PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

RISØRAVEIEN 7 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

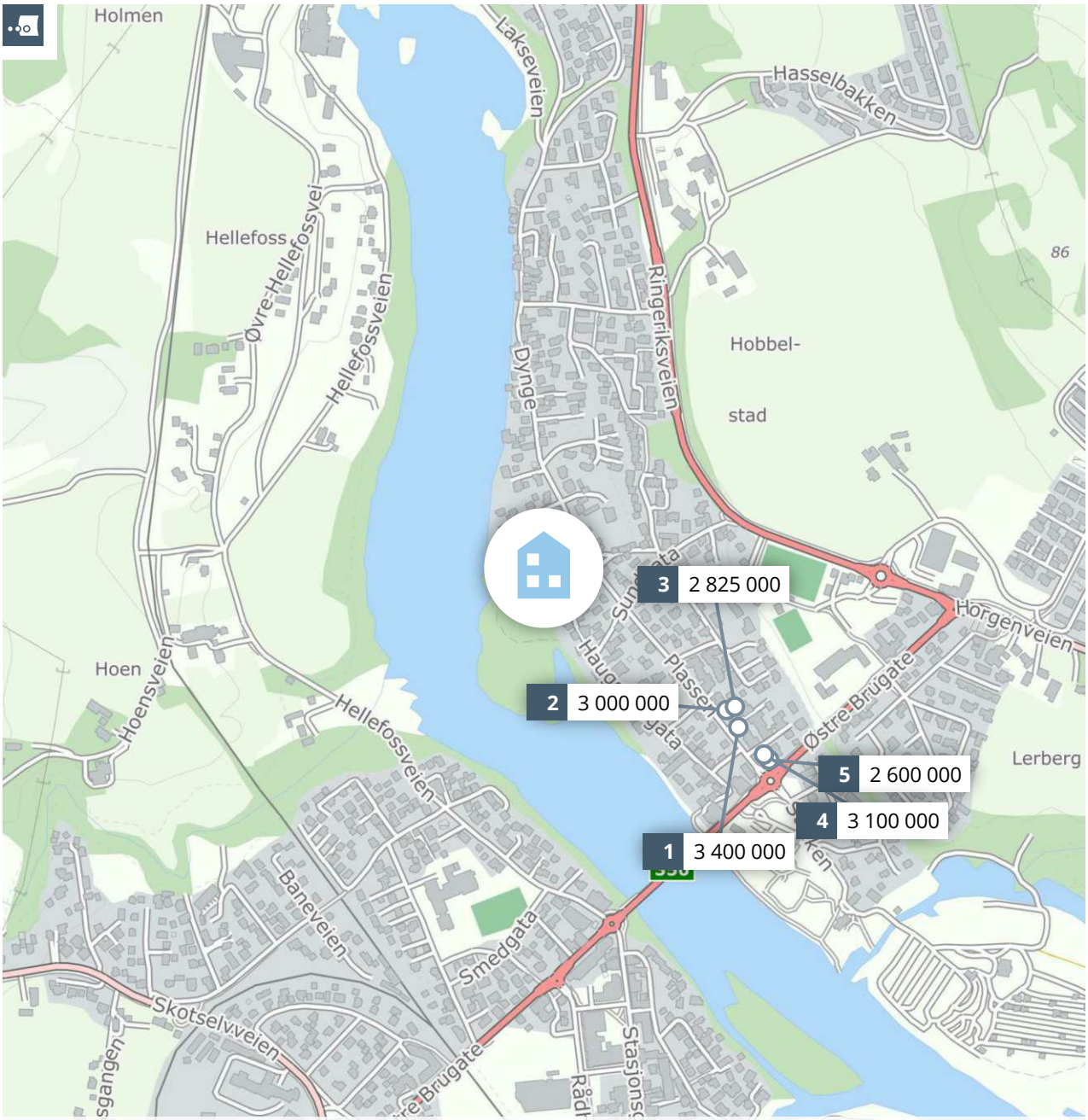
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RISØRAVEIEN 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 17.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Risøraveien 7 C, 3303 HOKKSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 101 BNR 36 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3314 ØVRE EIKER GRUNNKRETS Gamle Hokksund-Lerberg

Verdivurdert til

1 600 000

-	1 600 000	47 059
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	41 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	1 800
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Telthusgata 2				03.07.2026	2 950 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**49 275**
	69 m²	2003	1. etg	2 sov						
2	Ekserserplassen 14				14.05.2025	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**52 632**
	57 m²	2003	2. etg	1 sov						
3	Ekserserplassen 20				24.10.2024	2 900 000	**2 825 000**	0	2 825 000	**49 561**
	57 m²	2004	1. etg	1 sov						
4	Magasingata 8				11.06.2024	3 150 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**44 928**
	69 m²	2004	2. etg	2 sov						
5	Magasingata 4				29.11.2024	2 690 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**45 614**
	57 m²	2004	1. etg	1 sov						

Velkommen til Risøraveien 7C – et renoveringsobjekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et internt bruksareal på 34 m², med entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og ett soverom. Stuen har vinduer på flere sider som slipper inn godt med dagslys, og plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter, mens soverommet har malt panel i en lun blågrå tone. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 15 m² med utsyn over nærområdet.

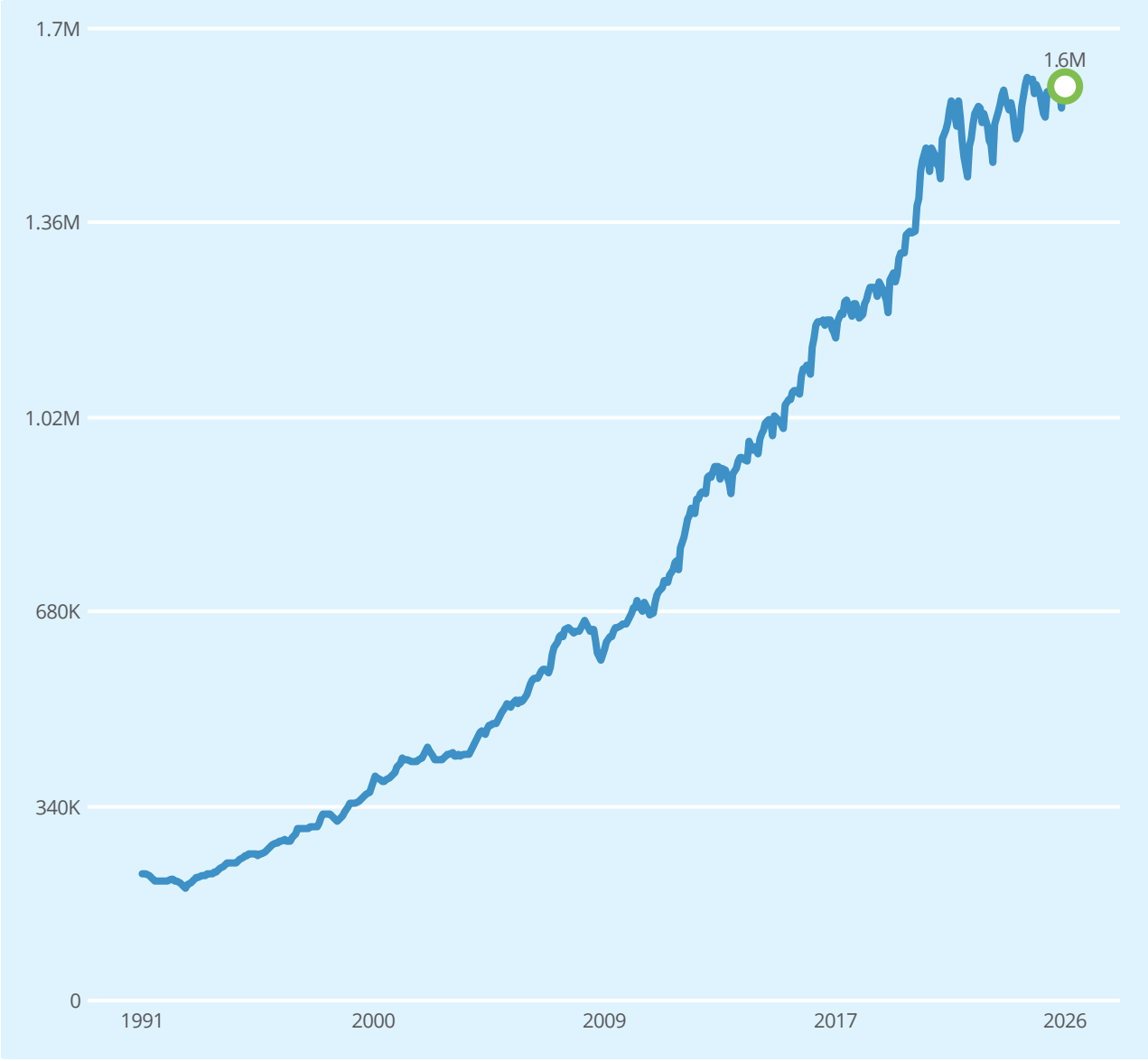
Boligen har eldre standard og behov for renovering, blant annet av bad og overflater. Leiligheten disponerer også et uinnredet loft på ca. 41 m² med adkomst via loftsluke fra gangen. Her er innredningsarbeider påbegynt, men ikke ferdigstilt. I loftsetasjen er det ytterligere en terrasse på ca. 7 m². Bodplass i felles kjellerbod gir ekstra oppbevaring. Parkering på gårdsplassen, med areal avsatt til den enkelte seksjon.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2019		19.02.2019	-	900 000	-	900 000	1
01.11.1996		01.11.1996	-	425 000	-	425 000	2
02.04.1992		02.04.1992	-	300 000	-	300 000	2

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

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

Leiligheter til salgs i Gamle Hokksund-Lerberg grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 922 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i Gamle Hokksund-Lerberg grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

2 417 000 Prisantydning i snitt
2 384 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 381 ØVRE EIKER kommune i snitt siste 12 mnd

47 059 Risøraveien 7 C Totalpris 1 600 000

44 750 Gamle Hokksund-Lerberg grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Fagtakst

Risørveien 7D, 3303 Hokksund

Gnr: 101

Bnr: 36 Snr:4

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

BRA: 75 m²

BRA-i: 34 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	1	9	3	1
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.09.2026

Rapportdato
15.09.2026

Hjemmelshavere

Navn
Oskar Thegerstrøm Horgen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke foretatt kontroll av forhold som ligger under sameiet sitt ansvar.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	41	0	41	0	7
2. etasje	34	34		0	15
Totalt m2	**75**	**34**	**41**	**0**	**22**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Loft	41		41
2. etasje	34		34
Totalt m²	**75**	**0**	**75**

Loft - Beskrivelse av rom

- Uinnredet loft

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Stue/Kjøkken
- Bad
- Soverom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Leiligheten disponerer også felles bod-plass i kjeller.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i leca. Deler med plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med lakkerte stålplater.
- - Renner og nedløp med plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

1994

- Leiligheten ble oppgradert.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Type	**Terrasse**

Det er oppført en terrasse på 15m2 i 2.etg.
Det er etablert en terrasse på 7m2 i loft.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

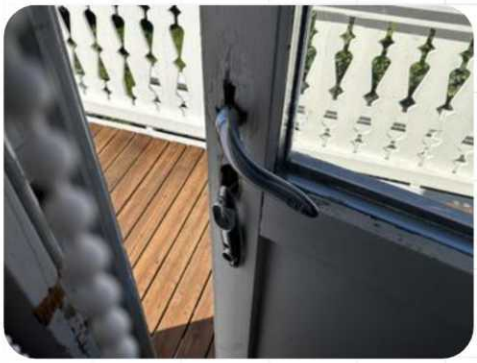
Terrasse 2.etg fra ca 1994.
Terrasse loft fra ca 2017.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert to terrasser på henholdsvis 7m2 og 15 m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør





Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**
Balkongdør fra 1993. Vinduer med datostempling 1993.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? **Ja**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 1993.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det bemerkes skader/defekt vridere på begge dører. Ytterdør har behov for justering.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og da det må påregnes mindre tiltak med vridere for optimal funksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje. Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er foreløpig kaldloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Nei**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-3

Det er tilgang til loft via loftsluke fra gang.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Loftet er påstartet arbeider med innredning som ikke er ferdigstilt. Arbeider må påregnes.

TG3 settes da det må forventes tiltak for ferdigstillelse/utbedring.

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens: Loftet er påstartet med ikke ferdigstilt.
Anbefaler tiltak: Det må forventes ferdigstillelse av konstruksjonen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue/kjøkken
15 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.5 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Ukjent eldre dato

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Ja**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra eldre dato og har ukjent leverandør
Innredningen har profilerte fronter og flisbelagt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryserskap

Innredningen fremstår i funksjonell stand.
Det ble dog registrert at den ene døren henger litt og bør justeres.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn alder/slitasje samt manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det anbefales også å bytte ut den defekte lyspæren på kjøkkenviften.
Det må forventes planlegging om utskiftning av kjøkken.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.
Det registreres at en lyspære er defekt.

TG2 settes da det ene lyset er defekt.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendig avløpsnett er skiftet rundt 1993/1994.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er fra opprinnelig 1993/1994.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber

Vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Kobber-rør er fra rundt 1993/1994.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Ja**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber fra rundt 1993/1994.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er ikke registrert stoppekran tilknyttet leiligheten.
Leiligheten har felles stoppekran.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
Det bør i tillegg etableres egen stoppekran tilknyttet leiligheten.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Sikringsskap er skiftet i nyere tid. Øvrig anlegg fra rundt 1993/1994.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Ja**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 1993/1994.
Sikringsskap fra nyere tid.
Sikringsskap er plassert i felles entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser.
Det registreres ujordet og jordet stikkontakt i samme rom på samme vegg (stue)
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
Ukjent	

Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder har ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.
Det er ikke utført støymåling, og naboseksjoner var tomme ved befaring.

6.12 Radon



Har bygget radonsperre?	**Nei**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Ja**

Oppsummering av skred/flomfare **TG-2**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.14 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Ja**

Det foreligger forhold som tyder på at boenheten ikke er tilstrekkelig oppdelt i brannceller i henhold til kravene i teknisk forskrift. Dette innebærer redusert brannsikkerhet og økt risiko for spredning av brann mellom enheter.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Byggegodkjente tegninger er ikke funnet. Disse er derfor ikke kontrollert.
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Det registreres manglende røykvarsler.

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad trolig fra 1993/1994)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og flis på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fall på gulvet.
Rommet bærer generelt preg av etterslep/vedlikehold.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer da sluk og membran er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.16 Overflater







Gulv, vegg og tak

Gulv: Tregulv på soverom. Belegg på bad. Laminat i stue(kjøkken
Vegg: Flis på bad. Trepanel på soverom med deler av stue/kjøkken. Øvrige rom strietapet.
Tak: Takett alle rom med noe trepanel over kjøkken.

Oppsummering av overflater TG-3

Overflater fremstår med behov for vedlikehold. Det ble avdekket flere synlige mangler og skader på overflater. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG3 setttes da det er påvist skader i overflater, spesielt i gulv. Det må forventes arbeider med overflater.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

6.17 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Panelovner

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 1993.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det bemerkes skader/defekt vridere på begge dører. Ytterdør har behov for justering.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og da det må påregnes mindre tiltak med vridere for optimal funksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Takkonstruksjon

TG-3

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra gang.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Loftet er påstartet arbeider med innredning som ikke er ferdigstilt. Arbeider må påregnes.

TG3 settes da det må forventes tiltak for ferdigstillelse/utbedring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens: Loftet er påstartet med ikke ferdigstilt.
Anbefaler tiltak: Det må forventes ferdigstillelse av konstruksjonen.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue/kjøkken
15 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra eldre dato og har ukjent leverandør
Innredningen har profilerte fronter og flisbelagt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryserskap

Innredningen fremstår i funksjonell stand.
Det ble dog registrert at den ene døren henger litt og bør justeres.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn alder/slitasje samt manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det anbefales også å bytte ut den defekte lyspæren på kjøkkenviften.
Det må forventes planlegging om utskiftning av kjøkken.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.
Det registreres at en lyspære er defekt.

TG2 settes da det ene lyset er defekt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 1993/1994. Sikringsskap fra nyere tid.
Sikringsskap er plassert i felles entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser.
Det registreres ujordet og jordet stikkontakt i samme rom på samme vegg (stue)
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er fra opprinnelig 1993/1994.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier

avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber fra rundt 1993/1994.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er ikke registrert stoppekran tilknyttet leiligheten. Leiligheten har felles stoppekran.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
Det bør i tillegg etableres egen stoppekran tilknyttet leiligheten.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder har ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

TG-2

Skred/flomfare

Oppsummering

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad trolig fra 1993/1994)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og flis på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fall på gulvet.
Rommet bærer generelt preg av etterslep/vedlikehold.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer

da sluk og membran er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Overflater

TG-3

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår med behov for vedlikehold. Det ble avdekket flere synlige mangler og skader på overflater.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG3 setttes da det er påvist skader i overflater, spesielt i gulv.
Det må forventes arbeider med overflater.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260183
Addresse	Risøraveien 7 D		
Postnr.	3303	Sted	HOKKSUND
Selgers navn	Oskar Thegerstrøm Horgen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

25826267

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

separat slamavskiller, men kommunalt tilknyttet

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

malt takplater

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

kan være mulig pga alder

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

lås på balkongdør er ikke tett

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

nytt inntak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

irby elektriske

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.09.2026

Signert av *Oskar Thegerstrøm Horgen*

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Risøraveien 7D

Nabolaget Gamle Hokksund/Lerberg - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 594 elever, 25 klasser	7 min 2.5 km
Røren barneskole (1-7 kl.) 224 elever, 13 klasser	8 min 3.6 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falkbanen Linje 100, 101, 137, 139	6 min 0.5 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

BARNEHAGER

Lerberg kommunale barnehage (1-6 å... 81 barn	10 min 0.9 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-... 41 barn	15 min 1.3 km
Harakollen Fus aktivitetsbarnehage... 86 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hokksund	7 min
Kiwi Lerberg	10 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	8 min
Torvet Apotek Hokksund	14 min
Hokksund Vinmonopol	17 min

SPORT

Falkbanen ballbane	7 min
Hokksund barneskole	9 min
SALTO treningssenter	22 min
Pro Gym Hokksund	7 min

«Stille og rolig og likevel ganske sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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 2026

VEDTEKTER

FOR
SAMEIET RISØRAVEIEN 7
Av 01.06.2026

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORANSIERING

Sameiets navn er Sameiet Risøraveien 7. Sameiet består av eiendommen gnr. 101 bnr. 3 i Øvre Eiker kommune, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av disse eiendommene med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 4 seksjoner, seksjon 1,2,3 og 4, leiligheter i Risøraveien 7
Sameiebrøk er 1/4
Seksjon 4 innehar samme sameiebrøk inntil loftsetasjen er gjort beboelig, da må denne endres.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon.

3 VEDLIKEHOLDSANSVAR GJELDER FOR LEILIGHET 1,2,3 OG 4

Alle seksjonene har alene det fullstendige vedlikeholdsansvaret for det indre vedlikeholdet i sin seksjon og skal selv bære kostnadene for dette. Dette gjelder også seksjonenes balkong og balkongdør ,samt vinduer og inngangsdør. Seksjon 3 og 4 har felles inngangsdør og felles ansvar for vedlikehold av denne. Seksjon 3 og 4 har også ansvar for felles trappeoppgang utvendig.

3.1 Sameiets vedlikeholdsansvar .

3.2 Alle fire seksjoner har felles ansvar for fellesareal i kjelleren ,og det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen utenom viduer og dører,tidligere nevnt.

3.3 Dette gjelder:

- Renhold
- Rydding av søppel
- Eventuelle påkostninger/utbedringer av fellesarealer
- Vedlikehold av bygningen (eks. tak, kledning ol).

Kostnadene for slike vedlikeholdskostnader deles likt på de 4 seksjonene**.**

Sameiet skal vedlikeholde alt som ikke hører under seksjonseiers ansvar etter disse vedtekter. Det innebærer også fellesledningen for vann- og avløp og fellesledningen for fiber, samt eventuelle andre fellesinstallasjoner som ikke kun kan knyttes til en av seksjonene.

3.4 Uteareal

Parkering er avmerket på kart til hver seksjon i gårdsplass. Seksjon A, har eksklusiv tilgang til uteområdet til høyre for sin inngangsdør fram til vindu på leilighet 7B. Resten av uteareal er fellesareal.

3.5 Fellesbestemmelser om vedlikeholdsansvaret

Vedlikehold skal utføres slik at skader på andre bruksenheter eller fellesareal forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsansvaret innebærer også ansvar for utskifting om det er nødvendig.

Seksjonseier skal gi sameiet eller andre seksjonseiere tilgang til sin bruksenhet dersom det er nødvendig for gjennomføring av vedlikeholdsplikt.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER SEKSJON 1,2,3 OG 4

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk jf. pkt 1, med mindre annet er fastsatt i vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4.1 Innhold i felleskostnadene

- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Forsikring
- Snømåking og strøing
- Tømming av slamavskiller

Eventuelle andre felleskostnader tas opp på årsmøtet.

4.2 Fellesutgifter Konto?

Akontobeløp?

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.?

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

7 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Avholdelse av årsmøte, hvem som har rett til å delta, innkalling, hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle, flertallskrav, inhabilitet, møteledelse og protokoll følger bestemmelsene i eierseksjonsloven.

8 STYRE

Sameiet skal ha et styre.

Styrets oppgaver, beslutningsmyndighet og avholdelse av styremøter følger bestemmelsene i eierseksjonsloven.

9 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

10 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

11 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg - Kartutsnitt over parkering og fellesareal

***


PARKERING
GÅRDSPLASS
Risbro
3
9
5
A
7C
7D
7B
7A
B
C
D
81
79A
79B

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Tilknytning til vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Vannmålernummer	Målerstand ved siste avregning	Dato
09528566	3736	20.04.2026

Andre opplysninger

Ved behov for ledningskart for eiendommen, må eier selv innhente det.

Her er det felles vannmåler for alle fire seksjoner.

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.

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale gebyrer vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av fastledd og forbruksgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Forbruk vann varierer fra husholdning til husholdning, normalt vannforbruk ligger på 40-70 m³ per person i året.

Kommunale gebyrer vann og avløp basert på årlig forbruk på 150 m³

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris inkl. 15% MVA**	**Beløp**
Vann fastledd	1 stk	Kr. 2 034,35	2 034,35 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	3 308,55 kr.
Vann forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 33,41	5 011,50 kr.
Avløp forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 54,73	8 209,50 kr.
		Totalt	**18 563,90 kr.**

Huseiernes landsforbund bruker 150 m³ per år i sin årlige sammenligning av kommunale gebyrer vann og avløp.

Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre opplysninger

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3314	Gnr: 101	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse: Risøraveien 7 A				
Referanse: 83260181				
Avtalenummer: 1140131				
Dato: 12.06.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,161				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.12.06.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

.

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Øvre Eiker	101	36	0	2

Adresse:	Risøraveien 7 A, 3303 Hokksund

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	18.01.2016	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	04.09.2014	
Merknader til feiingen:	Ingen ildsteder	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 09.06.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Horgen Byggesystemer As
Postboks 221

3301 HOKKSUND

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
15/9499 - 3	M88	DRBRANNV/FEIER	18.01.2016

Risøraveien 7, 101/36/0/2, Ø.Eiker, Tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.01.2016 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7.
Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Judy Horgen
For feiervesenet:	Knut Arild Holthgaard

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65 – 3036 Drammen – Postadresse: Langes gate 11 – 3044 Drammen
Feierseksjonen: 32 04 44 40 – Telefaks feier: 32 04 44 99
e-post: drbv@drbv.no – www.drbv.no – Org. nr. feier: 976 823 737

Definisjoner
Avvik:

Overtredelse av krav fastsettes etter i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- Lovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskrift:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. Forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen eller DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. Forskriftens § 2-4, 3
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst, jf. Forskriftens § 2-6

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Hele skorstein:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt, dårlige fuger og at brennbart materiale er montert på/inntil skorsteinen.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1, 2-4

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen fores riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte.
Arbeidene må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Øvre Eiker Kommune og tillatelse til tiltak er gitt.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til Forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen

Knut Arild Holthgaard
feiersvenn

Direkte telefon: 32 04 44 76
foretrukket telefontid 11.00-15.00

Alle sammen , det er en 4 mannnsbolig
mvh Judy Horgen

Sendt fra E-post for Windows 10

Fra: Turid Kirkeåsen
Sendt: torsdag 6. oktober 2016 kl. 08:09
Til: othorge@online.no
Emne: SV: Risøravn 7

Hei

Det er i orden, jeg skal ordne med denne.
Gjelder dette Risøraveien 7 A, B, C, eller D?

Med vennlig hilsen
Drammensregionens brannvesen IKS

Turid Kirkeåsen
feiersvenn

mail: turid.kirkeasen@drbv.no
direktetelefon: 32 04 44 65
mobil: 32 04 44 62

Fra: othorge@online.no [mailto:othorge@online.no]
Sendt: 5. oktober 2016 11:35
Til: Turid Kirkeåsen <Turid.Kirkeasen@drbv.no>
Emne: SV: Risøravn 7

Hei !
Pipe er fjernet og løp murt igjen som avtalt.
Da skal alt være utført.
Mvh Judy horgen

Sendt fra E-post for Windows 10

Fra: Oskar Horgen [othorge@online.no]
Til: DRBV [/O=D-IKT/OU=Drammen kommune/cn=Recipients/cn=DRBV]
Kopi:
Sendt: 10.02.2016 11:24:39
Emne: Tilsyn Risøraveien 7, Hokksund
Vedlegg:

Hei
Viser til brev fra tilsyn 18 01 16.
Vi vil lukke den siste av ildsteder i boligen og fjerne deler og lukke pipe i bygget i løpet av høst 2016.
Videre er nye brannslukkere kjøpt inn og seriekoblet alarm montert i loft ,kjeller og felles trappeoppgang som Holthgaard sa.

Mvh Judy Horgen

Sendt fra E-post for Windows 10

Horgen Byggesystemer As
Postboks 221

3301 HOKKSUND

Saksnr.	**Arkivkode**	**Avd/Sek**	**Dato:**
15/9499 - 5	M88	DRBRANNV/FEIER	11.02.2016

Risøraveien 7 A, 101/36/0/2, Ø.Eiker, Tilsyn med fyringsanlegg

TILFREDSSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Feierseksjon har den 10.02.2016 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremtidsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med hilsen

Knut Arild Holthgaard
feiersvenn

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65 – 3036 Drammen – Postadresse: Langes gate 11 – 3044 Drammen
Feierseksjonen: 32 04 44 40 – Telefaks feier: 32 04 44 99
e-post: drbv@drbv.no – www.drbv.no – Org. nr. feier: 976 823 737

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613221618
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
954597482	ØVRE EIKER KOMMUNE	Postboks 76, 3301 HOKKSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
021158	HORGEN JUDY		KLOMMESTEINVEIEN 81, 3303 HOKKSUND
120949	HORGEN OSKAR THEGERSTRØM		POSTBOKS 221, 3301 HOKKSUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3048	101	36

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR: 85007
21 JAN 2021
STATENS KARTVERK
Christine K. Jørgensen

20/8681

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øvre Eiker kommune	Postboks 76, 3301 Hokksund	Ole Johnny Petersen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Judy og Oskar Horgen	02115837667 12094937521	—	92290404
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Kommestuvn 81	3300	Hokksund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3048	Øvre Eiker	101	36	—

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	12094937521	Oskar T. Horgen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
3	B	45	B
		Nevner = 180	

Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 20	Oskar T. Horgen Judy Horgen

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Loftet blc ikke tatt med i den opprinnelige seksjoneringen hvuken som fellesareal elle lagt til noen av seksjonene. Det saken gjelder nå er at loftet tilleggeo seksjon 3 som tilleggsareal Bruk opprettholdes.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
25/9 - 20	Oslo i Horgen Judy Horgen

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. se oppmelig sebsjonering

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver irrelevant

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12. Hjemmelshaverne undertegner for 2 hver

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	26/9 - 20	Judy Horgen	JUDY HORGEN
2	— " —	Judy Horgen	— " —
3	— " —	Oskar I. Horgen	OSKAR HORGEN
4	— " —	Oskar I Horgen	— " —

Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 20	Oskar I Horgen Judy Horgen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) (nei ikke større

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
26/9 - 20	Oskar i Horgen	OSKAR I HORGEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
— " —	Judy Horgen	JUDY HORGEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner Begge har skrevet under

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 og 2	26/9 -20	Judy Horgen	JUDY HORGEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
3 og 4	— " —	Oskar I. Horgen	OSKAR I HORGEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3048	ØVRE EIKER	101	36		3

Dato	Underskrift	Stempel
27/10-2020	Ole J. Petersen	ØVRE EIKER KOMMUNE Seksjon for samfunnsutvikling Geodata

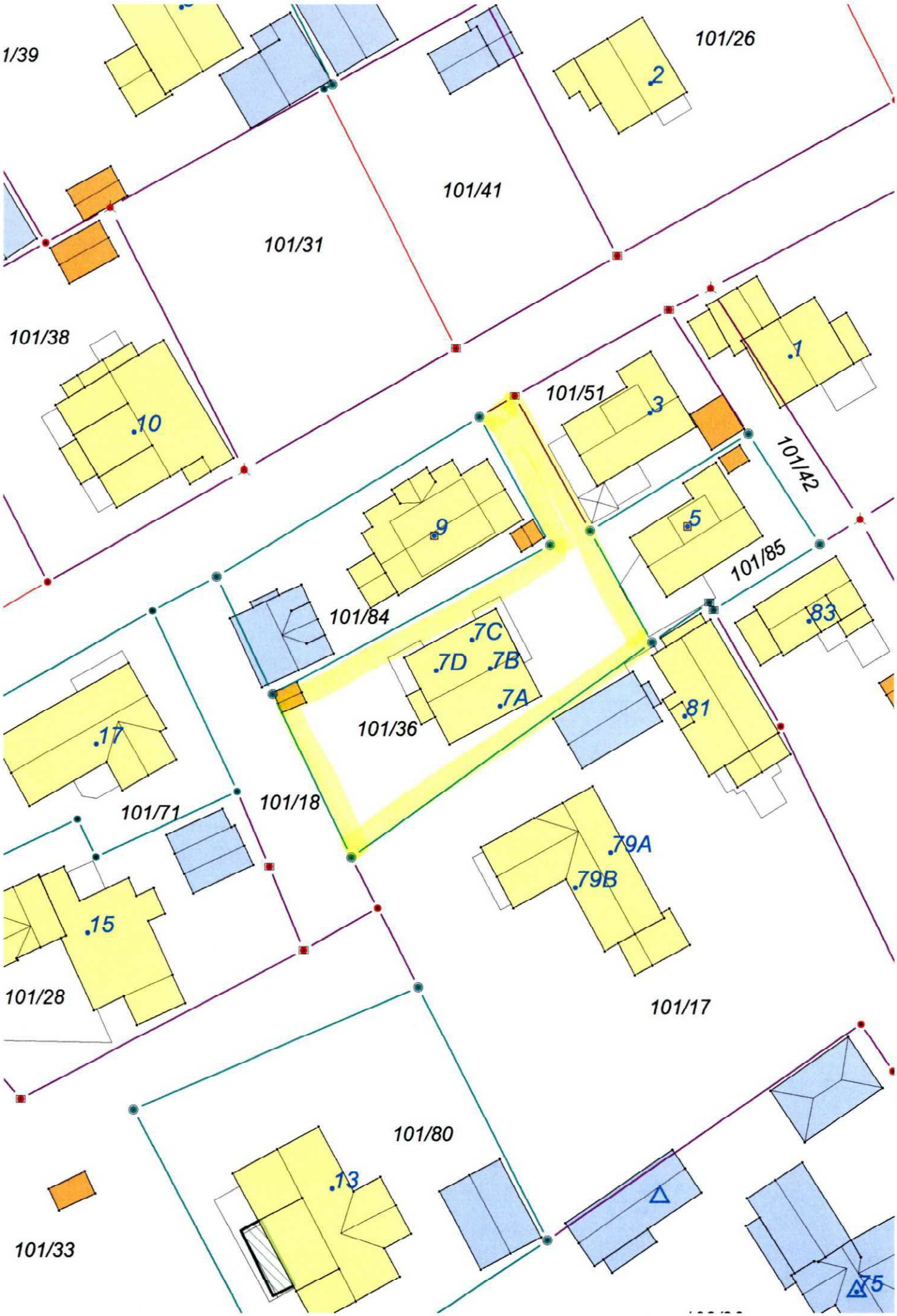
Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 20	Oskar i Horgen Judy Horgen

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	45	
2	B	45	
3	B	45	B
4	B	45	
	hoftets areal omfatter det med takhøyde over 1,9m		
		Nevner = 180	

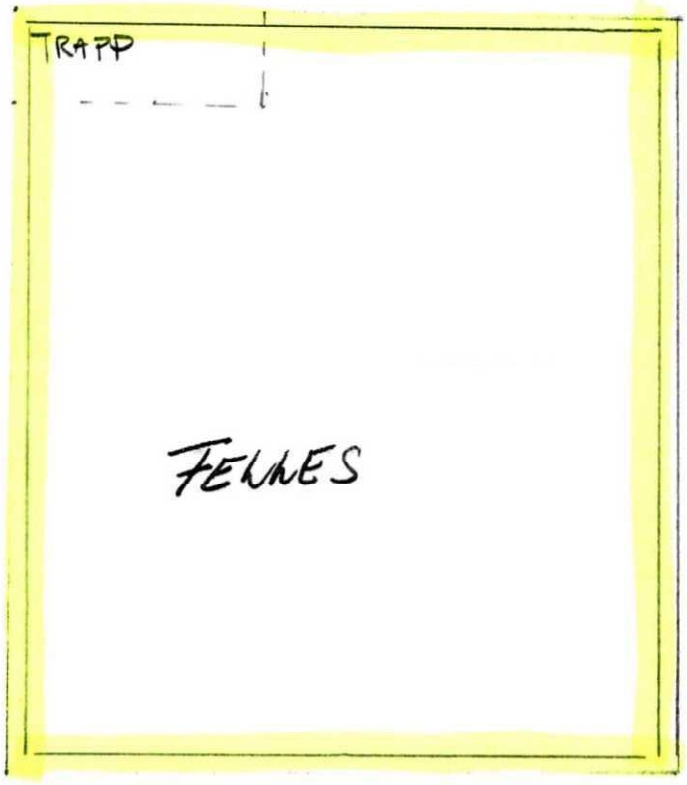
Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 20	Oskar I. Horgen Judy Horgen


1/39
101/26
2
101/41
101/31
101/38
.10
.1
101/51
.3
101/42
.9
.5
101/85
101/84
.83
.7C
.7D
.7B
.7A
101/36
.81
.17
101/71
101/18
.79A
.79B
.15
101/28
101/17
101/80
.13
101/33
.75

RISØRAVEIEN 7

G.NR 101 B. NR. 36

PLAN KJELLER

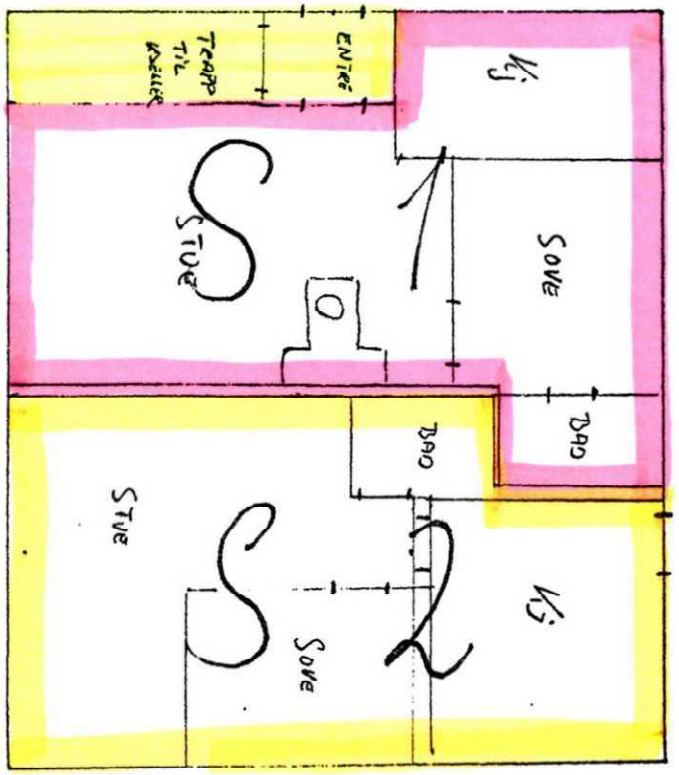


1 cm = 1 m

RISØRAVEIEN 7

G.NR 101 B.NR 36

PLAN 1. ETASJE

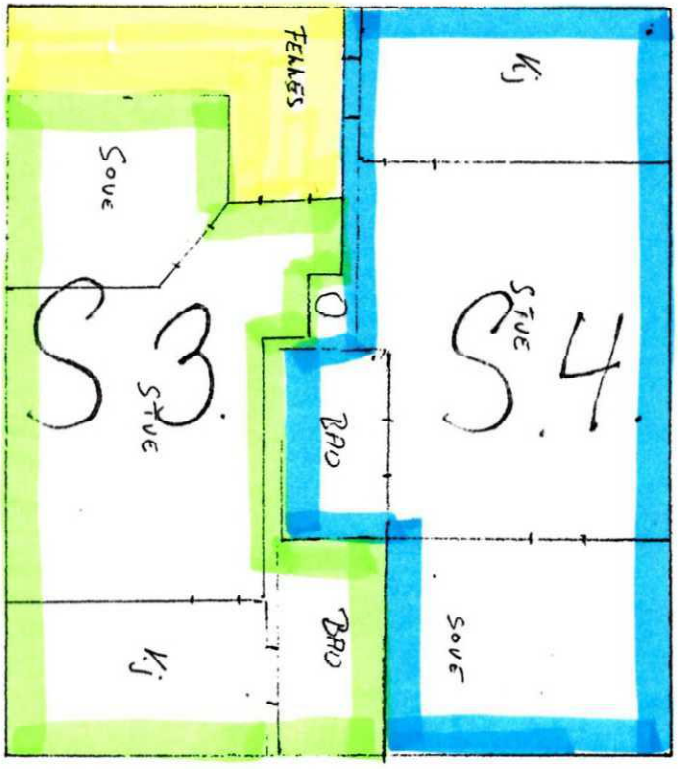


1 cm · 1 m

RISØRAVEIEN 7

G.NR. 101 B.NR 36

PLAN 2. ETASJE

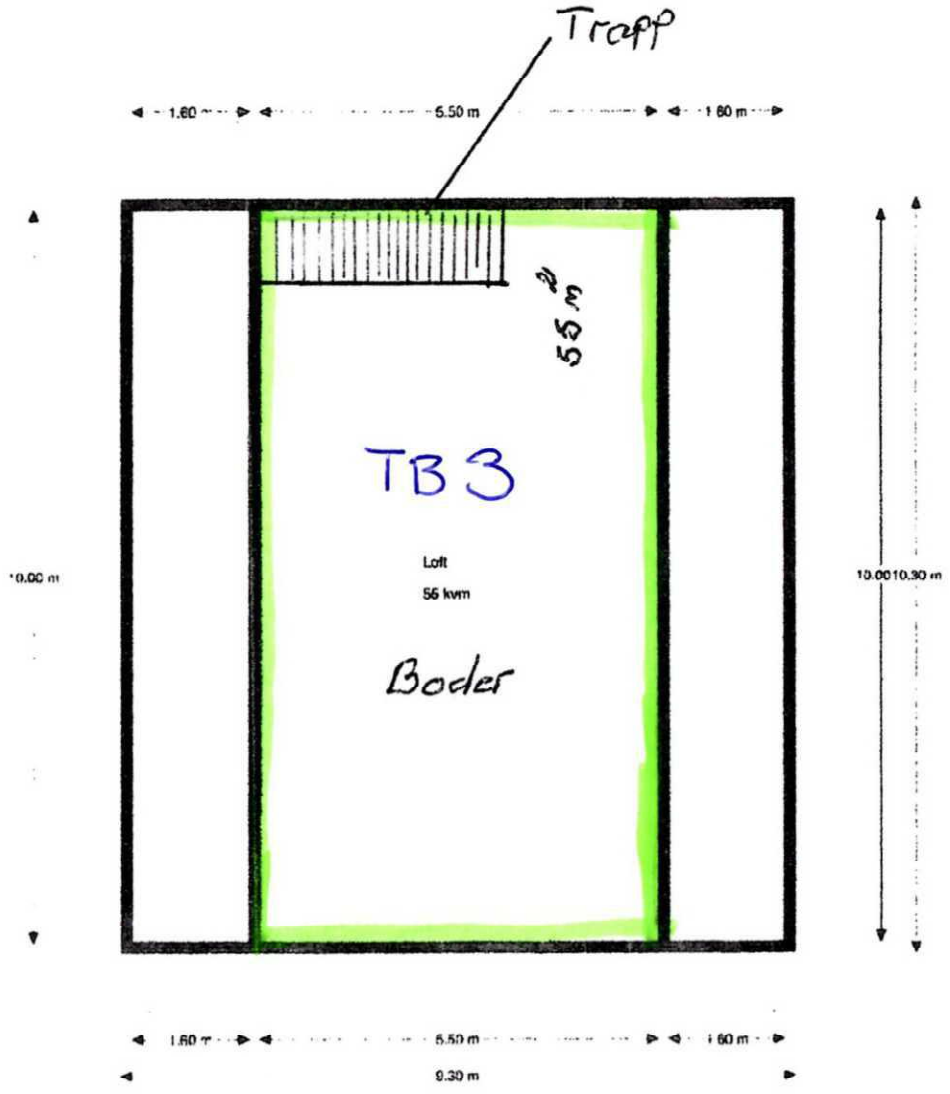


1 cm = 1 m

Risø RAVEIE 7

G.NR 101 B.NR 36

PLAN LOFT



ØVRE EIKER
KOMMUNE

Oskar Thegerstrøm Horgen

Postboks 221
3301 Hokksund

Vår dato: 01.02.2021	**Deres referanse:** **Vår referanse: 2020/8681- 3510/2021**	**Vår saksbehandler:** **Ole Johnny Petersen**

Tinglyst reseksjonering, gbnr 101/36, Risøraveien, Hokksund

Reseksjonering av gnr. 101 bnr. 36 er registrert tinglyst.

Oversender her de tinglyste dokumentene.

Med vennlig hilsen

Ole Johnny Petersen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg
1 101-36 tinglyst reseksjonering
2 Bekreftet grunnboksutskrift

ØVRE EIKER KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024 – 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Rev: 07.11.24
Vedtatt: 11.12.24

1 Innledning

Videreutvikling av et livskraftig Øvre Eiker er avhengig av at enkeltpersoner, familier, utbyggere og investorer ser muligheter innenfor de rammer som kommuneplanen legger, og ønsker å delta med sin innsats. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer trekker opp kommunens arealdisponering i et overordnet og langsiktig perspektiv. Hensikten er at det skal skape de beste forutsetninger for alle som ønsker å ha sitt tilhold og sin utvikling i Øvre Eiker.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-5 og 11-6. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til planens føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)) Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanen, samt regulerte friluftsformål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

Eldre Reguleringsplaner som inneholder bestemmelser om samme forhold som fremkommer i kommuneplanen, skal gjelde foran kommuneplanens bestemmelser, med mindre det i kommuneplanen fremkommer bestemmelser som gir utrykk for annet.

Etter plan- og bygningslovens § 11-7 skal kommuneplankartene i nødvendig utstrekning vise arealformålene

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

Videre skal det i nødvendig utstrekning angis hensynssoner jf. § 11-8.

Kommunen legger til grunn at planbestemmelsene vil være et verktøy som gjør det mulig å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven og EUs vanndirektiv.

Retningslinjer er integrert i bestemmelsene. Disse er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen (f.eks. ved utarbeiding av reguleringsplan etc.). Retningslinjene er skrevet i kursiv for å skille de fra bestemmelsene.

2 Bestemmelser og retningslinjer

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9, § 11-10 og § 11-11 er det utarbeidet planbestemmelser. Planbestemmelsene er juridisk bindende. I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som vil ha en veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. Henvisninger gjelder plan- og bygningsloven om ikke annet er angitt.

2.1 Bebyggelse og anlegg

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller planlagte områder for bebyggelse og anlegg med underformål.

2.1.1. Plankrav § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m og § 20-4 a, c og d samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det skal lages områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir de overordnede disponeringer som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet.

Unntak
Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse samt bruksendring til bolig innenfor områder avsatt til eksisterende boligformål er unntatt fra plankravet dersom følgende kriterier er oppfylt:

a) Bestemmelsene om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkering må overholdes jf. pkt. 2.1.2, 2.1.5 og 2.1.6.
b) Tomteareal for eneboliger, evt. enebolig med hybelleilighet skal ikke være mindre enn 750 m^2 i områder avsatt til bolig.
c) Oppføring av inntil to boenheter i form av frittliggende småhus.
d) Unntaket gjelder også fradeling av én eiendomsparsell. Dersom parsellen som deles fra er større enn 2,5 daa skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller detaljplan.
e) Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter innenfor samme felt uten at tiltakene inngår i reguleringsplan eller detaljplan.
f) Det bygges ikke, og fradeles ikke tomter for bebyggelse, i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som

klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3.

Arealoverføring, jf. pbl. § 20-1, bokstav m, av et areal på inntil 2,5daa mellom eiendommer regulert til samme formål og med samme tillatte bruk, unntas plankrav.

2.1.2. Utnyttelse § 11-9 nr. 5
Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er %BYA=30% og for sentrumsområdene %BYA=50%. For regulerte industriområder gjelder tilsvarende %BYA=80%. Der høyere utnyttelsesgrad er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen gjelder utnyttelsesgraden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. Forøvrig gjelder denne bestemmelsen foran eldre reguleringsplaner med lavere utnyttelse, med unntak for følgende reguleringsplaner og detaljplaner:

- reguleringsplan Hakavik (01.09.1999) nr. 578
- reguleringsplan Hyttebebyggelse Hoensvannsveien (18.06.2003) nr. 590
- reguleringsplan Gårdsturisme Junger (27.09.2000) nr. 556
- detaljplan Bollerud I (18.11.2004) nr. 593
- detaljplan Horne (15.05.2002) nr. 588
- detaljplan Fjerdingstad (17.04.2002) nr. 585
- reguleringsplan Buskerud Folkehøyskole Heimtun (15.06.2005) nr. 597
- reguleringsplan Gamle Hokksund (23.05.2007) nr. 129

2.1.3. Byggehøyder § 11-9 nr. 5
Alle høyder er målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er angitt.
For boligområdene gjelder generelt maksimum mønehøyde på 9 meter, gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.; 8 meter.

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

- Hokksund: Se eget temakart. Bygninger over 14,5 meter byggehøyde (fem etasjer) skal ha tilbaketrukket øverste etasje mot hovedgatene Stasjonsgata, Rådhusgata og Vestre Brugate. Etasjen skal trekkes tilbake <60° målt overkant etasjeskiller og tak. Se skisse på temakart.
- Gamle Hokksund: 8 meter.
- Vestfossen og Skotselv: 10,5 meter.
- Ormåsen og Fiskum: 10,5 meter, forutsatt at tredjeetasjer er tilbaketrukket.

For regulerte industriområder gjelder generelt 13 meter gesims- og mønehøyde. Innenfor en avstand av 50 meter fra større vassdrag (Drammenselva, Vestfosselva (ut til drammenselva), Bingselva, Fiskumelva, Dørja og Hoenselva), gjelder reguleringsplanenes høydebestemmelser. Unntatt er alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.15, samt det området som er avsatt til industri/forretning innenfor reguleringsplan for Kubberud industriområde (05.02.1987) nr. 56. Der høyere byggehøyde er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen, gjelder byggehøyden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen.

2.1.4. Rekkefølge § 11-9 nr. 4
Utbygging innenfor områdene for bebyggelse og anlegg kan ikke finne sted før eksterne og interne tekniske anlegg (veg, vann, avløp, el-forsyning, tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, gang- og sykkelveg vist på delplankartet) og samfunnstjenester (helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og skolefritidsordninger) er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 2

Uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med byggetiltaket. Det kan gis midlertidig brukstillatelse med konkret frist for ferdigstillelse. Planer for uteoppholdsareal er en del av de tekniske planene for et utbyggingsområde og skal godkjennes av kommunen.

I Ormåsen skal utbygging av delområdene for bolig skje i den nummerrekkefølge som er vist på delplankartet.

Utbygging av området Kolberghaugen i Vestfossen kan ikke skje før det er etablert gang- og sykkelveg langs Fv73 i hele området til Skarragata. Tillatelser gitt i Planutvalgssak nr 87/07 unntas.

Før utbygging av område avsatt til boligformål på Halshaugen tas i bruk skal det etableres trafikksikker gangkryssing over fv 73.

2.1.5. Uteoppholdsareal § 11-9 nr. 5 og 8
For nye tiltak innenfor byggeområdene skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal og grønnstruktur er ivaretatt. Det samme gjelder for regulerte boligeiendommer der disse krav ikke fremgår av reguleringsplan.

Krav til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Brukbart uteoppholdsareal skal være egnet til lekeareal og rekreasjon. I vurderinger av om uteoppholdsarealer er brukbart vil temaer som terreng, sol, støy, m.m. vektlegges.

For frittliggende bebyggelse (ene- og tomannsboliger) skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m^2 pr. boenhet for boenheter større enn 55 m^2 BRA. For bienheter i frittliggende bebyggelse på 55 m^2 BRA eller mindre skal det avsettes slikt areal på minst 50 m^2 pr. boenhet. For flermannsboliger med mer enn to boenheter, rekkehus og kjedede eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 150 m^2 pr. boenhet. For bolighus med mer enn 10 boenheter skal det avsettes slikt areal på minst 50 m^2 pr. boenhet.

For boenheter i sentrumsområdene skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20 m^2 pr. boenhet.

Private balkonger, terrasser og lignende kan medregnes, men kravene til lekeareal må oppfylles uavhengig av slike på bakkeplan.

Behovet for ulike typer leike- og møteplasser skal vurderes konkret i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Det skal i hvert boligområde være tilfredsstillende:

a. Nærplassen
b. Kvartalsplassen
c. Parken
d. Tilgang til urørte naturområder.

a. Nærplassen er først og fremst viktig i tette, høyt utnytta boligprosjekter. I planlagte eneboligområder vil leikebehovet for de minste, i stor grad dekkes innenfor de enkeltes tomter.

   Plassen skal tilrettelegges for dem som bor innenfor en radius på ca. 50 meter, og det skal være trygt å komme seg dit. Den skal tilrettelegges for variert aktiviteter, spesielt med tanke på de minste barna, men skal utformes slik på at alle kan trives og oppholde seg der, derfor er også gode sittemuligheter viktig. Forhold som sol, skygge, støy, og trafikksikkerhet er viktig forhold som skal inngå i vurderingen når plasseringen fastsettes.

   Plassen skal dimensjoneres utfra hvor mange boliger som "tilhører" plassen, men minimumsstørrelsen er 50 kvm. Den skal være universelt utformet, og skal bygges med høy og varig kvalitet. Alle installasjoner skal ha nødvendige godkjenninger, og fallunderlag der det er nødvendig.
b. Kvartalsplassen skal anlegges i boligområdet innenfor en radius på ca. 250 meter, og skal kunne nås på en trygg og trafikksikker måte. Sol, skygge, støy (Lden=55dB), er viktige kriterier når plassering skal fastsettes. Den skal dimensjoneres for det antall boliger som tilhører plassen, men skal være minimum 1500 kvm.

   Plassen skal utformes og bygges med tanke på varierte aktiviteter og felles leik mellom barn, og mellom barn og voksne. Ballspill skal inngå som en av aktivitetene. Den skal også tilrettelegges slik at det også kan brukes om vinteren. Plassen skal kunne benyttes til felles arrangementer for dem som bor i kvartalet. Gode sittemuligheter og beplantning skal inngå som en del av plassen. Atkomst til omliggende friområder skal vurderes og beskrives i planmaterialet som følger reguleringen.

   I reguleringsprosessen skal ansvar for opparbeidelse, tidspunkt for opparbeidelse og eierskapet til plassen avklares.

c. Park.
   Opparbeidelse og anleggelse av parker og større aktivitetsområder skal inngå i reguleringen av sentrumsområdene. Parken skal tilrettelegges for dem som bor og oppholder seg i sentrumsområdene, og skal tilpasses alle brukergrupper. Den skal ligge sentralt, ha gode solforhold, tilfredsstille gjeldende normer for krav til maksimal støygrense, luftforurensing, universell utforming og trafikksikkerhet.

d. Tilgang til friområder
   Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjøres vurdering av tilgangen til uregulerte friområder, skog og mark. Spesielt skal det vurderes avstand og trygge adkomstveier.

2.1.6. Parkering § 11-9 nr. 5
Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekter og der annet ikke fremgår av eldre reguleringsplaner.

Minimum antall parkeringsplasser:

Pr. 1000 kvm for næringsbygg som kontor, handel, forretning 20.

Krav per boenhet:

Sentrumsområdene		Boligområdene	
BRA= <40m²	0 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 i Skotselv og Fiskum.	< BRA=45m²:	1,0
BRA=40m² - 75m²	0,5 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 I Skotselv og Darbu.	BRA=45m² - 75m²	2,0
> BRA=75m²	1,0	> BRA=75m²	3,0
enebolig:	2.0	enebolig:	3,0

Kommunestyret støtter en gradvis oppmyking av parkeringsbestemmelsene, men ber om at dette gjennomføres for leilighetsbygg generelt og ikke knyttes til leilighetsstørrelse.

Kommunen beregner et areal på BYA=18m² per parkeringsplass.
Ved felles parkeringsanlegg for 4 eller flere boenheter eller næringsbygg kan det gjøres individuelle vurderinger med hensyn på størrelse i hvert enkelt prosjekt, dog godkjennes ikke parkeringsplasser med areal mindre enn 2,6m.x5m.

Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette gjelder prosjekter med krav om mer enn 5 parkeringsplasser.

Det skal settes av nok areal til sykkelparkering for prosjekter innenfor sentrumsområdene, samt større boligprosjekter og næringsprosjekter utenfor sentrumsområdene. Konkret størrelse skal avklares i reguleringsplan. Minst 50% av plassene skal være overbygde og ha mulighet for fastlåsing.

2.1.7. Variert boligsammensetning pbl § 11-9 nr. 8
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner med potensiale for 10 eller flere boliger skal planmaterialet inneholde vurdering av mulighet for ulike former for sosial boligbygging. Dette kan være tilrettelegging for boliger for unge, eldre, førstegangsetablerere, grupper med særskilte behov m.m.

Ved oppstart av regulering kan kommunen bestemme at boligområder med mer enn 10 boenheter skal ha variert boligsammensetning. Andelene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

2.1.8. Bestemmelsesområder pbl § 11-9 nr. 5
#1 Utvidelse av Harakollem B19
Området skal etableres med eneboligbebyggelse.

Retningslinjer for større bygningsvolum i byggeområdene

a. *Store bygningsvolum bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.*
b. *Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. Ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.*
c. *Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrom blir understreket og forsterket. Dette er spesielt viktig mot hovedgater og offentlig plasser. Byggeskikk og byggetradisjoner i området vektlegges.*
d. *Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartete gateløp og fasaderekker bør fasaden utformes slik at gatens preg med horisontale og vertikale linjer følges.*
e. *På gateplan i sentrumsområder bør det legges opp til publikumsrettede virksomheter av typen handel, service og håndverk som stimulerer gatelivet. Det er viktig at vinduer ut mot gaten ikke blendes, men forblir utstillingsvindu.*
f. *Parkering i sentrumsområdene skal fortrinnsvis skje under bakken.*

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1. Høyspenningsanlegg § 11-9 nr. 3, nr. 6 og nr. 7. § 11-10 nr. 2

Luftstrekk tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf pbl § 11-7 nr. 1, tillates det ikke å rehabilitere eksisterende luftstrekk. Ved behov for rehabilitering kreves anlegget lagt i bakken.

2.2.2. Avkjørsler § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4 **og byggegrense langs vei** § 11-9 nr. 5
Byggegrenseavstanden angir den generelle byggegrenseavstanden som er lagt til grunn for vegruten som helhet. På den enkelte vegruten kan det finnes avgrensede strekninger som er gitt en avvikende byggegrenseavstand. Veglova og eventuelt fylkesplaner fastsetter de generelle byggegrensene langs vei. *Eventuelle dispensasjonssøknader etter vegloven behandles av veimyndigheten.*

Der byggegrense er angitt i reguleringsplaner gjelder disse foran de generelle byggegrensene i vegloven.

Ved utbygging skal det gjennom kanaliseringstiltak søkes å begrense antall avkjørsler til kommunale veier og til fylkesveinettet.

2.2.3. Hensynssone langs fremtidig Rv350, Fv350, § 11-8 a
Innenfor hensynssone langs overnevnte fremtidige vei tillates ikke tiltak som vanskeliggjør etableringen av veien.

2.2.4. Dokumentasjon på VA-anlegg i grunnen § 11-9 nr. 3
Ved etablering av nytt ledningsanlegg for VA eller endring av eksisterende ledningsanlegg for VA som tilkobles kommunalt ledningsanlegg skal anlegget stedfestes og dokumenteres. Dokumentasjonen skal være mottatt av kommunen før anlegget eller bygninger tilknyttet anlegget tas i bruk.

2.3 Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplass uten reguleringsplan etter vedtak i planutvalget. Det er en forutsetning at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensyn til biologisk mangfold er ivaretatt.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNF(R)-områdene)
§ 11-9 nr. 1, 3, 6 og 7, § 11-11 nr. 1 og 2.

LNF(R)-områdene omfatter størstedelen av kommunens arealer. Innenfor LNF(R)-områdene er det vanlig å skille mellom tre soner (sone 1, 2 og 3), hvorav sone 2 og 3 er særskilt angitt. Sone 1 er den delen av LNF(R)-områdene der det ikke gjennom bestemmelser er åpnet for spredt utbygging, mens det i sone 2 åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse og i sone 3 for spredt fritidsbebyggelse.

2.4.1. LNF(R) sone 1
Disse reglene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF(R)-områder. Reglene følger direkte av plan- og bygningsloven. For områder angitt som sone 2 eller 3 gjelder i tillegg egne bestemmelser.

Innenfor disse områdene tillates ikke nyoppføring eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Deling tillates ikke med mindre tiltaket er tilknyttet stedbunden næring. (§ 26-1).

Det tillates oppføring av garasje, mindre (jf. Pbl. § 20-5 a) lysthus/grillhytte, lekestue, mindre drivhus og liknende, som ikke har tilknytning til gårdsdriften, på eksisterende gårdsbruk og eksisterende boligeiendommer i LNF sone 1.

For driftsbygninger i landbruket, der det er behov for det og ikke er til vesentlig ulempe for

naboer, tillates en gesimshøyde på inntil 11m og en mønehøyde på inntil 12m. I øvrige tilfeller vises det til maksimalhøydene i plbl. § 29-4.

Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår jf. egen veileder H-2104 – Garden som ressurs.

For tiltak som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred skal sikkerheten mot flom og skred ivaretas i tråd med bestemmelse for gjeldende hensynssone.

Arealoverføring mellom eiendommer, jf. pbl § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk tillates.

Retningslinjer for dispensasjon fra LNF(R)-formålet i sone 1 og utfyllende retningslinjer for spredt bolig- og ervervsbebyggelse i sone 2-områdene*.*

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- *a) Overordnede føringer for arealbruken (evt. nasjonale og regionale planer, retningslinjer og vedtak (om vern, fredning e.l.) m.v.) kartlegges.*
- *b) Det bygges ikke i randsonene rundt tettstedene jf. Hensynssone Landskap – verdifullt kulturlandskap.*
- *c) Det bygges ikke ved de store innfartsårene til kommunen.*
- *d) Lokaliseringskriteriene gitt i bestemmelsene til sone 2-områdene gjelder tilsvarende.*
- *e) Avstand til dyrka mark og gårdstun, samt forholdet til driftsveger og til produksjonsform på nærliggende dyrka mark, kartlegges og vurderes.*
- *f) Bonitet på skogsmark og forholdet til skogsdrift og driftsveger for skogbruk kartlegges og vurderes.*
- *g) Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
- *h) Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
- *i) Fare for forurensning (bl.a. i form av støy, stråling, radongass eller (andre) utslipp til luft/jord/vann, herunder ved flytting av masser) vurderes.*
- *j) Det bygges ikke i områder som er markert som verdifulle landbruks-, natur- eller friluftsområder eller områder med tilsvarende kvaliteter.*
- *k) Eksisterende veier benyttes og veiskjæringer unngås i størst mulig utstrekning.*
- *l) Vann- og avløpsløsning må tilfredsstille kravene i bestemmelsene til sone 2-områdene.*
- *m) Adkomstsituasjonen og forholdet til trafikksikkerhet og tilgjengelighet bl.a. for utrykning, skoleskyss og renovasjon vurderes.*

Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2.4.2. LNF(R) sone 2

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 2, der det åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Sone 2-områdene er gitt følgende betegnelser: Bingen, Burud, Stenset, Hamre/Brekke, Bollerud, Åssida, Fiskum Sør, og Lurdalen.

Innenfor disse områdene er det tillatt med spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom tiltaket inngår i detaljplan. Detaljplan kan unnlates for bygging av en boenhet med evt. bileilighet på maks BRA=60m² på følgende (a – h) vilkår:

a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense.
b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
d. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
e. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
f. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.
g. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
h. Bestemmelsene til byggeområdene 7.2.1 pkt.1d, 2 (utnyttelse), 3 (byggehøyder), 5 (uteoppholdsareal), 6 (parkering) og bestemmelse til samferdsel og tekniske anlegg 7.2.2 (byggegrenser og avkjørsler) gjelder tilsvarende.
i. Det det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.

All bebyggelse som ikke tilknyttes kommunalt avløpsnett skal ha utslipp i henhold til forskrift for separate avløpsanlegg, eller i samsvar med krav stilt i rammetillatelsen fra Øvre Eiker kommune. Utslippsløsningen skal dokumenteres i henhold til ovennevnte krav før byggetillatelse gis. All bebyggelse som ikke er tilknyttes kommunalt vannverk skal ha tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kvantitet. Vannforsyningen skal dokumenteres i henhold til ovenstående før byggetillatelse gis. § 27-1 og § 27-2

Omfanget av ny spredt bebyggelse på alle områdene samlet er begrenset til 15 pr år og 5 totalt innenfor hvert enkelt sone 2-område. På område Stenset tillates totalt 2. Det legges opp til at enkelte av disse 15 kan oppføres utenfor sone 2-områdene etter dispensasjonsbehandling i tråd med egne retningslinjer.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 2. (jordloven § 2 andre ledd)

2.4.3. LNF(R) sone 3

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 3. Innenfor denne sonen avgrenses det 4 mindre områder der det kan tillates feltutbygging med inntil 5 hytter pr. år. Disse områdene er Himsjø/Hoensvannet (30), Hakavika (8), Storkleiv (7) og Hamre (5) (samlet antall i parentes). Det er krav om detaljplan for utbygging i feltområdene.

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

For eksisterende hytter som ligger i sone 3 områdene og som ikke oppfyller bestemmelsene eller som ligger i forbudssonene inkludert 100 meters-beltet vil det være forbudt med tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd, bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a og e, og det vil være nødvendig å søke dispensasjon dersom det skal iverksettes tiltak som omfattes av nevnte lovparagrafer

I resten av sone 3 tillates det å bygge inntil tre hytter pr år. I de områdene som åpnes for spredt utbygging kan det bygges inntil en enhet på følgende (1 – 12) vilkår:

a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense. Samme avstand gjelder i forhold til driftsveier i jord- eller skogbruket.
b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
d. Det bygges ikke lenger unna eksisterende bilveg enn 100 m
e. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
f. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
g. Maksimal størrelse på tomtene er 1 500 m^2.
h. Det tillates ikke opparbeidelse av bilvei.
i. Størrelsen på fritidsboligene må tilpasses terreng og eventuelle andre hytter i området. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurens høyde bør ikke være over 1 m. Takvinkel skal være mellom 18 og 45 grader.
j. Fritidsboligen skal bygges i trematerialer eller andre naturmaterialer som ikke er skjemmende for omgivelsene.
k. Det tillates ikke innlagt vann uten at det er gitt utslippstillatelse.
l. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
m. Det det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.
n. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 3. (jordloven § 2 andre ledd)

Utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse i sone 3-områdene
Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

a. Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.

b. *Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
c. *Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
d. *Det skal dokumenteres at drikkevannskilde har tilfredsstillende kvalitet*
e. *Farger skal være naturtilpasset og skal gis i byggemelding. Taktekking skal være tilpasset materialbruken og omgivelsene forøvrig og oppgis i byggemelding.*
f. *Som hovedregel skal det installeres godkjent privetløsning for hytter. Før det gis byggetillatelse skal det kunne dokumenteres tilfredsstillende vannkilde. Hytteeierne må dekke utgiftene ved renovasjonsanlegg eller renovasjonsordninger.*
g. *Fritidsbebyggelsen skal forøvrig legges slik at det blir størst mulig urørte utmarksarealer.*
h. *Brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst, kan tillates i områder hvor det ikke strider mot estetiske, landskapsmessige eller andre allmennhensyn. Brygger skal oppføres som enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Bryggetype og -utforming skal tilpasses de stedlige forhold, og brygger skal ikke være større enn at de dekker behovet for atkomst med en vanlig fritidsbåt.*
i. *Inngjerding av hyttetomt er ikke tillatt. Der hvor hyttetomta ligger inntil vann skal det være fri ferdsel over tomta og langs strandlinja. Dersom det oppstår konflikt i forbindelse med husdyrs ferdsel, kan det gis tillatelse til inngjerding av selve hytta.*
j. *Innenfor Glitres nedbørsfelt må man i tillegg etterleve de regler som er gitt i "Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem. Innenfor alle drikkevannskilders nedbørsfelt må man etterleve regler i vedtatte restriksjoner og bestemmelser i klausuleringsvilkårene for å hindre forurensning.*

For øvrig gjelder kommuneplanen, plan- og bygningsloven, forurensningsloven og andre forskrifter som kan gjøres gjeldende.

2.5 Byggegrense mot vann og vassdrag § 11-11 nr. 5

Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av § 1-6 ikke tillatt:

1. Nærmere enn 100 meter langs Drammenselva, Vestfosselva og Eikern
2. Nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med helårs vannføring
3. For de områder i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligformål (ikke fremtidig) gjelder en avstand på 30 meter, men mot Drammenselva 50 meter.

Unntatt fra disse byggegrensene er:

1. Tiltak som ikke kommer i konflikt med drikkevannsressurser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
2. Fasadeendring på byggverk.
3. Riving av byggverk.
4. Endring og reparasjon av bygningstekniske reparasjoner.
5. Etablering og drift av infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.
6. Tilrettelegging for allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv.
7. Tiltak for universell tilgjengelighet.
8. Tiltak for å forbedre eller justere biotoper.

9. Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.
10. Tiltak for å redusere forurensning.
11. Tiltak for å redusere erosjonsfare.
12. Arealoverføring mellom eiendommer, jf. § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk.

Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa skal kantvegetasjon beholdes i størst mulig grad.

2.6 Felles bestemmelser

2.6.1. Universell utforming § 11-9 nr. 5
I alle plansaker, uavhengig av plannivå, skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming og medvirkning fra Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelser er ivaretatt.

2.6.2. Støy § 11-9 nr. 6
Støysonekart er utarbeidet langs noen riks- og fylkesveier i kommunen. Inntil gule og røde støysoner fullt ut er kartfestet i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder og som ikke er omfattet av foreliggende støysonekart. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det vises for øvrig til veiledende *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442).

2.6.3. Estetikk og bevaringshensyn § 11-9 nr. 6 og 7
Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet i arkitektur med hensyn til volum, form, farge og materialbruk. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasade, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

2.6.4. Kulturminner § 11-9 nr. 7
Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunens kulturavdeling til uttalelse jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

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

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

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

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 større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

De middelalderske kirkesteder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

De bygninger som i Kommunedelplan for kulturmiljø og kulturminner er gitt høy eller svært høy verneverdi markeres med Hensynssone, jf. § 11-8 nr.3, i kommuneplankartet med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.6.5. Større varehandelsentra § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2
Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt til senterområde i kommunedelplanene. Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler, hvitevarer og brunevarer med interiørvarer) der dette er vist i reguleringsplan.

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedssenteret eller annen nærbutikk.

2.6.6. Råstoffutvinning § 11-9 nr 1
Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a,b,d,e,g,i,j,k,l,og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a, b og e, knyttet til masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan., jf. punkt 2.1.1.

2.6.7. Garasjer § 11-9 nr. 5
Maksimal størrelse for garasjer/uthus inkludert eventuell bod i byggeområdene er BYA=70m².
Denne bestemmelse gjelder uregulerte områder og regulerte områder der det ikke er satt maksimalstørrelse for garasjer/boder.
For garasjer på boligeiendommer i LNF-områdene settes en maksimal størrelse på BYA=70m².

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

2.6.8. Beredskap og sikkerhet § 11-9 nr. 5 og 6 (Avbøtende tiltak, flom, vassdragsrelatert fare, skred og kvikkleire)

Flom
Ved utbygging skal flomforholdene alltid dokumenteres også for de områder som ikke er vist på flomsonekartet. Planbehandling kan gi grunnlag for unntak fra denne bestemmelsen.

Overvann
Ved utarbeidelse av detalj- og områdeplan stilles følgende krav:

a. Arealplaner skal ha rekkefølgebestemmelser som ivaretar og sikrer tilfredsstillende håndtering av overvann og flomveier før rammesøknad eller tillatelse til tiltak gis. Håndteringen av overvann skal også omfatte anleggsperioden.
b. Ved beregning og prosjektering av overvann skal overvann fra arealer oppstrøms planområdet med tilrenning til planområdet og overvann i planområdet medtas og håndteres.
c. Håndteringen av overvann skal være slik at avrenningen av overvann fra planområdet blir den samme som om området besto av jomfruelig mark. Det skal hverken i planområdet eller tilgrensende arealer oppstå skader eller belastninger som følge av overvann fra utbyggingen.
d. For å hindre skader som følge av overvann ved ekstremnedbør eller feil på overvannsanlegg, skal det opparbeides flomveier til resipient med tilstrekkelig kapasitet, og sikres rett til at disse flomveier opprettholdes eller erstattes ved eventuelle fremtidige tiltak i flomveien. I planen skal flomveier sikres med hensynssone eller bestemmelsesområde.
e. Overvannstiltak skal være bærekraftige, og ha forventet levetid som tilsvarer levetid for den bebyggelse, anlegg og infrastruktur som tiltakene skal beskytte mot skader.
f. Beregning og håndtering av overvann fra planområder som skal tilkobles offentlig vei eller ledningsnett skal benytte samme beregningsmetode og håndtering som for kommunale anlegg i Overvannsplan for kommunen, Vei-norm og VA-norm.
g. Nye bekkelukkinger skal unngås.
h. Eksisterende bekkelukkinger skal vurderes gjenåpnet og bekken restaurert.

Skred
Ved utarbeidelse av detaljplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert.

Alle detaljplaner under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire.

Skred i bratt terreng
Ved utarbeidelse av detaljplan i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred kreves det spesiell utredning for disse forholdene.

2.6.9. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)
Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

2.6.10. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtale vil være en forutsetning der det er aktuelt med infrastrukturtiltak (både grønn og teknisk infrastruktur) ut over det som kan pålegges tiltakshaver i medhold av plan- og bygningsloven, bl.a. §§ 18-1 og 18-2. Det samme gjelder miljø- og kulturtiltak (§ 28-1) og organisatoriske tiltak. Samtidig vil det være en forutsetning at krav til utbyggingen som følger av plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne i nødvendig grad utdypes i utbyggingsavtale. Dette vil bl.a. gjelde rekkefølgebestemmelser og utforming/tekniske krav.

Kommunens forventinger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

- Teknisk og grønn infrastruktur
- Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- Utforming/tekniske krav
- Kostnadsfordeling
- Ansvarsforhold
- Sikkerhetsstillelse ved evt. forskuttering
- Rekkefølge/fremdrift
  Formålet med bruk av utbyggingsavtaler er bl.a. å realisere kommunens utbyggingsstrategi, i tråd med kommuneplanen og øvrige styringsdokumenter.

2.6.11. Forholdet til formålsangivelse i eldre planer

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplaner og eldre detaljplaner, med ovennevnte unntak jf. Punkt 2.1.2, § 1-5 og § 11-6. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)). Regulerings- og detaljplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål, samt regulerte friluftsformål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde.

2.6.12. Gjenbruk av matjord § 11-9 nr. 8

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

2.6.13. Massedeponi/oppfylling

Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11- 9, nr. 1, 3 og 8) Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående

gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

2.6.14. Hensynssoner § 11-8

Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Drikkevannforsyning. Myrvoll (H120_1) Strømbo (H120_2) Klausulering.
- Nedslagsfelt drikkevann Kolbrekkvann og Glitre (H110_1) Det vises til klausulering for disse områdene.
- Nedslagsfelt drikkevann Eikeren (H110_2)
    1. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilden og dens nedbørsfelt er ikke tillatt, jf § 4 i Forskrift om drikkevann av 2016-22-12 nr 1868
    2. Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskildens nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet.

- Byggeforbud rundt vei.
    H130_1 Byggeforbud rundt E-134
    H130_2 Byggeforbud rundt RV350
    H130_3 Byggeforbud rundt FV35

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Skredfare (H310)

Snøskred (H310_1), Steinsprang (H310_2) og Jord- og flomskred (H310_3)
Ved utbygging uten forutgående regulering i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred skal det alltid utføres utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatt hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs farekart. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor vurderinger ikke er utført.

Kvikkleire (H310_4 og 5)
Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor NVEs faresonekart for kvikkleire (H310_4) og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (H310_5), skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatte hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs karter. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor stabilitetsvurderinger ikke er utført.

- Flomfare (H320_1 og 2)

I flomutsatte områder skal krav til flomsikker høyde, vist som hensynsone på kommuneplankartet, utarbeidet etter NVE's flomsonekart og aktsomhetskart for flom, legges til grunn. Det tillates ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn hva som fremgår av TEK17 § 7-2. Unntak kan gjøres ved regulering og påfølgende flomsikring.

- Faresone Skytebane (360 Skytebane)
  Fiskum (H360_1)
  Myhrespiten. (H360_2)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Faresone steinsprang, kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred og flomfare (H310).

Soner med angitte særlige hensyn § 11-8 c, jf. § 12-6
- Friluftsliv (H530) - (F) Retningslinjer for verdifulle områder

for friluftsliv (gjelder 2 områder). Krukekollen i Hokksund (H530_1) og Kopperudåsen i Skotselv (H530_2).
Disse retningslinjene gjelder for områdene som er markert på plankartet med F som "særlig verdifulle områder for friluftsliv"

a. *All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til friluftslivet.*
b. *Det skal kunne drives et regningssvarende jord- og skogbruk*
c. *Tiltak utover det som er nødvendig for et rasjonelt jord- og skogbruk og tilrettelegging for friluftsliv, bør ikke forekomme.*
d. *I de mest sentrumsnære områdene bør det kunne tilrettelegges for friluftsliv med en relativt høy standard. De mest brukte stiene bør kunne opparbeides med en forholdsvis god framkommelighet. Dette gjelder områdene Kopperudåsen i Skotselv og Krukekollen i Hokksund. Ferdselsårer av kulturhistorisk betydning skal ikke endres.*
e. *I de øvrige områdene bør tilrettelegging for friluftsliv skje på en enkel måte og med et minimum av fysiske inngrep. Slike områder er ikke avmerket nå.*
f. *Friluftslivsorganisasjoner, grunneiere og kommunen bør samarbeide om planlegging av tilrettelegging av friluftsliv og anlegg av skogbilsveger.*
g. *Etter hogst skal stier og løypetraseer ryddes for kvist.*
h. *Standarder for "Levende skog" legges til grunn for skogbehandlingen.*

- Sundhaugen (H530_3) Statlig sikret friluftsområde

- Landskap (H550) - Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartene som særlige verdifulle landskapsområder.

a. *Virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til kulturlandskap. Kulturlandskapet består av dyrka areal, automatisk fredete kulturminne, verdifulle bygningsmiljø, aller, steingjerder, ferdselsårer, beitemark, bjørkehager, tun og vannveier.*
b. *Det skal kunne drives et regningssvarende landbruk, da dette er grunnlag for kulturlandskapet.*
c. *Nødvendige veger og inngrep bør utformes slik at de eksponeres minst mulig sett fra tettstedet og nære beferda områder.*

d. *I disse områdene er det særlig viktig å unngå nybygg og anlegg som ytterligere kan forstyrre helheten i landskapsveggene rundt tettstedet.*

I disse områdene skal det særlige tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle søknader om dispensasjon skal følges av faglige områdeanalyser som viser at tiltaket ikke vil forstyrre vesentlige elementer i kulturlandskapet.

• Naturmiljø (H560) § 11-8 c, jf. § 12-6 Retningslinjer for særlige verdifulle naturområder (gjelder 2 områder). Sirikjerke (H560_1) og Holtefjell (H560_2).

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartet som særlig verdifulle naturområder.

a. *All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til naturens egenverdi.*
b. *Det skal kunne drives et regningssvarende skogbruk på arealer som ikke er båndlagt.*
c. *Myrer og våtmarksområder skal i størst mulig grad bevares da de har avgjørende betydning for mangfoldet av økosystemer, landskap og friluftsliv.*
d. *Det skal være tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging i disse LNF(R)-områdene.*
e. *Planlegging og utførelse av nye skogsveger og skiløyper meldes til kommunen og høres.*
f. *Standarder for Levende skog legges til grunn ved skogbehandlingen.*

• Kulturlandskap (H570) – Aker-Smørgrav-Berg (KULA-området – H570_13)

Formålet med hensynssonen er å ivareta landskapsområdet i et fremtidsperspektiv ved å sikre fortsatt jordbruk for å opprettholde kvalitetene i landskapet, samt bevare eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som påvirker landskapets karakter i strid med de overordna måla for opprettholdelse av kvalitetene i landskapet.

2. Innenfor området skal ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen både i plassering, volum, form og materialvalg. Tilbakeføring skal behandles som fasadeendring.

a) For alle tiltak skal kommunen vurdere hvorvidt fylkeskommunen skal høres i saken.
b) Dersom det ved dispensasjon tillates fradeling av tun innenfor området tillates det ikke etablering av nye tun, eller oppføring av enkeltstående driftsbygninger til jordbruksarealet uten at de har tilknytning til eksisterende tun.

• Bevaring kulturminner (H570) – Bygninger med høy og svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner (H570_14):

1. For byggverk innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til de verdier som har gitt høy eller svært høy verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør, og nekte riving.

a. *Dersom bygning innenfor sonen søkes revet skal bygningens tilstand dokumenteres.*
b. *Søknader om riving skal behandles av planutvalget.*

- Bevaring Kulturmiljø (H570)
    1. H570_1 Fossesholm Herregård,
    2. H570_2 Utvidelse Fiskum gamle kirke
    3. H570_3 Områder mellom Eikertun og Haug kirkegård
    4. H570_4 Bakke kirkested (ID 83840), listeført kirke.
    5. H570_5 Berg kirkested (ID 83870), kirkested med uavklart status.
    6. H570_6 Vestfossen kirkested (ID 85813), ikke fredet kirkestedet, tidligere kirkested.
    7. H570_7 Bingen kirkested (ID 83886), ikke fredet kirkested.
    8. H570_8 Himsjødammen i Hoenvassdraget (ID 178004)
    9. H570_9 Masovn i Skotselv
    10. H570_10 Sundet koblingshus
    11. H570_11 Flesaker transformatorstasjon (ID 176155)
    12. H570_12 Sundhaugen restaurant (ID 277324)
    13. H570_13 Aker-Smørgrav-Berg
    14. H570_14 Bygninger med høy eller svært høy verneverdi

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

- Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)
    1. H730_1 Darbu jernbanestasjon (ID 86468), vedtaksfredet jernbanestasjon.
    2. H730_2 Hokksund jernbanestasjon (ID 86492), vedtaksfredet jernbanestasjon.
    3. H730_3 Fiskum kirkested (ID 84141), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
    4. H730_4 Haug kirkested (ID 84498), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
    5. H730_5 Fossesholm (ID 86480), vedtaksfredet herregård.
    6. H730_6 Dynge – hus nr. 89 (ID 86494), vedtaksfredet bolighus.
    7. H730_7 Dynge – hus nr. 108 (ID 86493), vedtaksfredet bolighus.
    8. H730_8 Lerbergmoen telthus (ID 86495), forskriftfredet telthus.
    9. H730_9 Smedbruene (ID 86469), to vedtaksfredede veiminner langs den gamle Sølvveien til Kongsberg.
    10. H730_10 Hakavik kraftverk (ID 241459) Forskriftsfredet, 13 enkeltminner
    11. H730_11 Øvre Eiker kapellangård (ID 86633) Vedtaksfredet Prestegården i Skotselv
    12. H730_12 Hedenstad gravfelt (ID 9525) Automatisk fredet

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
    1. H720_1 Hamrefjell Naturrreservat fredet 16.11.1984 200 daa Mineraler
    2. H720_2 Haugnes Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fossilf. bergart
    3. H720_3 Krekling Naturminne fredet 15.01.1988 4 daa Fossilf bergart
    4. H720_4 Skarra Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fosilf bergart
    5. H720_5 Kolbergtjernmyra Naturreservat fredet 20.06.1986 550 daa Myr
    6. H720_6 Fiskumvannet Naturreservat fredet 19.04.1974 1145 daa Våtmark
    7. H720_7 Råen Naturreservat fredet 18.04.1986 15 daa Edellauvskog
    8. H720_8 Sandsbakken Naturreservat fredet 18.04.1986 94 daa Edellauvskog
    9. H720_9 Stavlum Naturreservat fredet 18.04.1986 17 daa Edellauvskog
    10. H720_10 Fosseteråsen Naturreservat fredet 11.12.2015, 2111 daa

2.7 Andre retningslinjer

1. ***Retningslinjer for areal- og funksjonskrav og ivaretagelse av barn og unges interesser***

a. Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

b. Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikeplassforskriftene.

c. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.

d. Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafikksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.

e. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.

f. Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.

2. ***Retningslinjer om energiøkonomiseringstiltak (ENØK)***

a. Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.

b. Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper

c. Alle reguleringssaker skal inneholde energiredegjørelse.

d. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.

e. Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.

f. Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.

3. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

Kart

Juridisk bindende kart

1. Kommuneplankart – Hele kommunen
    a. Kartutsnitt – Hokksund
    b. Kartutsnitt – Vestfossen
    c. Kartutsnitt – Fiskum
    d. Kartutsnitt – Skotselv
    e. Kartutsnitt – Ormåsen

2. Byggehøydekart Hokksund

Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

Liste over bygninger med høy og svært høy verneverdi i Kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner.

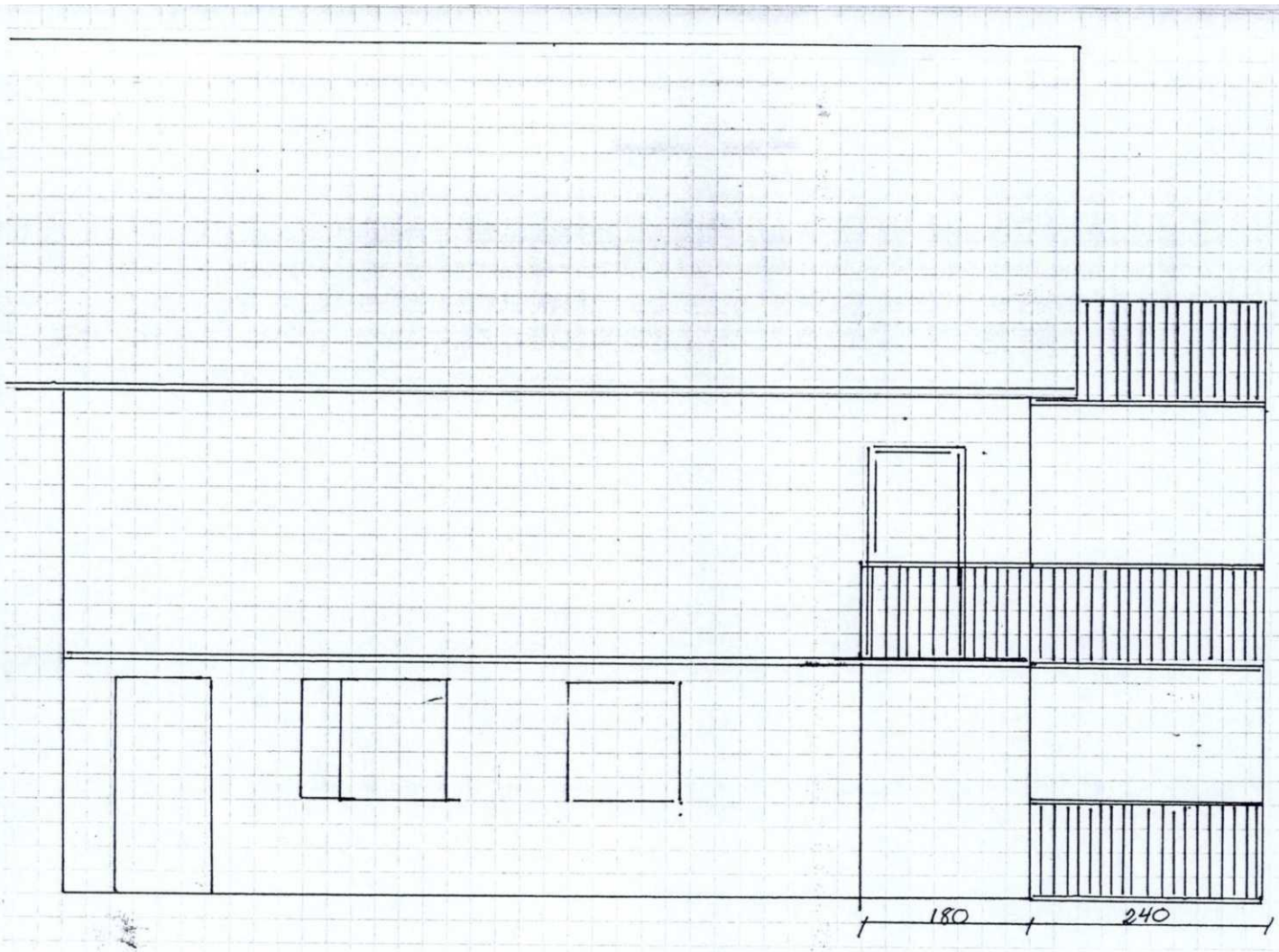


Hoiåas Byggsystemer A/S

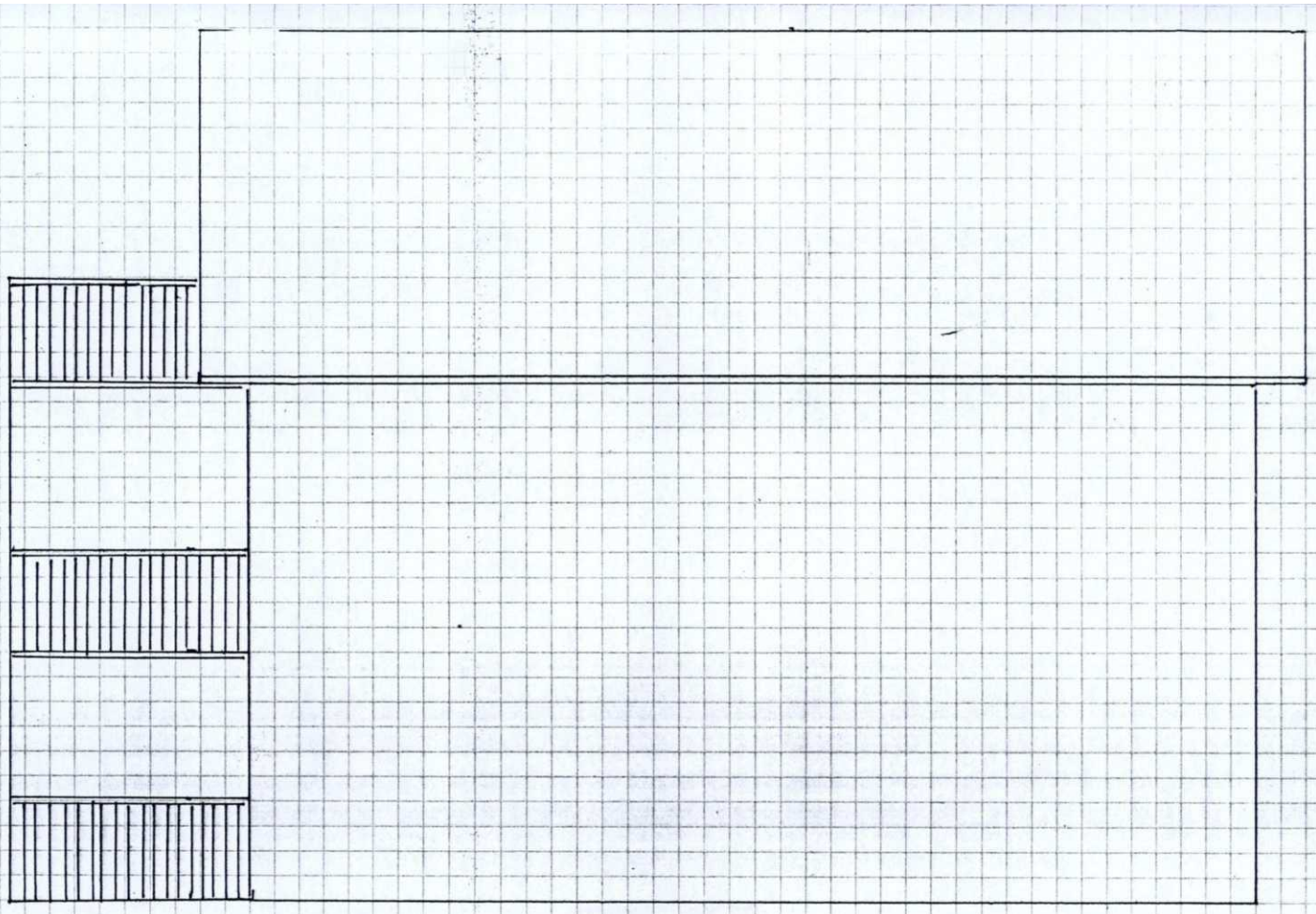
RISØRAVN 7

Fasade syd

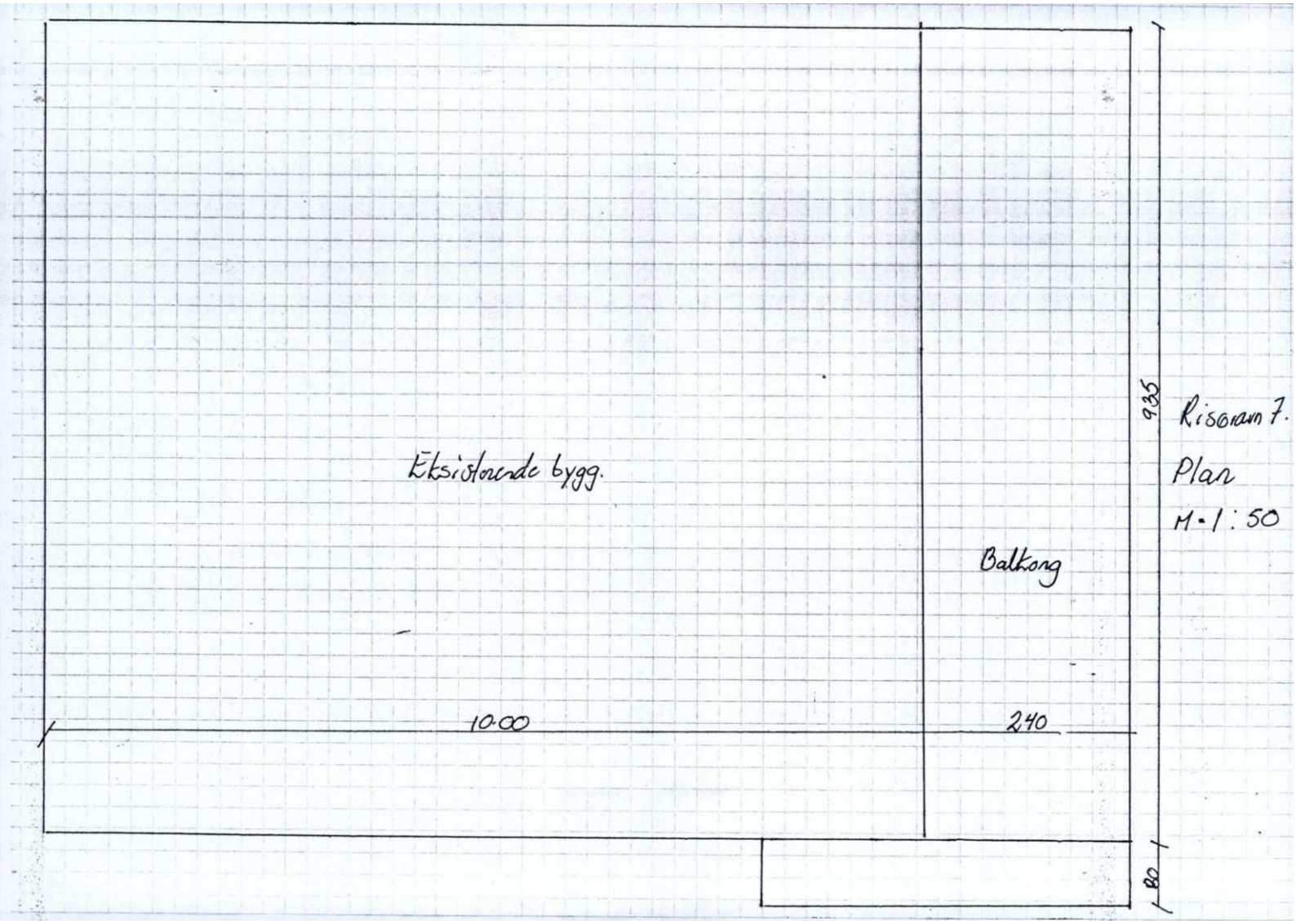
M = 1:50



Horgens Byggesystemer A/S Fasade vest M = 1:50



Horgens Byggesystemer A/S Fasade øst M = 1 : 50


Riseram 7.
Plan
M-1:50
Befintligt bygg.
Balkong
10.00
2.40
9.35
0.80

Øvre Eiker kommune
Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 711 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 561 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 711 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_5 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	711 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0129
Navn	Reguleringsplan for Hokksund øst, gamle Hokksund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/780/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 711 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7

REGULERINGSPLAN FOR GAMLE-HOKKSUND

28.11.2005 revidert 15.09.2006 og 26.04.07
egengodkjent 23.05.2007, mindre vesentlig endring, egengodkjent 04.06.2008

§1

Det regulerte området vises på planen med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensninger gjelder disse bestemmelsene; plan- og bygningsloven, ferdselsreglement for Elveparken Gamle-Hokksund og andre vedtekter for Øvre Eiker kommune.

§2

Området reguleres til:

Byggeområder (§25-1)

- Boliger
- Bolig/Forretning
- Forretning
- Offentlige bygninger (offentlig bygg, undervisning, forsamlingslokale)
- Almenyttig (forsamlingslokale)

Offentlig trafikkområde (§25-3)

- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau
- Torg

Friområder (§25-7)

- Friområde
- Park
- Tursti/Brannganger
- Badeområde

Spesialområde – kulturelt bevaringsområde (§25-6)

- Bevaring av bygninger og bygningsmiljø
- Kommunalteknisk virksomhet
- Privat vei

Fareområde (§25-1)

Område med flomfare

§3 Fellesbestemmelser

I tillegg til bestemmelser kommer felles bestemmelser som gjelder for hele området.

1. All ny bebyggelse skal følge de byggegrenser som er anvist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist skal byggelinje mot veg følges.
2. All ny bebyggelse skal i volum og hovedform tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen. Det skal redegjøres for valg av arkitektonisk formspråk i byggesøknaden.

3. Areal for biltrafikk skal minimaliseres. Utformingen skal skje med tanke på å redusere kjørehastigheten, ivareta trafikksikkerheten og øke trivselen i området.
4. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal så langt det er mulig bevares. Det skal redegjøres for dette i byggesøknaden. Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis. For feltene B14 spesialområde og ubebygd del av B10 stilles det krav til godkjent bebyggelsesplan før feltene kan fradeles eller bebygges. Planen skal minst inneholde plassering av bebyggelsen, bebyggelsens høyde og møneretning, avgrensning av tomter og fellesarealer, lekeareal, parkeringsløsning, eksisterende trær som skal bevares.
5. Ved oppføring av fem boenheter eller mer i et område, skal det avsettes og opparbeides et felles lekeareal med sandkasse, klatre- og huskemuligheter samt sitteplasser. Plassen skal i tillegg beplantes med et tuntre. Krav til areal er minimum 20 kvm pr. boenhet. Lekearealet skal opparbeides før ferdigattest gis. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke til dette. Innretningene skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.
6. For parkeringskrav henvises dett til kommunens egen parkeringsnorm.
7. Dersom det ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles jf. kulturminnelovens § 8.2
8. I alle byggesaker skal Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T 1442 legges til grunn. Utarbeidet støyberegning for Gamle-Hokksund, med tilhørende kart datert mai 2006***,og tillegg av april 2007,*** legges til grunn ved behandling av søknader.
9. ***Vegbelysning skal være i henhold til kommunal norm.***

§ 4 Byggeområder

Boliger:

1. Området kan bebygges med bolighus med en boenhet og eventuelt med en hybelleilighet på inntil 55 m2 BRA.
2. For ubebygd del av B10 kan det tillates konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus, atriumhus og tunbebyggelse.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 25% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og biloppstillingsplasser. Det skal beregnes 18 kvm per biloppstillingsplass.
4. For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 300 kvm pr. bolig og 50 kvm for hybelleiligheter.
5. Maksimal møne – og gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 8.0 meter og 6,5 meter.
6. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng og en maksimal størrelse på 36 kvm BYA. Til garasjebygg kan det tillegges 5 kvm BYA bodareal per boenhet.

Boliger/Forretning:

1. Området kan benyttes som bolig eller forretning.
2. Ved forretningsdrift skal vinduene i 1 etg. ikke forblendes, men være utstillingsvinduer for å bidra til liv i gaten.

3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og krav til parkeringsplasser. Det skal beregnes 18 kvm pr biloppstillingsplass.
4. Eksisterende bygg reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde.
5. Ved byggemelding skal garasjeplassering vises. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng og en maksimal størrelse på 36 kvm BYA. Til garasjebygg kan det tillegges 5 kvm BYA bodareal per boenhet.

6. Forretning:
1. Området kan benyttes til forretning.
2. Eksisterende bygg reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse.
4. Vinduene i 1 etg. skal ikke forblendes, men være utstillingsvinduer for å bidra til liv i gaten.

Offentlige bygg, herunder også undervisning og forsamlingslokale:
1. Tingstua og Arbeideren er regulert med eksisterende gesims- og mønehøyde.
2. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse.
3. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.
4. Eksisterende bebyggelse tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.
5. Markert tuntre på eiendommen gbnr. 102/16,51 skal ikke fjernes uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke til dette.

Almenyttig (forsamlingslokale/idrettsklubbhus):
1. Lokalene skal benyttes til foreningsvirksomhet og utleie i samsvar med formålet.
2. Lokalene er regulert med eksisterende gesims og mønehøyde.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 25 % av tomtearealet.
4. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.

§ 5 Offentlig trafikkområde

Kjørevei

1. Offentlig kjørevei er vist på planen med annet vegareal. Kjørebanen er regulert i hht:
    a) Plassen – Sundgata = 6m
    b) Storgata kryss Dynge = 5m
    c) Dynge – Stråveien = 6m
    d) Dynge – Hobbelstadgata = 5m
    e) Dynge – Krukegata = 5m

2. I området som er avsatt til spesialområde for bolig bevaring skal opparbeiding av trafikkområdene søke tilpasning til omgivelsene.
3. I område mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved veikryss være fri sikt i 0,5m høyde over tilstøtende veiers planum.

4. Annen veggrunn som rabatter, restareal etc skal utformes med kantsteinsavslutninger i granitt og beplantning i hht. godkjent detaljplan.

Parkering:

1. Det er avsatt flere områder for parkering innen planområdet til besøkende av området. P-plassene skal opparbeides i hht godkjent detaljplan.

Fortau:

1. For bygging av fortau kreves godkjent bebyggelsesplan.

Torg:

1. For opparbeiding av torget i Storgaten ved Arbeideren kreves godkjent bebyggelsesplan.

§ 6 Friområde

1. Områdene kan benyttes og fungere som grøntdrag, turveg, sti, anlegg for lek, badeplass og park. Branngangene markert på kartet er også en del av friområdet innenfor plankartet.
2. I friområdet langs Drammenselva gjelder ferdselsreglementet for Elveparken Gamle-Hokksund.
3. Det kan opparbeides turveg fra brua til Risøra. Det kreves utarbeidelse av detaljplan for turvegen før den kan opparbeides. Turvegen skal tilrettelegges etter prinsipper for "universell utforming".
4. Fra Risøra til Hellefossen kan etableres en sti eller et tråkk.
5. Branngangene som er vist på plankartet kan ikke stenges på noen måte i form av tilbygg eller nybygg, men skal være åpen for fri ferdsel til elva.
6. Ved opparbeiding av Risøra kan det tilrettelegges for badeområde og evt. service-anlegg. Det kreves godkjent utomhusplan før opparbeidelsen.
7. Parken på Tingstua skal opparbeides i hht. godkjent utomhusplan tilpasset bruken av bygget. Det tillates etablering av anlegg som fremmer bruken av Tingstua med tilhørende park, eks. paviljong, kafédrift etc. Det kan tillates båtfeste av enkel utførsel etter søknad.
8. I friområde tillates båtfester av enkel utførsel i hht. tinglyst rett eller etter søknad til kommunen.
9. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Hugging av trær og rydding av vegetasjon skal skje i samråd med kommunen, grunneier og velforening. Det skal tas spesielt hensyn til kantvegetasjonen
10. Lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av området tillates ikke.
11. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområde. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde for almenheten, kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 7 Spesialområde – Bevaring av bygninger og anlegg.

Ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse:

1. Ubebygd areal innenfor bevaringsområdet kan nyttes til oppføring av ny bolig.
2. Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht

størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende vernverdige struktur og bebyggelse i området.

3. Bygningene skal plasseres innenfor de på plankartet avmerkede byggegrenser eller byggelinjer. Mot gate skal nybygg oppføres i byggelinjen til vei dersom annet ikke er anvist i planen.
4. For området Bolig bevaring 14 kreves godkjent bebyggelsesplan før området kan bebygges.
5. Utnyttelsesgrad er 20% BYA av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og krav til parkeringsplasser. Det skal beregnes 18 m2 per biloppstillingsplass.
6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres fasadeoppriss og fotomontasje som viser nybygg i forhold til eksisterende bygninger og hageanlegg.
7. Eksisterende plasser, gate/veiløp, smug, brannganger og hevdede snarveier skal opprettholdes.
8. Eksisterende bygg kan utbedres, moderniseres, ombygges og i standsettes under forutsetning av at form, volum, takform, materialbruk, fasader og annen detaljering opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til tideligere utseende.
9. Dersom et skadet bygg erstattes av et nybygg kan kommunen kreve at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
10. For SEFRAK registrerte bygg skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommunalteknisk virksomhet:

1. Kommunalteknisk virksomhet er i planen angitt som trafo og pumpehus. Det skal sikres kjørbar veg til anleggene.

Privat vei:

1. ”Slåttebakken” skal opprettholdes som grusvei da dette er spesielt viktig for å bevare preget og kvaliteten i området.

§ 8 Fareområde

1. Område med flomfare er vist med skravur til kote 6,6 som er grunnlag for 200-års flom.
2. Eventuelle nybygg innenfor det skraverte området må etableres på flomsikker høyde i henhold til NVEs retningslinjer nr. 1/99 for Drammen kartblad Hokksund. Flomsikker høyde vil være 200-års flommen samt sikkerhetsmargin på 10 cm.
3. For eventuelle tilbygg og påbygg innenfor fareområdet vil flomsikker høyde være retningsgivende. Ved tilbygg og påbygg under denne høyden må tiltakshaver dokumentere samt ta i bruk konstruksjoner som tåler flom.
4. Konstruksjonene må tilpasses eksisterende bygningsmasse og ha en høy estetisk kvalitet.
5. All oppfylling blir sett på som vesentlige inngrep og tillates ikke.
6. Ved riving/gjenoppbygging av bygninger innenfor avmerket flomsone gjelder pkt 2 i denne bestemmelsen.
7. Dokumentasjon av grunnforhold skal skje i byggesøknaden.

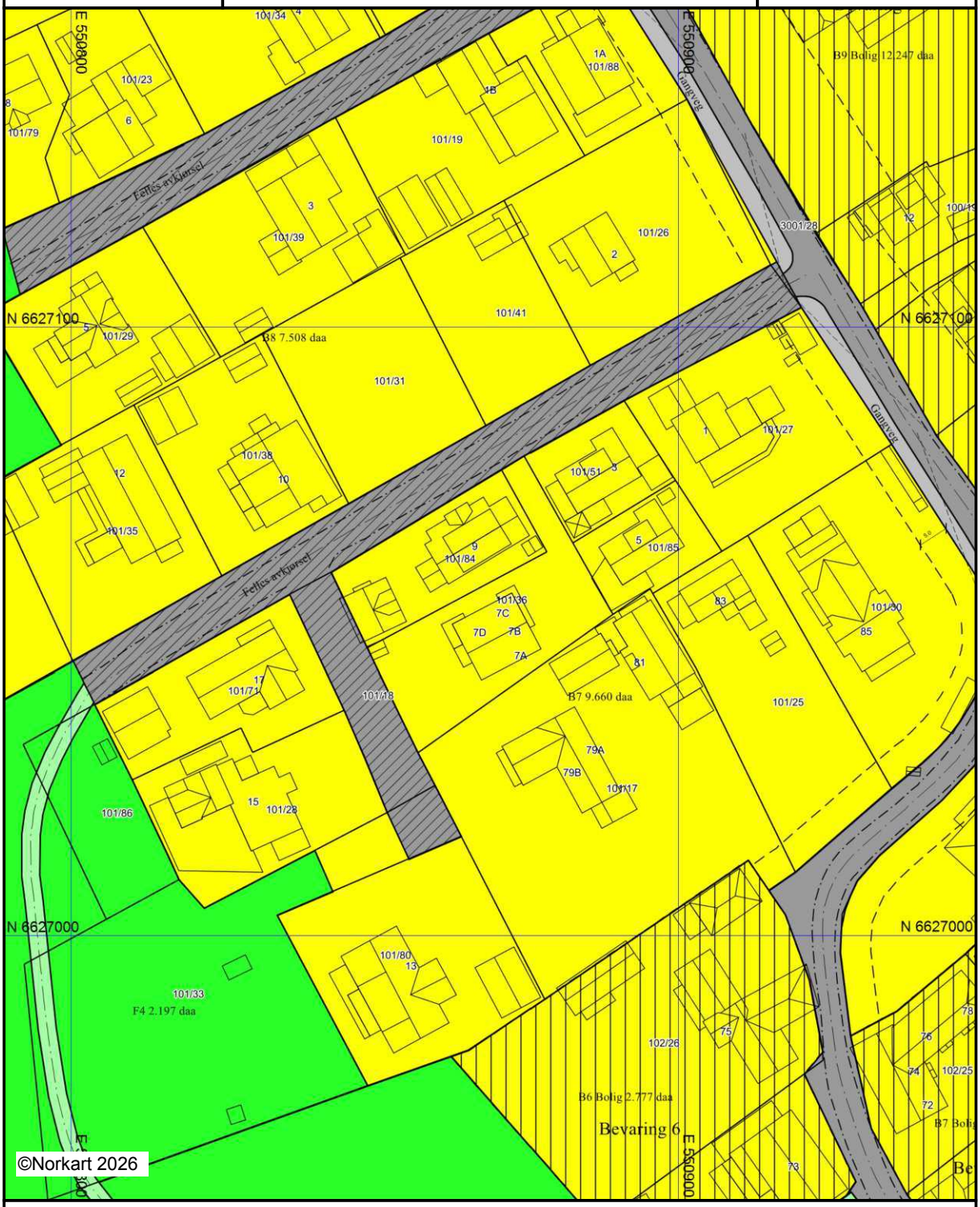
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/36/0/2
Adresse: Risøraveien 7A
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

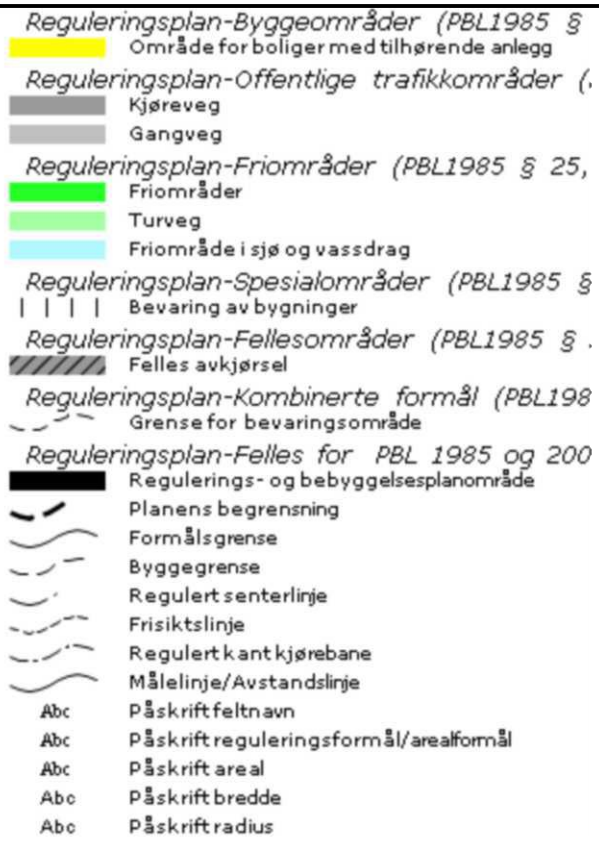
N

UTM-32



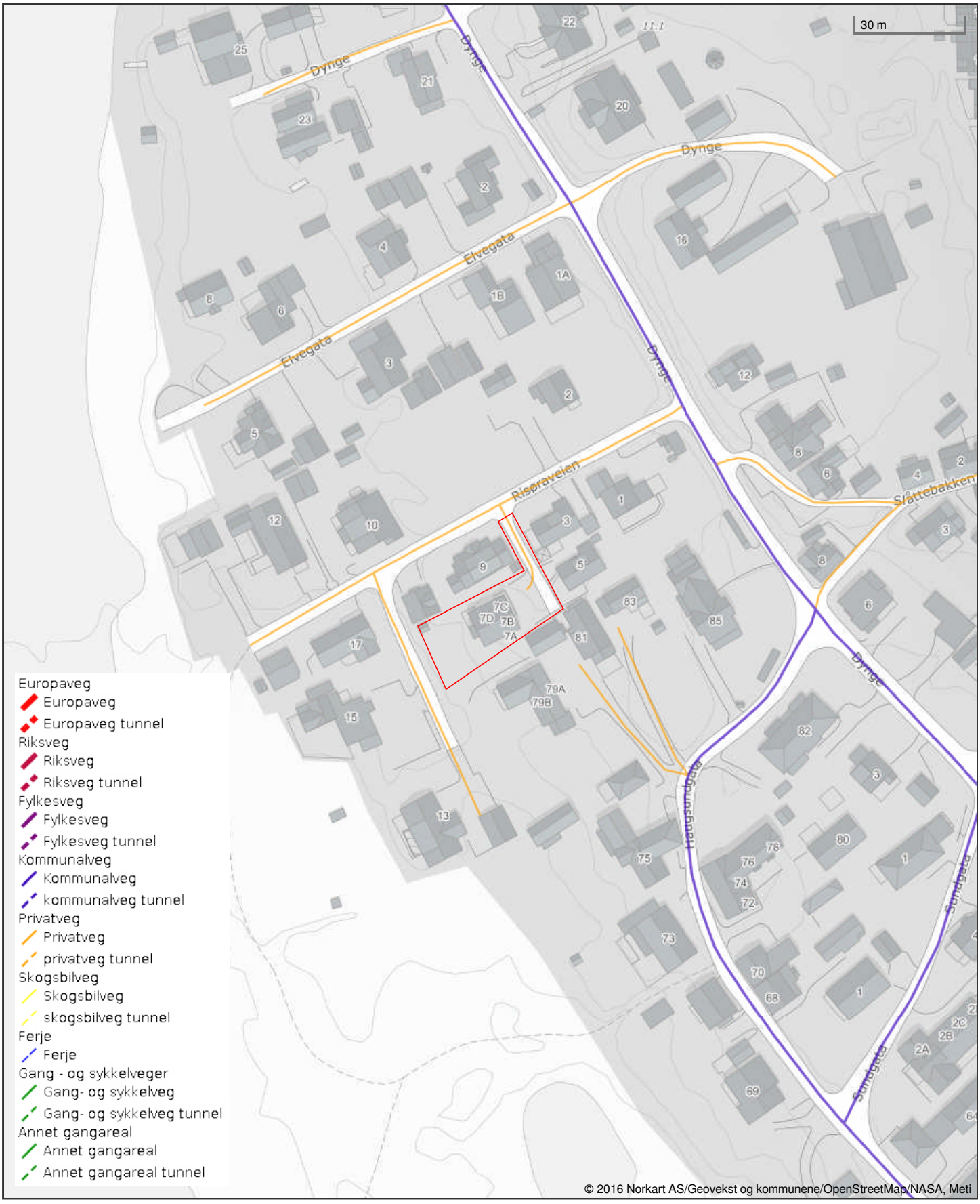
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3314 - 101/36//



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.

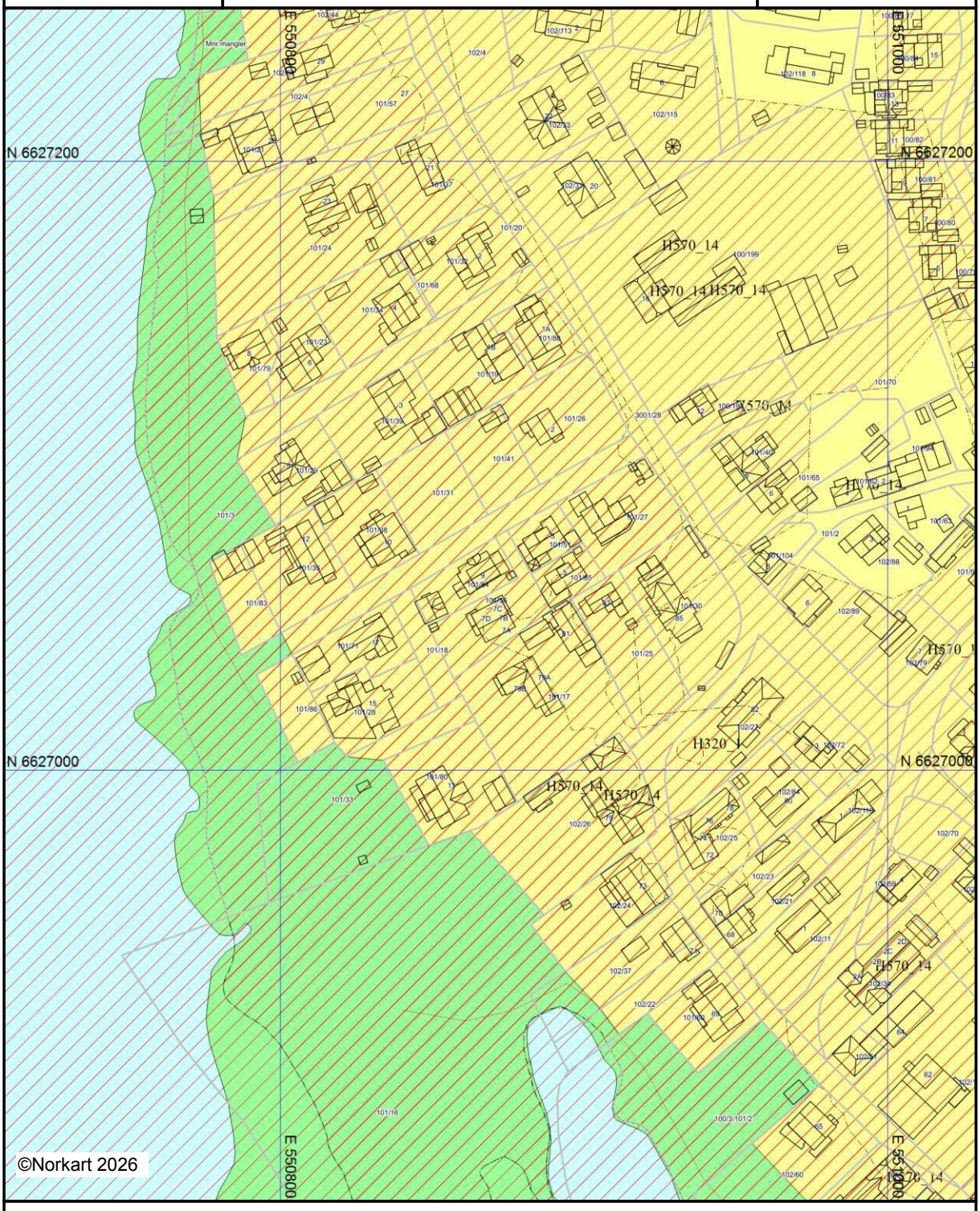
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/36/0/2
Adresse: Risøraveien 7A
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gangveg - nåværende

Turveg/turdrag - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 101/36/0/2
Adresse: Risøraveien 7A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

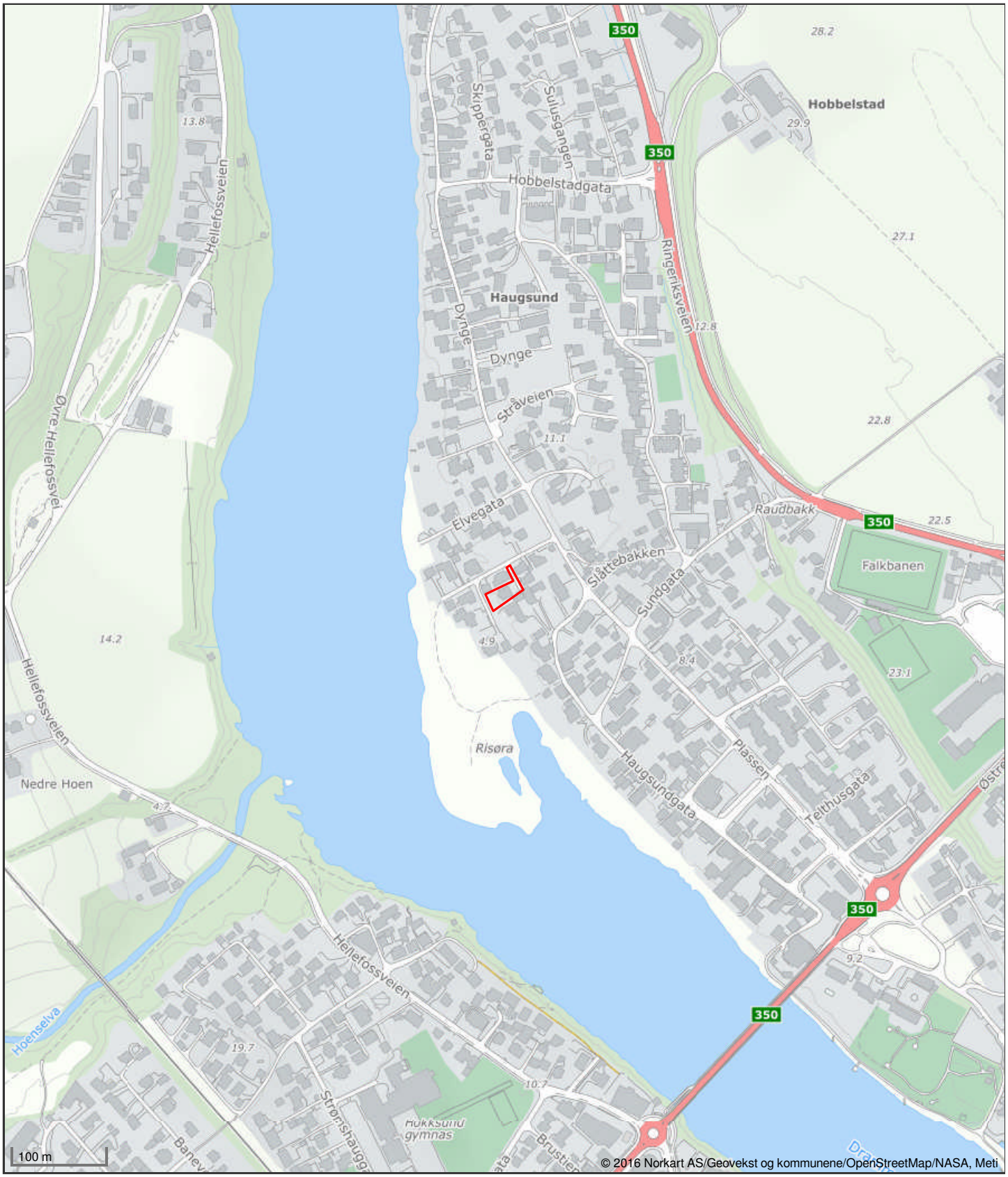


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3314 - 101/36//



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.

Oversiktskart

Adresse: **Risøraveien 7D, 3303 Hokksund**
Gnr/Bnr: **3314/101/36/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 711 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.06.2026



Matrikkelkart

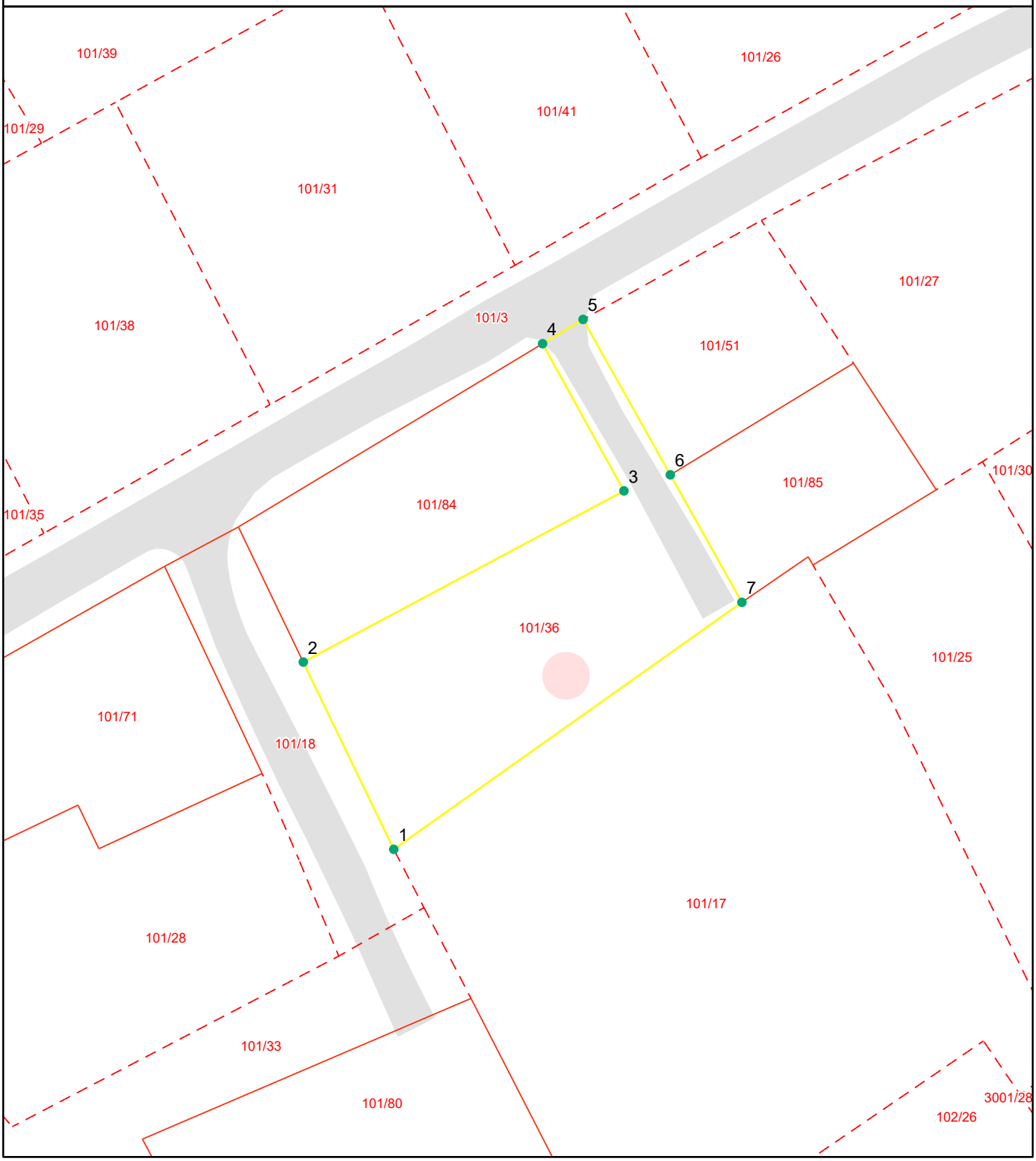
Adresse: **Risøraveien 7D, 3303 Hokksund**
Gnr/bnr: **3314/101/36/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 711 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 711 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6627030.01	550857.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	19.19	0
2	6627047.27	550848.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	33.56	0
3	6627063.04	550878.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	15.52	0
4	6627076.6	550870.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	4.36	0
5	6627078.84	550874.57	Ikke spesifisert	Rør	Direkte innlagt på skjerm	36	16.44	0
6	6627064.52	550882.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	13.49	0
7	6627052.77	550889.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	39.41	0

DOK-analyse for eiendom 3314-101/36

Dato for analyse	09.06.2026 kl.12:34	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	72
Kommunens valgte	90	Utelatte datasett	31

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	08.06.2026	09.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	07.06.2026	09.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		01.06.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		01.06.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	08.06.2026	09.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt		Kartverket	08.06.2026	09.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	08.06.2026	09.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	09.06.2026	01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		01.06.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	07.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	08.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	09.06.2026	06.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	03.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	09.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.05.2026	01.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	03.06.2026	01.06.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.05.2026	01.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		04.06.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		03.06.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		05.06.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	07.06.2026	05.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.06.2026	01.06.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.06.2026	01.06.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.06.2026	01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

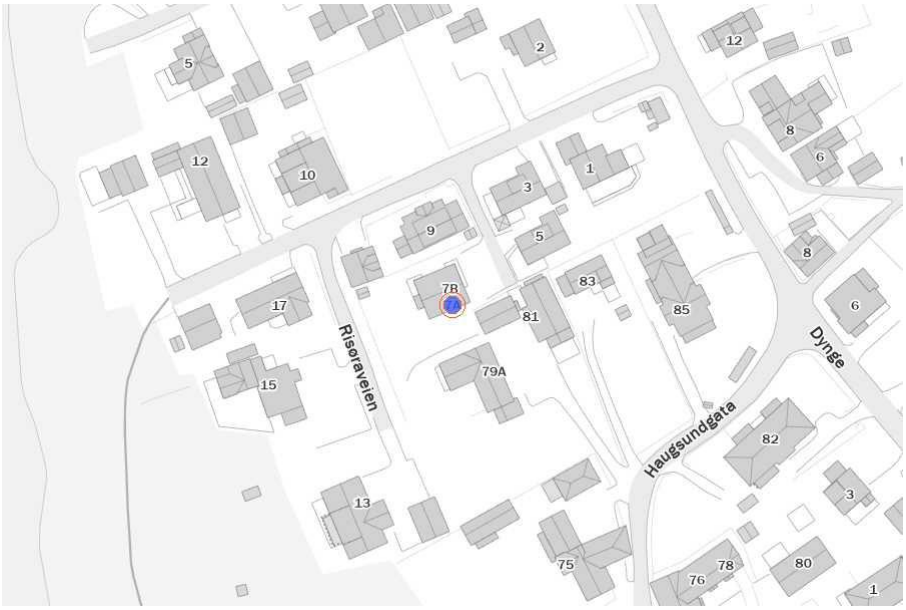
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	07.06.2026	11.05.2026	Dataeier føler seg ganske sikker på at alle objekter er registrert og kartlagt.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	09.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

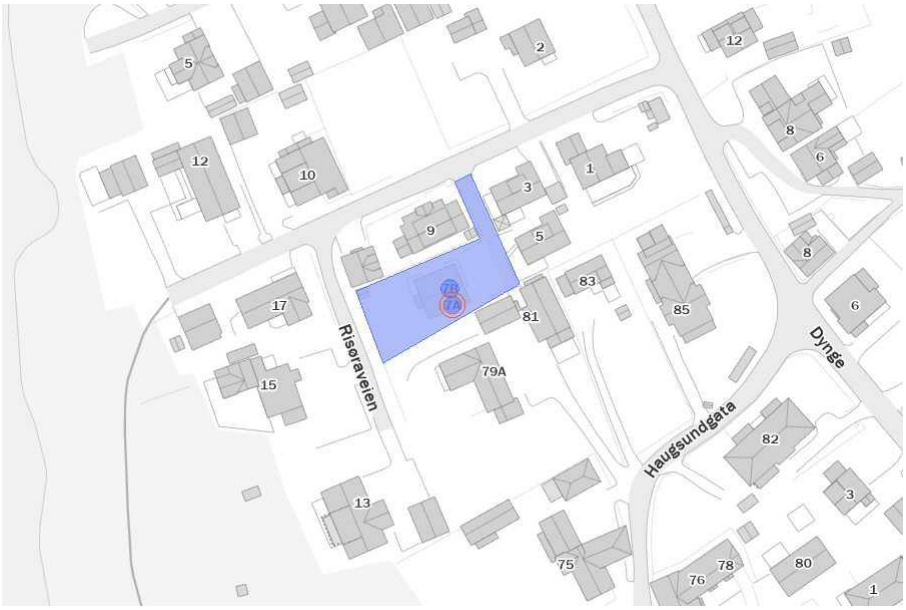
...

Punkter

ID	ADRESSE
104429600	Risøraveien 7A

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.06.2026
Antall treff	3	Nedlastet	09.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3314	101	36	0	0
Seksjon	3314	101	36	0	1

Flater

Seksjon	3314	101	36	0	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

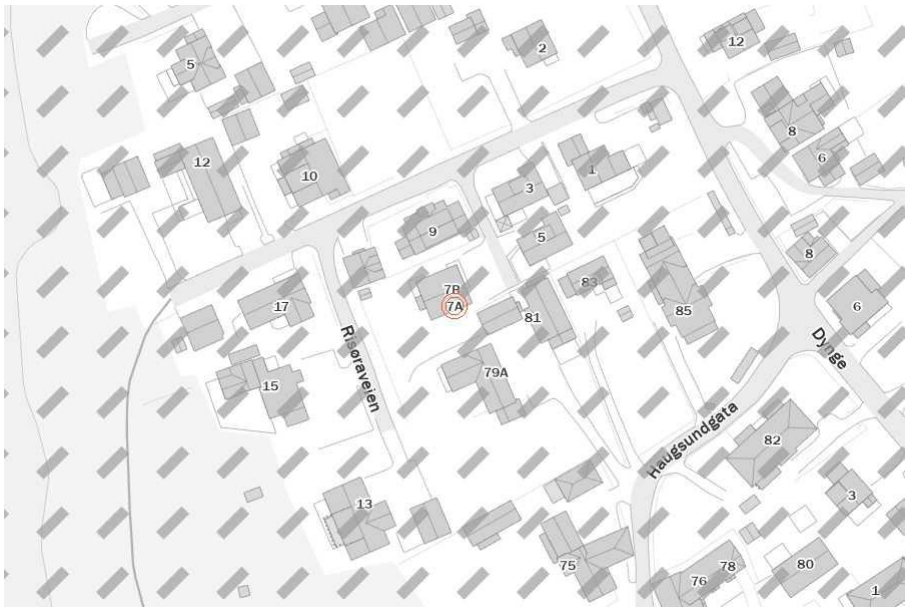
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	20.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet dekker områder med verneverdig tett trehusbebyggelse (som finnes som et eget datasett) der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige. Områdene er definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren.

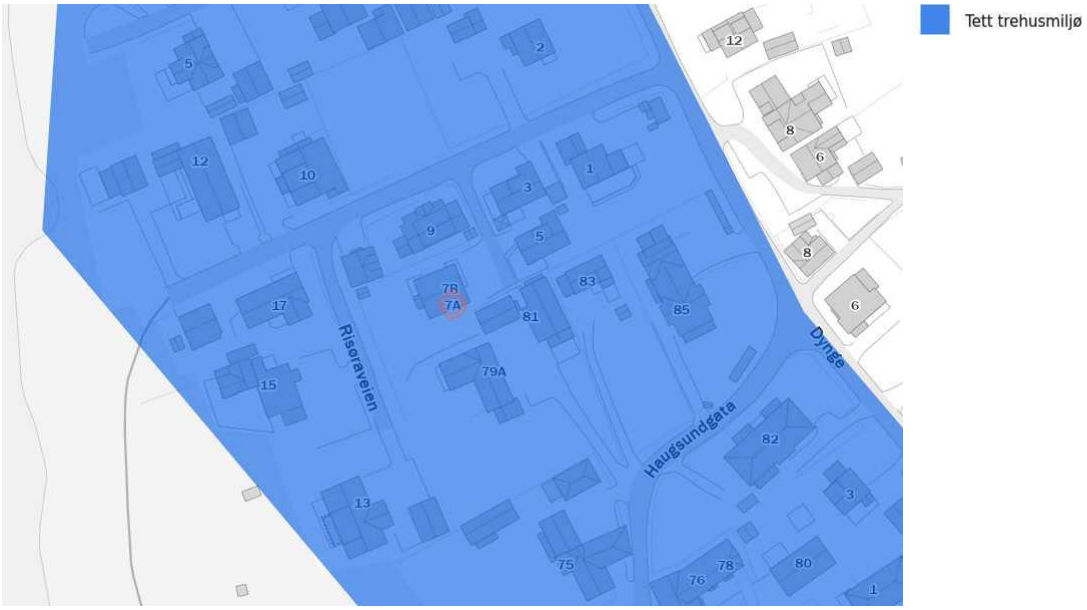
...

Flater

NAVN	LINK
Gamle Hokksund	Lenke

Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	15.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet dekker områder som Riksantikvaren definerer som verneverdig tette trehusmiljøer. Områder der det må tas særskilte brannvernhensyn.

Tett bebyggelse med trehus er spesielt sårbar om det skulle oppstå brann. De største områdene med sammenhengende, gammel trehusbebyggelse har vi i byer, for eksempel i Halden sentrum, gamle Stavanger og i store deler av Trondheim. Tette trehusmiljøer finnes imidlertid også på større gårdstun, som Havråtunet i Hordaland, og i gamle fiskevær, som Sør-Gjæslingan i Nord-Trøndelag.

I tillegg til dette datasettet, finnes datasettet Brannsmitteområder, som viser områder med verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrig.

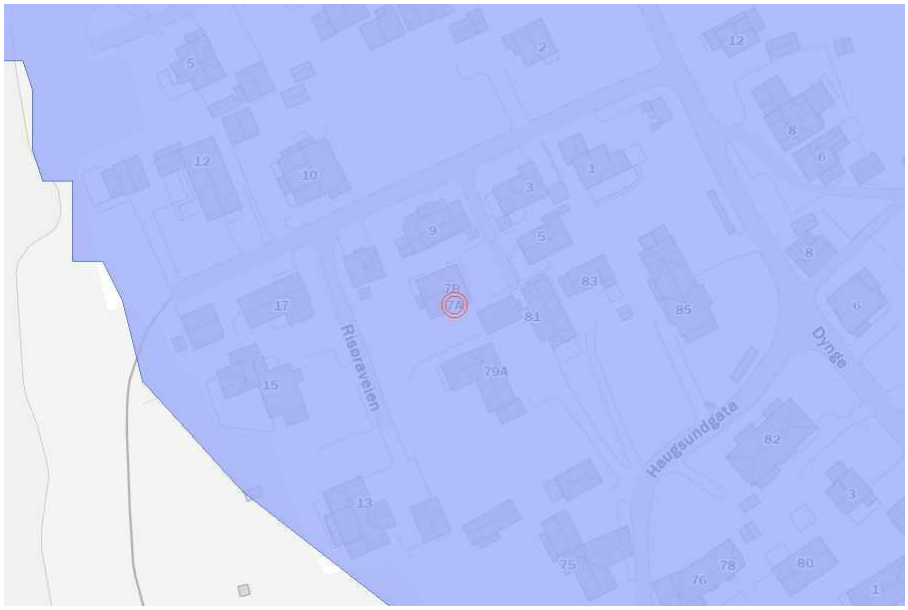
...

Flater

LOV	NAVN
-	Gamle Hokksund

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	08.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	09.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

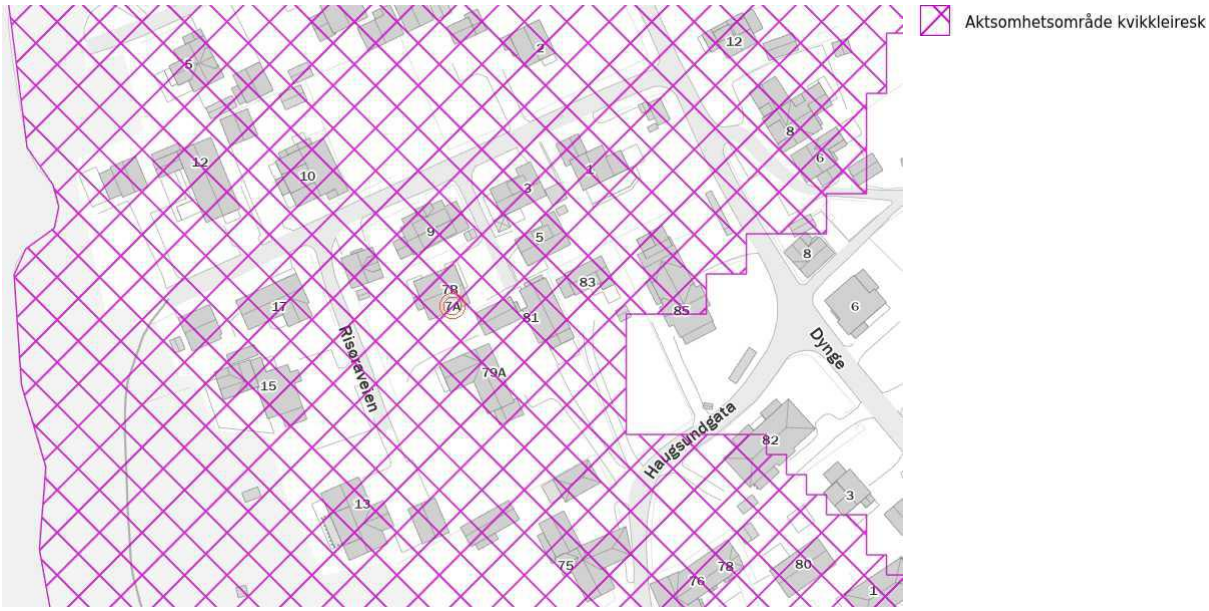
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	12/06/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	012	06/29/2020	06/22/2020

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2026 12:33

Eiendom 3314-101/36/0/2 Seksjon nr 2

Bruksnavn	Seksjon nr 2				
Type	Seksjon	Etablert dato	20.08.1990	Andel	
Kommunenr	3314	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	101	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	36	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Risøraveien 7A	3303 Hokksund	Gamle Hokksund-Lerberg	Hokksund	Haug

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.08.1990	Seksjonering	3314-101/36	Mottaker	0
		3314-101/36	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3314-101/36	Mottaker	0
27.10.2020	Reseksjonering	3314-101/36	Etablert/Endret	0
18.01.2021	Feilretting	3314-101/36	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3314-101/36	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	160729902			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	230/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	230/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	45	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	45	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	45	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	45	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	90/0	0/0	90/0
H02	Hovedetasje	2	90/0	0/0	90/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0
L01	Loft	0	50/0	0/0	50/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2026 12:33

Eiendom 3314-101/36/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Risøraveien 7A	3303 Hokksund

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Horgen Judy Amtmand Bangs Gate 11 3019 Drammen	021158	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/211086-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.02.2019 21.00
VEDERLAG: NOK 900 000
HORGEN OSKAR THEGERSTRØM
F.NR: 120949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1976/7890-1/25 **BESTEMMELSE OM VEG**
16.09.1976
RETTIGHETSHAVER: KNR:3048 GNR:101 BNR:71
OVERFØRT FRA: KNR:3048 GNR:101 BNR:36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/9174-4/25 **ERKLÆRING/AVTALE**
24.08.1990
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER ENHVER FORM FOR FRIVILLIG PANTSETTELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/4109-1/25 **ERKLÆRING/AVTALE**
26.05.1999
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver
ØVRE EIKER NETT AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1990/9174-3/25 **SEKSJONERING**
24.08.1990
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 45/180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

2020/1899304-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00
TIDLIGERE: KNR:0624 GNR:101 BNR:36 SNR:3

2021/85007-1/200 **RESEKSJONERING**
21.01.2021 21.00
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 45/180
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

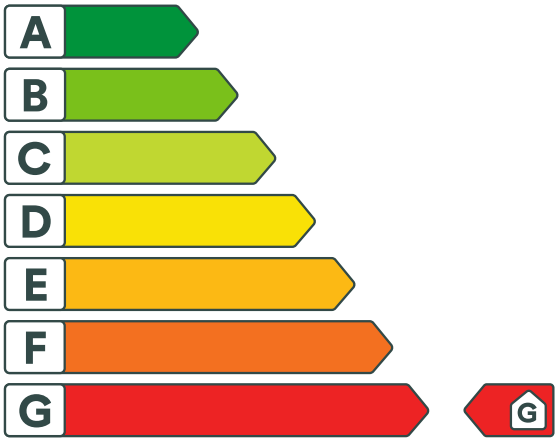
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

enova

Energiattest



Adresse **Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325784**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160729902**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **2**	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 **1952**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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 **495,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **534,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 705 kWh**

Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND

Detaljering

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

Risøraveien 7A, 3303 HOKKSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Risøraveien 7 D, 3303 Hokksund
Gnr. 101, Bnr. 36, Snr. 4, Øvre Eiker kommune.

Oppdragsnummer:
83260183

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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