjon osv.. Plankartet viser at området nær barnehagen og -skolen i Prestfoss er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, totalt ca. 15 daa.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
O1 Prestfoss	60	15	Kommunalt eid område. Jordvernhensynet bør vike i dette spesielle tilfelle med tanke på nærhet til skole- og barnehage, det bygger opp under fortetting i sentrum og tilgangen til offentlig infrastruktur er i umiddelbar nærhet. Det er arealknapphet på områder i Prestfoss sentrum (bl.a. pga. jordvernkonflikt), som kan bebygges på kort sikt.
TOTALT ANT. DAA		**15**	

Eiendom med gbnr. 23/66 på Nerstad er i nytt plankart regulert fra barnehage til boliger (jf. kap. 5.1.1 under Nerstad og omegn). Ellers er andre områder som i gjeldende plankart er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting videreføres i nytt plankart.

5.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter konsentrerte områder for turistanlegg, som f.eks. utleiehytter, campingplass, fornøyelsesplass osv.. Kommunen har i gjeldende kommuneplan svært få områder avsatt til dette formålet, og kommunen har hatt et ønske om å tilrettelegge for utleiehytter i områdene ved Haglebu. Det er avsatt ca. 38 daa til dette formålet i nytt plankart.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
F1- Aas-setra	15	38	Innspillet er vestre del av H8. (Østre del er avsatt til fritidsbebyggelse og er omtalt i den sammenheng).
TOTALT ANT. DAA		**38**	

Campingplassen på Haglebu er i plankartet vist som en del av et sentrumsformål og ikke som et fritids- og turistformål. Dette har vært mest hensiktsmessig da området faller naturlig sammen med andre formål som inngår i et sentrumsformål, som f.eks. tjenesteyting, utleiehytter, fritidsboliger, boliger osv. Det vises også til H48 Åslandseter Nedre i kap. 5.1.2 under Haglebu, som setter krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrige næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting. Råstoffutvinning omhandler i hovedsak steinbrudd og masseuttak. Formålene omtales samlet i denne oversikten.

Det vil være strategisk viktig og et avgjørende bidrag for å oppnå vekst og utvikling at kommunen til enhver tid kan tilby næringsarealer til ulike næringsformål. Det legges derfor i planperioden opp til næringsområder enten som en utvidelse av eksisterende næringsområder eller i umiddelbar nærhet til disse.

Områdene på Tukudalen, Buin og ved Prestfoss Hagesenter er utvidelser av eksisterende næringsarealer. Områdene N3 i Nedre Eggedal og Skartumhagen i Prestfoss ligger i nærhet til eksisterende næringsområder. Skartumhagen vil i tillegg kunne være en del av sentrumsnæringen i Prestfoss bl.a. pga. dets nærhet til Prestfoss sentrum. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.

Tabellen under viser at det til sammen foreslås ca. 308,5 daa til nye områder for næringsbebyggelse og råstoffutvinning. Dette er både utvidelse av eksisterende og helt nye områder.

Område	Innspills-nummer	Areal ca. daa	Type næring	Vurdering av området med evt. hensyn
N1 Tukudalen	23	60	Masseuttak/ steinbrudd.	Reguleringsplan må utarbeides, bl.a. i forhold til støybelastning mot naboer og utforming av virksomheten. Utvidelse og godkjenning av eksisterende nærings-område. Tot. ca. 60 daa.
N3 Nedre Eggedal	60	45	Ikke spesifisert	Skredfare må avklares ved regulering.
N4 Skartumhagan	26	68	Ikke spesifisert	Omreguleres fra bolig- til næringsformål. Nærhet til eksisterende næringsområde. Nær Prestfoss sentrum og til annen transport-krevende næring.
N7 Buin	56	30	Masseuttak/teknisk lager.	Nærhet til bruksområde for massene. Rasfare må vurderes nærmere.
N8a-b Rundemyr	106	22	Masseuttak og sprengstofflager (ca. 2 daa)	Reguleringsplan må utarbeides, samt avklaring av innsigelser fra Vegvesenet vedr. avkjørsel til Fv 287.
N9 Prestfoss Hagesenter	Nytt	8	Hagesenter	Utvidelse av eksisterende hagesenter
N10 Nedre Eggedal	Nytt	17,5	Ikke spesifisert	Nærhet til vassdrag. Kan forårsake forurensing for visse typer næring i vassdraget.
N11 Bakeriet i Prestfoss sentrum	Nytt	8	Ikke spesifisert	Hensynet til boligområdet, skole og barnehage, mht. støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
N12 Nedre Eggedal	Nytt	50	Produksjon og lager	Hensynet til boligområdene og barns oppvekstmiljø i forhold til støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
TOTALT ANT. DAA		**308,5**		

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt en justering av næringsområdet på eiendom med gbrn. 23/2,4. Eiendommen ligger i tilknytning til eksisterende industriområde på Nerstad. Justeringen ansees som en oppdatering av gjeldende plankart og gir samme næringsareal som tidligere (ca. 13 daa).
Det er videre foretatt en omregulering til næring i tilknytning til Mølla ihht. dagens bruk av området. Området er i dag lager for møllevirksomheten. Det samme gjelder for næringsområdet ved Sole AS (ca. 55 daa), som reguleres til næring ihht. dagen bruk.

5.1.7 Idrettsanlegg

Formålet omfatter skianlegg (hoppbakke, alpinanlegg o.l.) og andre typer anlegg avsatt til fritidsaktiviteter. Det er kun lagt inn ett nytt område til idrettsanlegg (I 6 på Nerstad). Eksisterende offpistbakke vest for Haglebuvannet på eiendom med gbnr. 167/4 oppdateres i plankartet fra formålet byggeområde til formålet idrettsanlegg ihht. dagens bruk. Det er i tillegg lagt inn eksisterende lysløyper på Nerstad, i Prestfoss, Eggedal (utenfor delpanområdet) og på Frydheim – til sammen ca. 5,1 km. Lysløypene vises i eget temakart.

Område	Innspills-nummer	Omfang	Vurdering av området med evt. hensyn
I 5-Alpinområde	17	675	Området på Haglebu er i gjeldende plankart vist som byggeområde. Justeringen i nytt plankart i tråd med dagens bruk.
I 6-Idrettsområde på Nerstad	Nytt	20	
TOTALT ANT. DAA		695	

Eksisterende alpinanlegg ved Haglebu Skisenter videreføres. Det samme gjelder for områdene Sigdal motorsenter ved Hertåtangen, som også er markert som hensynssone, og området fra Tempelseter til Høgevarde ihht. reguleringsplan fra 1987. Det er ikke igangsatt tiltak på sistnevnte område.

5.1.8 Grav- og urnelund

Plankartet viser egen fargekode for grav- og urnelundene rundt Holmen kirke, Vatnås kirke og Solumsmoen kirke. Til sammen 25 daa. Ca. 4 daa av disse områdene var tidligere LNF område og resten offentlig- og privat tjenesteyting.

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter bl.a. ulike typer lager, elektriske- og VA anlegg, samt øvrige kommunale og private tekniske anlegg. Tabellen under viser at det er lagt inn arealer til ett nytt privat renseanlegg i forbindelse med ny fritidsbebyggelse ved Dalane ved Skareseter (ca. 12 daa).

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
A1- Dalane ved Skareseter	19	12	Områdets egnethet til renseanlegg må avgjøres i forbindelse med en reguleringsplan.
TOTALT ANT. DAA		**12**	

I tillegg er kommunens høydebasseng i Eggedal, Nedre Eggedal, Prestfoss (2 stk.) og på Nerstad lagt inn i nytt plankart med formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg». Det samme gjelder for de eksisterende kraftverkene Grønhovsroa (ca. 4 daa) og Nordre Strand (ca. 15 daa). Kraftverket ved Horga er ikke markert da bygningsmassen ligger inne i fjell. Øvrige eksisterende elektriske, tekniske anlegg o.l. er markert som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6. om Hensynssoner.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Fv 287 er hovedferdselsåren gjennom Sigdal kommune til Eggedal sentrum, videre forbi Haglebu og nordover til Flå kommune. Det er trafikkmessige og miljømessige utfordringer knyttet til veien, spesielt i forbindelse med tungtrafikken og til den økende trafikken på utfartsdager i helger og ferier.

Det er gjennomført utbedringer av Fv 287 i 2016 på deler av strekningen mellom Nerstad og Prestfoss. Krysset i Eggedal sentrum opp Tempelseterveien ble utbedret i 2012, og vil ihht. Vegvesenet kunne tåle økt belastning i uoverskuelig framtid.

Kommunen er opptatt av at det er trygg adkomst til og fra skole, og at det tilrettelegges for myke trafikanter når nye boligarealer blir foreslått. Det er i plankartet derfor lagt inn ca. 900 meter som framtidig gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Nerstad. Strekningen gjelder fra avkjørsel Fv 287 til Mellom By i nord og til Lyngstad i sør. Foreslåtte nye boligområder i området forutsetter gang- og sykkelvei. Områdene kan benytte eksisterende avkjørsler. Det samme gjelder for øvrige foreslåtte boligområder. Eksisterende gang- og sykkelveier på Nerstad, i Prestfoss og i Nedre Eggedal er i plankartet lagt inn som nåværende gang- og sykkelveier.

Gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Haglebu er ikke lagt inn i nytt plankartet, men må vurderes ved en ytterligere utbygging av området. Samferdselsårene med hovedveier (fylkesveier), adkomstveier (private veier) og samleveier (kommunale veier) er oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel (norsk datasett tilpasset målestokk 1: 50 000).

Utover det som er nevnt over er det ikke lagt inn nye forslag til samferdsels- og teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel. Teknisk infrastruktur som f.eks. kraftlinjer og drikkevannskilder, er vist som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6 om Hensynssoner.

5.3 Grønnstruktur

Med Grønnstruktur menes et sammenhengende eller delvis sammenhengende vegetasjonspreget område for å binde sammen de grønne områdene med friluftsområder utenfor byggesonen. Dette kan bl.a. være naturdrag, friområder, parker o.l.

Landskapsområdet ved Teigeseterområdet nord for Medalen i Eggedal videreføres som en ubebygd grønn «korridor» opp mot snaufjellet. Dette innebærer at det ikke skal være tillatt med hyttebygging eller andre vesentlige inngrep i dette området. Området skal skjermes for å kunne benyttes som rekreasjon og fungere som forflytningsveier for vilt.

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

Formålet omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftsformål og reindrift.

Sigdal kommune har store områder som faller inn under LNFR områder, både i bygda som jord- og skogbruksområder og på fjellet som natur- og friluftsområder samt reindrift. I kommunens bestemmelser og retningslinjer har man derfor valgt å dele områdene i to: LNFR-1, som gjelder områdene på fjellet og LNFR-2 for andre LNFR områder. Avgrensningen mellom de to områdene er vist i plankartet som en linje. Områdene er i tillegg markert med betegnelsen «LNFR-1» og «LNFR-2».

Dette innebærer følgende endringer i nytt plankart:

- LNFR-1 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-3 («Der oppføring av ny bebyggelse ikke er tillatt»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området.
- LNFR-2 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-1 («Der spredt boligbygging er tillatt ihht. bestemmelser»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området, samt til kap. 4 og 5.1.1 i dette dokumentet, om mulighetene for å søke om dispensasjon.
- «Nåværende spredt fritidsbebyggelse» erstatter tidligere LNF-2 («Der spredt fritidsbebyggelse er tillatt»). Dette gjelder mindre avgrensede områder ved Sloko (sørvest for Haglebu), området vest for Buinlian, sentralt på Haglebu og ved Bølehagan i Vestbygda. Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for disse områdene. Området ved Sloko er i nytt plankart justert ihht. eksisterende bebyggelse og til reguleringsplan for deler av området.

Landbruksarealene i kommunen skal sikres mot nedbygging, og hensynet til jord- og skogvernet har veid tungt ved forslag til nye utbyggingsområder. Spesielt har jord- og skogvernet stått sterkt utenfor tettstedene. Ihht. kommunens nye bestemmelser og retningslinjer tillates ikke spredt bebyggelse i LNFR-2 områder. Ny bebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til roer og grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun. Nye boligområder i LNFR-2 området er derfor i plankartet markert som konsentrasjon av områder og ikke som spredt bebyggelse. Nytt plankart viser en vesentlig tilbakeføring av områder fra LNF-1 spredt til LNFR-2. (jf. kap. 5.1.1 om Boligbebyggelse).

Sigdal kommune har relativt store arealer som er markert som hensynssoner (se oversikt i kap. 5.6 om Hensynssoner). Det største sammenhengende området er Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Området er i nytt plankart markert med arealformålet LNFR-2. Det er knyttet egne bestemmelser til disse områdene.

<u>Andre endringer i nytt plankart</u>

Det er foretatt mindre omdisponeringer av arealbruken som følge av enten en oppdatering av gjeldende plankart eller en tilpasning til dagens bruk av området.

Følgende områder er justert/rettet og avsatt til formålet LNFR-2 i nytt plankart:

- Gbnr. 18/8,13. Tidligere camping og kafé. Området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk. Nytt areal er ca. 47 daa.

- Gbrn. 8/16. Sigdal kornmottak. Deler av området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk og ihht. eiendomsgrenser. Nytt areal er ca. 10,5 daa.

I tillegg er det i tråd med innspill fra grunneier på eiendom med gbnr. 159/1 foretatt omregulering av eiendommen fra formålet fritidsbebyggelse til LNFR-1 (ca. 68 daa).

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Plankartet berører i svært liten grad strandsoner. I de tilfeller der nye utbyggingsområder kan synes å komme i konflikt med byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag, er dette nevnt spesielt i konsekvensutredningen om forhold som må hensyntas, samt i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

Det vises også til kap. 4 i dette dokumentet til omtale av forhold vedr. vann- og vassdrag under avsnittet om *Natur, landskap og vannressurser.*

5.6 Hensynssoner

Formålet viser en markering av områder som det skal tas spesielt hensyn til ved videre planlegging. Dette gjelder bl.a. områder som er båndlagte etter lov om naturvern og kulturminner, sikringssoner for drikkevannskilder o.l. Områdene er vist i plankartet med ulike markeringer og koder.

Områdene rundt Soneren, intakte setermiljøer, området ved Steinset og Eggedal kirkebygd er ikke markert med egne hensynssoner i plankartet, men er i bestemmelsene beskrevet som områder med særpreg og som skal ivaretas. Dette er relativt store områder og det foreligger ingen kartlegging som viser faste avgrensninger av disse områdene. Plankartet viser heller ikke avgrensning av soner for villreinens virkeområde og til områder for bevaring av kulturlandskap i Eggedal sentrum («Kjørkebygda»). Her vises det til kart utarbeidet av Norsk Villreinsenter Sør (2016), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud»(Rapport nr. 5, 1999), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med lokal verdi» (2007) og til «Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017 – 2027.»

5.6.1 Sikringssoner for vannverk

Sikringssoner for de største drikkevannskildene med reservekilder er vist i oversikten under. Sonene skal sikre området mot fare eller ulykker, samt hindre miljøulemper og forurensning. Følgende områdene er markert med punktmarkering i plankartet:

- Enger vannverk
- Prestfoss vannverk m/reservekilde
- Nerstad vannverk m/reservekilde
- Haglebu vannverk (HAGAS)

- Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
- Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

Sigdal kommune har en rekke mindre private vannverk. Disse er ikke markert i plankartet.

5.6.2 Støysoner

Det er i plankartet lagt inn punktmarkering for følgende områder:

- Tukudalen pukkverk
- Kopseng steinbrudd
- Rundemyr pukkverk
- Nord-Buin masseuttak

Følgende to områder er markert som støysoner:

- Sigdal motorsenter. Videreføring av dagens markering.
- Iskjøring på Solevannet

For området på Solevann er kun søndre del, der iskjøring pågår, markert.

5.6.3 Faresoner

Det er i plankartet lagt inn markeringer med skravur for de to største høyspentledningene i kommunen (420 kV) og for to trafostasjoner; en sør for Skartumåsen og en sør for sagbruket i Eggedal. Grågalten, navigasjonssystem for luftfart, er i plankartet markert som en punktmarkering. I tillegg er følgende skytebaner markert som faresoner:

- Hertåtangen skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Stjerna skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Nedre Sigdal Skytebane

5.6.4 Andre faresoner

Risiko- og sårbarhetsvurdering inngår som et tema i konsekvensutredningen for hvert enkelt innspill til arealdelen. Det vises i tillegg til kommunens overordnede ROS-analyse fra 2017.

Det er utarbeidet eget temakart som viser aktsomhetssoner for steinsprang, snø-, jord- og flomskred. Det er også et eget temakart der disse aktsomhetsområdene er satt sammen med nytt plankart for arealformål.

5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern

Områdene i oversikten under er vernet etter lov om naturvern og markert i plankartet som båndlagte områder. I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

Følgende områdene er i plankartet vist med skravur:

- Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Videreføring av dagens markering

- Solevatn naturreservat. Videreføring av dagens markering
- Halvfaråsen naturreservat
- Juvsåsen naturreservat

5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven og er i plankartet markert med egne hensynssoner. Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes):

- Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet
- Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet
- Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet
- Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet
- Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet
- Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet
- Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet
- Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet
- Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren
- Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet
- Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet
- Dugurdmålnatten S(ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet
- Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet
- Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet

5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares og er merket i plankartet med egne hensynssoner:

- Sigdal Museum og Folkemusikksenter
- Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
- Eggedal Mølle
- Hagan, Chr. Skredsvigs hjem
- Vatnås kirke
- Holmen kirke

Planbeskrivelse Søland Langsetermark øst

Bakgrunn for planen

Reguleringsplanen er opprinnelig utarbeidet og fremma av Leif Helgerud på vegne av Niels Chr. Ihlen, Søland Gård. Planen omfatter del av Søland Langsetermark.

Planområdet består av del av gjeldende reguleringsplan egengodkjent av Sigdal kommunestyre den 20.03.1997 (mot sørvest), og et område lenger mot nordøst. For å holde denne planen adskilt fra den som er godkjent, har vi valgt å kalle den Søland Langsetermark øst. For planområde som er godkjent i 1997 er det også utarbeidet plan i 1998 og 2012. Disse er ikke gjeldende da den fra 1998 ble godkjent selv om det forelå en innsigelse og den fra 2012 ble påklaga og oppheva.
Regulant ved siv. Ing. Leif Helgerud utarbeidet og fremmet framlegg til ny reguleringsplan for felt G, H, M, N og O ved plan datert 10.01.2002.
Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernavdelinga fremmet innsigelse til planen i brev 24.07.2003.
Kommunestyret vedtok planen i sak Ks- 03/0068 den 11.09.2003. Det går fram av vedtaket at kommunen tok hensyn til Fylkesmannen i Buskerud sin innsigelse ved at tomter som var foreslått innenfor vurderingsområde for vern ble tatt ut. De viste også til at reguleringsplanen i hovedtrekk ligger innenfor godkjent hyttebyggingsområde 10 i kommuneplanens arealdel vedtatt i kommunestyret 27.04.2000. De skriver også at utvidelsen av hytteområdet er i henhold til områdevurderingen som ble foretatt av hytteutbyggingsområde 10, viser til rapport datert april 2002, og som ble vedtatt i Ks 21.03.02 og at det skal iverksettes mekling med Fylkesmannen.
Kommunen bad fylkesmannen i Buskerud om meklingsmøte ved brev 29.12.2003, men det er ikke gjennomført formell mekling.

Senere har Hallingplan ved Per-Helge Myklebust utarbeidet nytt reguleringskart, planbeskrivelse og bestemmelser i 2010, og det har vært gjort henvendelser til Fylkesmannen om å trekke innsigelsen. I brev av 21.01.2013 skriver Fylkesmannen at de ikke vil ta stilling til denne planen så lenge klager over kommunens godkjenning av annen reguleringsplan i området ikke er avgjort. Det gjelder plan fra 2012 som grunneier og naturvernforbundet i Buskerud hadde klage til.
Denne klagesaken er nå avgjort.

Formålet med dette planarbeidet er å sluttføre reguleringsplanen som det ble vedtatt i sak KS 03/0068 den 11.09.2003, å gå til mekling på.

Det er utarbeida en konsekvensutredning for planområdet som ble godkjent i 1997 og området som omhandler denne planen.
Det er i samråd med grunneier valgt å fjerne 4 tomter i kartet fra 2010. Det er G51, G52, H21 og H22.

Overordna plan- Planstatus

Planområdet dekkes av kommunedelplan for Trillemarka-Rollag Østfjell som nå er ferdig behandla. Området innenfor planen hvor det er foreslått hyttetomter er avsatt som byggeområde i kommunedelplanen. En del av området for barskogvern er med i denne planen avmerka som båndlagt etter andre lover. Området avmerka som N og O i plankartet er ikke avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, og er derfor foreslått regulert til LNFR.

Naturmangfold og miljø

Det er skrevet en egen rapport om naturverdier og konsekvensvurdering for området. Den anbefaler at tomt H21 og H22 strykes.

Planområdet ligger i grensetraktene mellom Vergja og Simoa som er verna vassdrag. All utbygging i planområde er i den øvre delen av nedslagsfeltet til Vergja, og alle restutslipp fra avløpsanlegg kommer til dette vassdraget.

Planområdet grenser til Trillemarka – Rollagsfjell naturreservat. En liten del av verneområdet er omfatta av planen. Det er egne forskrifter til verneområdet. Formålet med vernet er å «bevare et svært stort og sammenhengende naturskogområde som økosystem med alt naturlig plante- og dyreliv og naturlige prosesser i skog. Området domineres av eldre naturskog med preg av urørthet, det har gode forekomster av død ved, og er levested for en rekke rødlistede arter. Området har vitenskapelig/pedagogisk verdi blant annet på grunn av sin størrelse.

Planområdet strekker seg fra småvanna Granlitjern, Smalløk og Breiløk til høydekote 1010 lengst i nordøst. Planlagt utbygging er i området 750 til 855 moh.

Kulturmiljø- Kulturminner

Forrige gang planen var på høring ble det ikke funnet automatisk freda kulturminner.

Det er ikke eksisterende bygg innenfor planområdet med unntak av nye fritidsboliger.

Adkomst

Adkomsten til planområdet er fra Fv287 ved Pletan retning Vestbygda, og kommunal vei opp mot Vestbygda. Siste 10 km på Frøvollseterveien som er en privat vei til Frøvollseterområdet og Søland Langsetermark.

Ras og Flom

NVE sitt skrednett viser ingen fare for flom eller skred innenfor utbyggingsområdet. Det er fare for skred i området nordøst for bekkedalen der Trillemarka-Rollagsfjell NR stikker inn i planområdet. Her er det ikke planlagt tomter til fritidsboliger.

Friluftsliv

Det er fint turterreng i området. Stor del av planområdet og områdene rundt planen er LNFR –område med skog, fjell, vann, bekker og daler uten utbygging. Det blir kjørt skiløyper i området og Madonnastatuen som ligger på Bjønneskortenatten er et mye brukt turmål. Trillemarka-Rollagsfjell NR ligger sørøst for planområdet. Det er et utsiktsplatå på grensa til Trillemarka.

Drikkevann – Avløp

Det må foreligge utslippstillatelse før det kan legges vann inn i hyttene, enten som fellesanlegg med flere hytter eller separatanlegg. Det er avsatt områder i planen for vannforsyningsanlegg i form av brønner.

Planbehandling

Planbehandlingen har foregått over mange år av ulike grunner. Vernesaken i Trillemarka og klagesak på annen plan hos samme grunneier er hovedgrunnene. Det foreligger ingen vedtak om at planbehandlingen må starte på nytt. Vi velger derfor å fortsette med behandlingen av planen, men med nytt offentlig ettersyn og varsel til naboer slik at alle skal ha mulighet til å uttale seg i saken og være best mulig opplyst om planen. Det kan f.eks være nye hjemmelshavere på noen av hyttene innenfor planområdet. Plankartet er oppgradert til dagens standard og det er utført konsekvensutredning. De gamle bestemmelsene følger ikke lenger teknisk forskrift med tanke på bl.a. hvordan en måler høyder på bygg. Det er derfor gjort noen små endringer for å følge teknisk forskrift og for å samkjøre med naboplanen til samme grunneier.

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**136**	**42**	**0**	**0**	Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan Sigdal kommune (22.3.2018)	1117.75m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3332 2016005	Søland Langsetermark øst (22.3.2017)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1073.23m^2
	3332 2016005	Søland Langsetermark øst (22.3.2017)	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	44.51m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kulturminnerapport

Eiendom	3332 136/42		
Utskriftsdato	23.04.2026	**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 - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 23.04.2026

Sigdal kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Slamtømming hytte årlig	2 883,75 kr
Tilsyn avløpsanlegg	500,00 kr
Slamtømming hytte hvert 2. år	221,09 kr
Slamtømming hytte hvert 2. år	240,31 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	3 482,00 kr
Slamtømming hytte årlig	2 653,05 kr
Sum	**9 980,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamtømming hytte hvert 2. år	15%	1	519.23	1/1	0 %	519,23 kr	259,61 kr
Slamtømming hytte årlig	15%	6	1038.45	1/1	0 %	6 230,70 kr	3 115,35 kr
Tilsyn avløpsanlegg	0%	1	706.00	1/1	0 %	706,00 kr	353,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1640400	2.60	1/1	0 %	4 265,00 kr	2 132,50 kr
					Sum	**11 720,92 kr**	**5 860,46 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breiløkveien 42, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 772 000,00 kr
Skatt	4 265,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	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.

Utskriftsdato: 23.04.2026

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.**	136	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breiløkveien 42, 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	Ja

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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Stikkrenne


Takkant


Annet vegareal avgrensning


Udefinerte bygg


Veg


Kanal og grøft

Privatveg gatenavn.

Eiendomsteig


Bygningslinje


Taksprang


Vegdekkekant


Fritidsbolig


Bru

Elv


Kumlokk


Mønelinje


Veranda

Traktorveg


Garasje og uthus


Elvekant

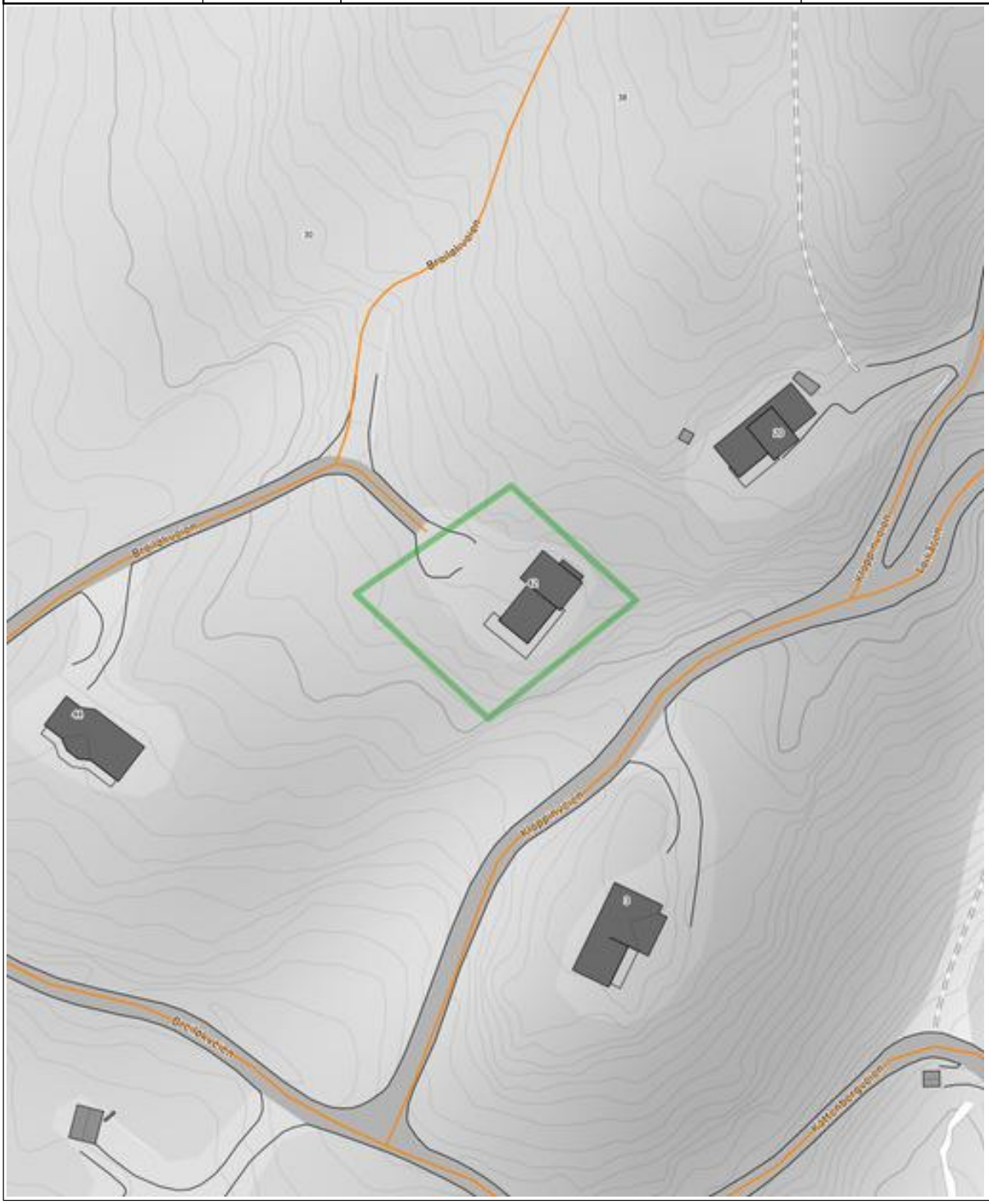
Høydekurve Sigdal

Sigdal kommune

Vegstatuskart

Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg

Sigdal kommune

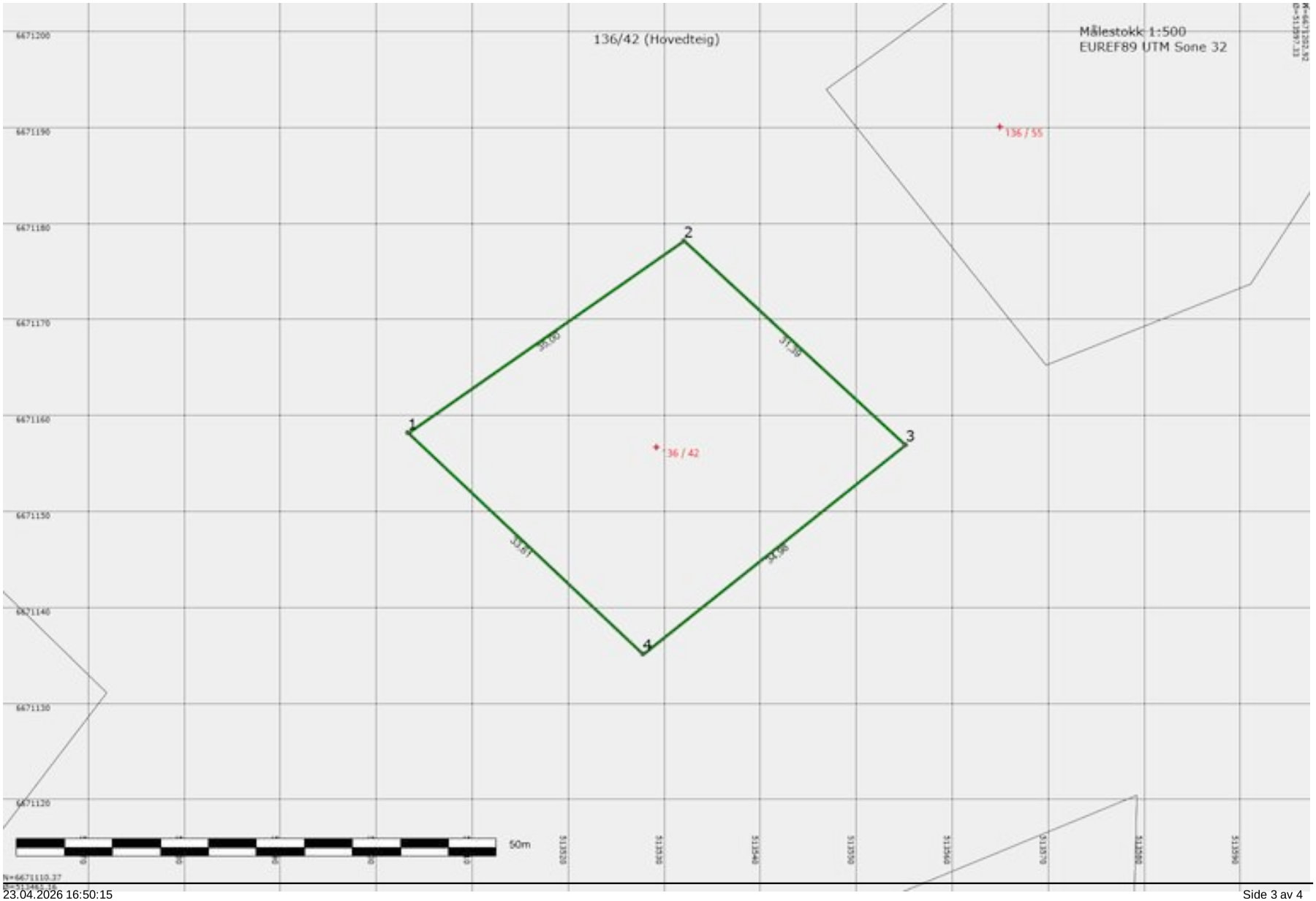
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**136**	**42**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 136/42
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
136 / 69
136 / 73
136 / 55
136 / 42
136 / 68
136 / 79
6671200
6671100
100m


136/42 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
136 / 55
36 / 42
1
2
3
4
3030
3139
3361
3298
50m

Areal og koordinater

Areal: 1117,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671156,65 Øst: 513529,23

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671158,18	513503,32	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,00	Ikke hjelpelinje		10	
2	6671178,15	513532,06	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,39	Ikke hjelpelinje		10	
3	6671156,91	513555,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			34,98	Ikke hjelpelinje		10	
4	6671135,14	513527,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,61	Ikke hjelpelinje		10	

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**136**	**42**	**0**	**0**	Grunneiendom	LANGSETERMARKA 108	Ja	1117,7	1119	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.10.2003	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671156.65 Øst: 513529.23 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			136/42	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			136/42	0
Kart- og delingsforretning	20.10.2003			Mottaker	136/42	1119
				Avgiver	136/5	-1119

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22363956	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	75	75

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Breiløkveien	42			Nord: 6671159.4 Øst: 513537.1 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Eggedal Grunnkrets 304-Hollerud Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 130/03 R-Reguleringsplan: 051198 M-Målebrevsnummer: 215/08 J-Journalnummer: 130/2003	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1117,7	Nord: 6671156,65008389 Øst: 513529,22999907 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ambita

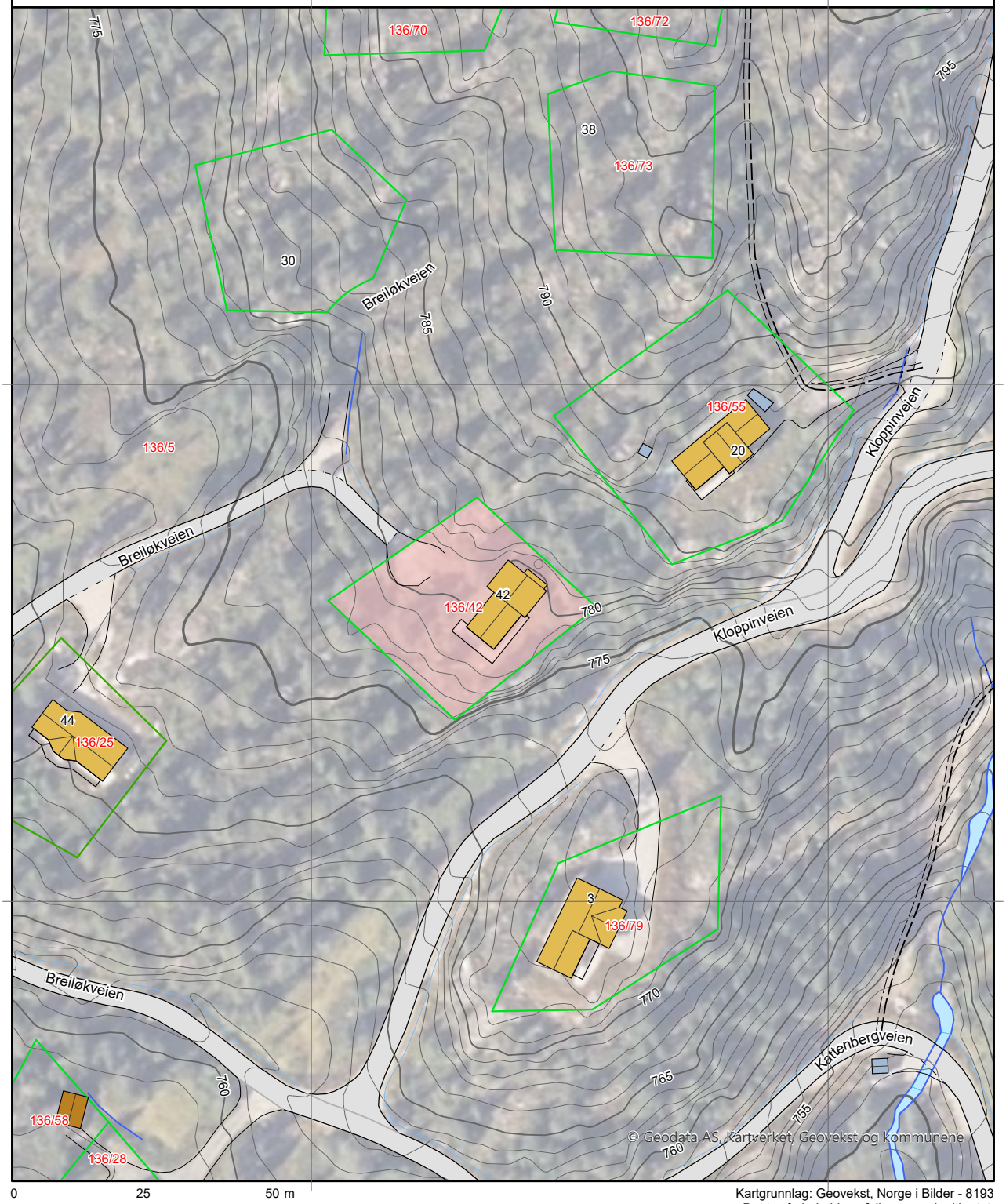
Kommune: 3332 Sigdal
Eiendom: 3332/136/42/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

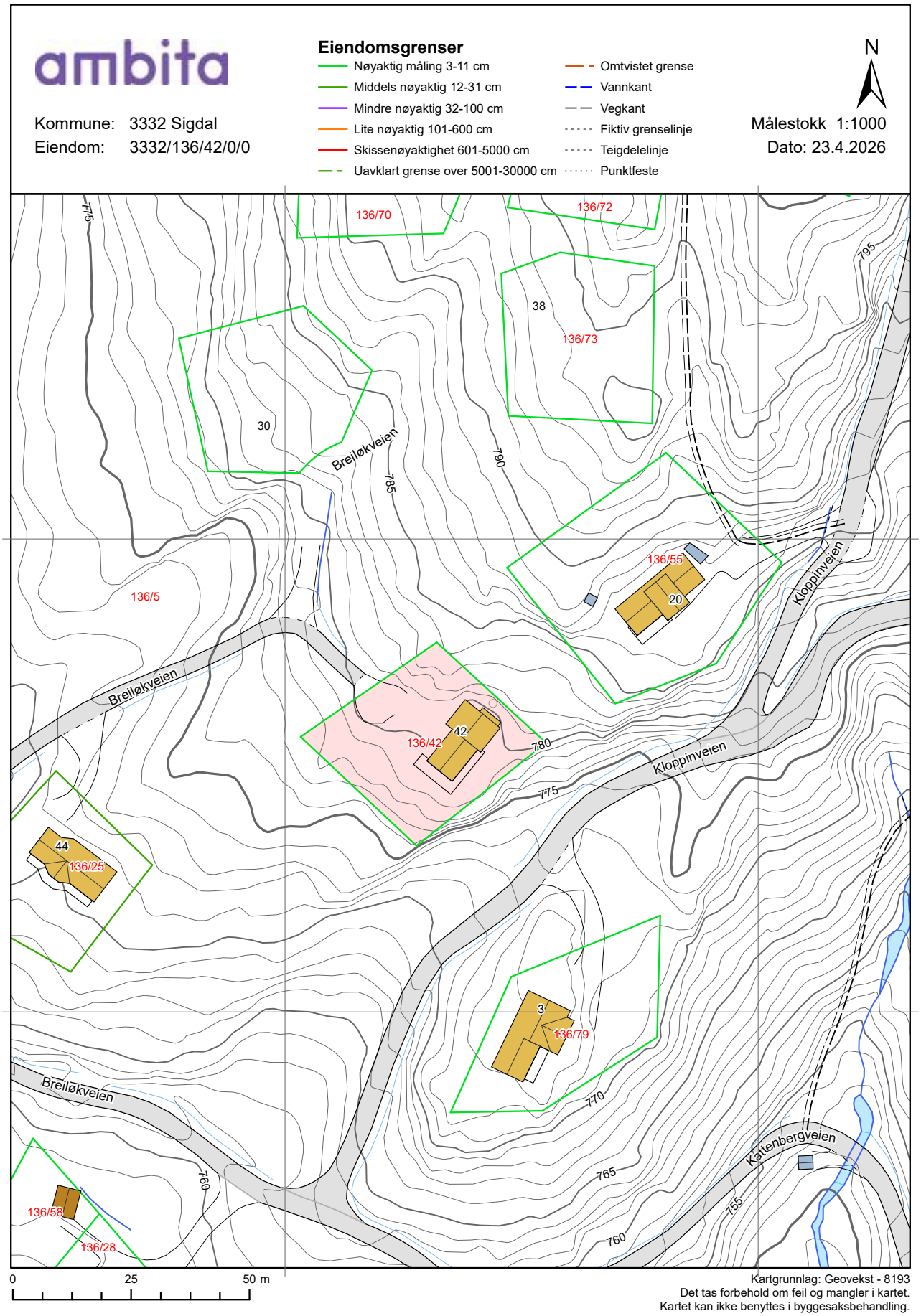
N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3332 Sigdal
Eiendom: 3332/136/42/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026
136/70
136/72
38
136/73
30
Breiløkveien
790
785
775
795
136/5
136/55
20
Kloppinveien
42
136/42
780
44
136/25
3
136/79
770
765
760
755
Kattenbergveien
136/58
136/28
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Returneres til: Egenerkl.

Skjøte[1)]

TINGLYST
29 OKT. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 1104

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Sigdal	136				

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] **1.** Bebygd [X] **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] **B** Bolig-eiendom [X] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig: [X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 275.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 275.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
140445 [redacted]	Niels Christian Ihlen	1

Doknr: 11011 Tinglyst: 29.10.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
030650 [redacted]	Bente Larsen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
050548 [redacted]	Freddy Andersen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av tomten plikter å følge regler for bruk av, og årsavgift er for veiene Frøvoldsetervn, Sølandssetervn og Breiløkveien

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Eggedal 20-10-03

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ch. Ihlen | Christian Ihlen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Annbjørg Lien | ANNBJØRG LIEN

Adresse
Engelsrud terr. 54, 1385 ASKER

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tom Christensen

Adresse
Engelsrud Terrasse 54, 1385 Asker

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

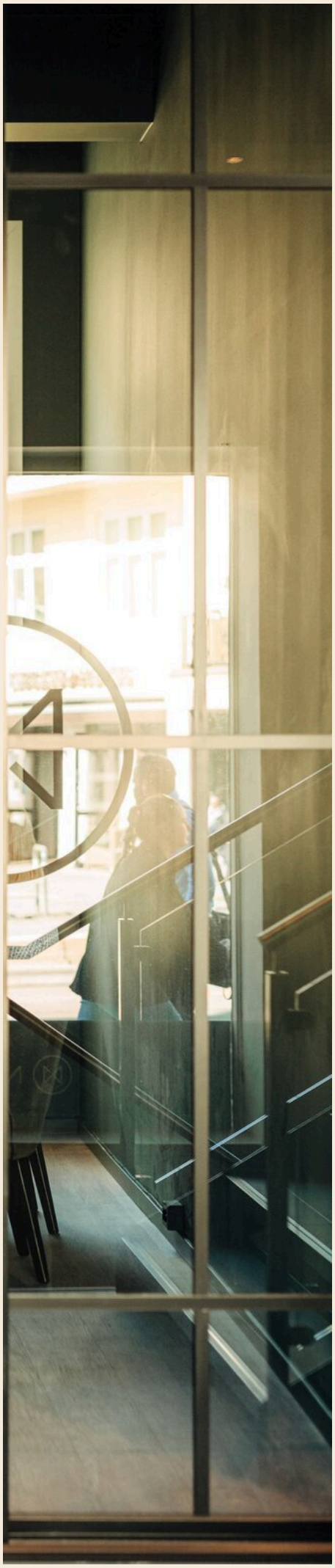
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

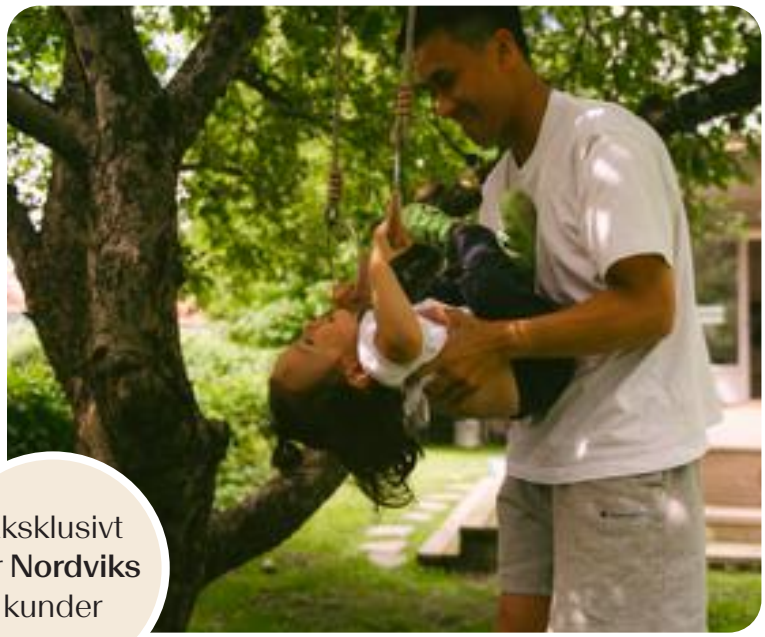


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breiløkveien 42 3359 EGGEDAL
Matrikkel: Gnr 136, bnr 42 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Wold
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
t.wold@nordvikbolig.no
909 13 360



Bendik Hall Blumenthal
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: