PRIVATMEGLEREN

VENGARDSVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN

KRØDSHERAD kommune

gnr. 178, bnr. 172

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1851 **Eiendomsverdi ref nr:** HV4697

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

NITO

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

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass. Teak hovedytterdør og malt finerdør til underetasje. Malt terrassedør med 3-lags glass. Veranda med impregnerte terassebord, malt rekkverk og trapp til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Vegger er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Elementpipe med sotluke. Malt tretrapp med rekkverk på en side. Innvendige dører består av malte finerdører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er vegger kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er med vinylbelegg. Varmelampe på vegg som varmekilde. Utstyrt med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Gulvet er belagt med vinylfliser. Utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør. Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ca. 150 liters varmtvannstank. Sikringsskap med hovedbryter,skrusikringer og en nyere automatsikring for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.
Brannslukningsutstyr og røykvarslere registrert i boligen.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Vedovn og varmepumpe i stue.
- Varmelampe på bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Byggegrunnen er av fjell. Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og det er støpt plate. Det er grunnmursbeskyttelse som fuktsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Garasje i underetasje er ikke oppført, men er en del av trapperom og en bod.
- Vegg mellom to boder i underetasje er ikke oppført.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

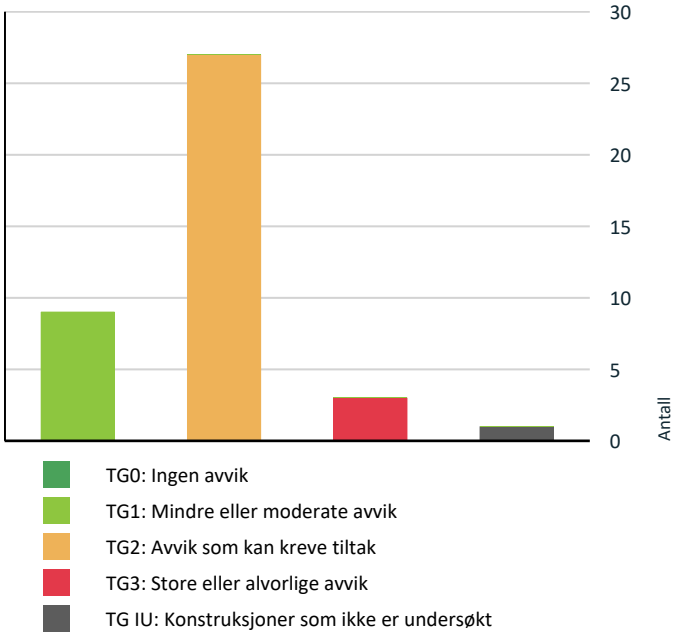
- Garasjen som er oppført er større (lengde og bredde) enn garasje på godkjent og byggemeldt tegning.

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

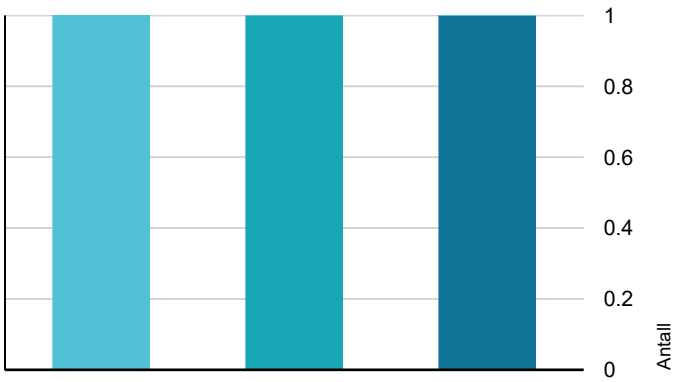
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på en side på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Nyere automatsikring for kurs til kjeller.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Varierende grad av vedlikehold.
- Det er skiftet glass i et stuevindu og i terrassedør, glass er datert 2025.

Tilbygg / modernisering

1977	Ferdigattest	Ferdigattest for nybygg enebolig er gitt 15.12.1977.
2010	Tilbygg	Oppføring av tak over inngang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.





Bilder: Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Bilde: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.



Bilde: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass.
- Det er skiftet glass i et stuevindu, glass er datert 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en glassrute som er sprukket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist manglende tettelist som fører til utetthet/åpning mellom vindu og karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre for å sikre god tetthet og funksjon.



Bilde: Det er påvist en glassrute som er sprukket.



Bilde: Det er påvist manglende tettelister som fører til utetthet/åpning mellom vindu og karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør og malt finerdør til underetasje. Malt terrassedør med 3-lags glass.
- Det er skiftet glass i terrassedøren, glass er datert 2025.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm og fuktmerker i nedkant på ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.



Bilde: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm og fuktmerker i nedkant på ytterdør i underetasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med impregnerte terassebord, malt rekkverk og trapp til terreng. Veranda er festet mot yttervegg og er understøttet på tresøyler med støpte fundamenter til fjell.

Vurdering av avvik:
- Veranda har en god del slitasje på overflater samt noe skjevheter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Bilder: Veranda har en god del slitasje.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall/smijern.

Vurdering av avvik:
• Det er registert rust i overflater.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det kan påregnes vedlikehold.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Bilde: Det er registert rust i overflater.



Bilde: Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav som er 10 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. https://dibk.no § 13-5. Radon.

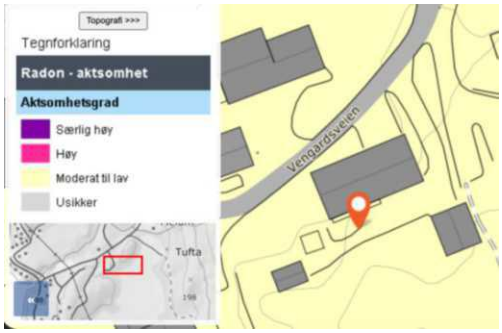
Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til moderat til lav i dette området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tegl forbrenning på pipe i bakkant av vedovn.

Konsekvens/tiltak

• Avvik er av estetisk karakter. Det kan påregnes vedlikehold/utbedring.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er gulvet er utført med laminat på oppforet gulv over betong. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Isolerplater er montert på innvendig grunnmur mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Det anbefales å fjerne isolerplater montert på innvendig grunnmur og montere isolerplater på utvendig grunnmur mot terreng.



Bilde: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegger og kjellergulv.



Bilde: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegger og kjellergulv.



Bilde: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.



Bilde: Oppforet gulv over betong. Ikke mulig å utføre fuktmåling i betong.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på en side på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte finerdører og finerdører.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er gjort observasjoner (ved befaring) av spor etter skadedyr på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Bilde: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Isolerluke med trapp til loft.

Vurdering av avvik:

• Uttrekkbar del av trapp mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utbedring.



Bilde: Uttrekkbar del av trapp mangler.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde: Bad/vaskerom er fra byggeår.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusjkabinett), byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert list / fug i underkant av plater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Bilde: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert list / fug i underkant av plater.



Bilde: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusjkabinett), byggematerialet er uegnet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg. Varmelampe på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bilde: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.



Bilde: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut skadet utstyr for å sikre tett og funksjonell løsning. Midlertidige reparasjoner kan vurderes ved mindre skader, men varig løsning oppnås normalt ved utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Bilder: Det er påvist sprekker på dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra toalettrommet. Måleresultat: 0.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er noe svell på skap under vask.

Konsekvens/tiltak

• Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er noe svell på skap under vask.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en knott/vrider som mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det kan påregnes vedlikehold/utbedring.



Bilde: Det er registrert en knott/vrider som mangler.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Gulvet er belagt med vinylfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svell i skjøter på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er påvist svell i skjøter på gulvoverflater.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med servant og toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.



Bilde: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ca. 150 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med hovedbryter,skrusikringer og en nyere automatsikring for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.
-Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer i kjeller etter dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Nyere automatsikring for kurs til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Bilde: Sikringsskap.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsutstyr og røykvarslere registrert i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Bilde: Håndslukkerutstyr er datert 2014. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Vedovn og varmepumpe i stue.
- Varmelampe på bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse som fuktsikring. Materiale brukt til å opparbeide tomt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og det er støpt plate.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert en del flakking av maling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Grunnmuren har sprekkdannelser.



Bilde: Det er registrert en del flakking av maling.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, og avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på en side på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Nyere automatsikring for kurs til kjeller.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal/enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Garasjen har betydelige setninger og sprekk i fundament/ ringmur som også gjør at vippeport og dør er vanskelig å åpne/lukke. Det må påregnes påkostninger / oppgradering.

Beskrivelse
Garasje er oppført på støpt såle med ringmur/oppkant i lettklinker mur. Yttervegger som bindingsverk konstruksjon med utvendig stående kledning. Saltak med takstoler og rupanel undertak. Yttertak er med lekter og betong takstein. Trevinduer med enkle glass. Vippeport i tre og finert ytterdør. Innlagt strøm fra boligen.

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

Stabbur



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes påkostninger / oppgradering.

Beskrivelse
Stabbur er fundamentert på stablet stein på terreng. Bygget er laftet trekonstruksjon med trebjelkelag på gulv. Saltak med åser og rupanel undertak. Yttertak med takpapp, knotteplast og torv. Malt tredør som ytterdør og vinduer med enkle glass og koblet ramme.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, 2 Trapperom, 2 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Stabbur
Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vengardsveien 10 ,3535 KRØDEREN 98 m² 1977 3 sov	15-01-2023	1 500 000	**1 530 000**		1 530 000	**15 612**
2	Briskåsveien 13 ,3535 KRØDEREN 106 m² 1979 3 sov	16-06-2021	1 590 000	**1 425 000**		1 425 000	**13 443**
3	Briskåsveien 10 ,3535 KRØDEREN 146 m² 1976 3 sov	10-09-2023	1 850 000	**1 860 000**		1 860 000	**12 740**
4	Juvbekkveien 9 ,3535 KRØDEREN 161 m² 1979 3 sov	04-08-2020	1 590 000	**1 480 000**		1 480 000	**9 193**
5	Steinsrudveien 38 ,3535 KRØDEREN 105 m² 1965 3 sov	07-01-2019	690 000	**875 000**		875 000	**8 333**
6	Vassendrudeiet 1 ,3535 KRØDEREN 180 m² 1910 5 sov	11-06-2025	1 590 000	**1 460 000**		1 460 000	**7 935**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		20 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 100 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

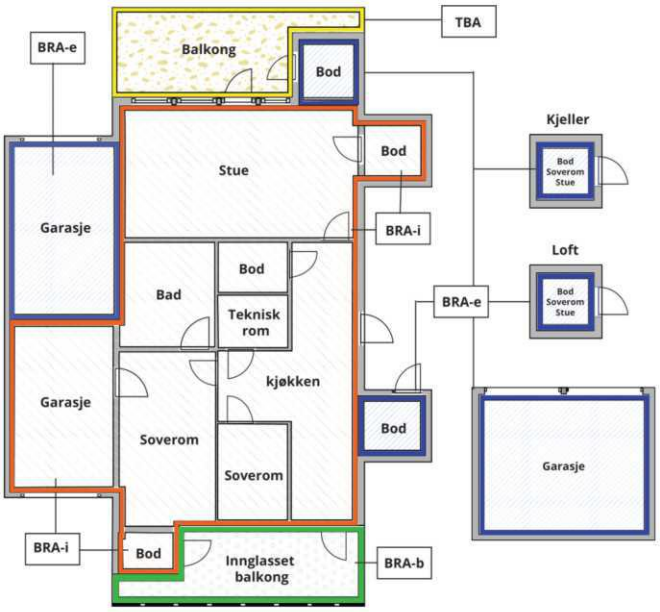
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	97			97	24		97
Underetasje	44			44		44	88
SUM	**141**				**24**	**44**	**185**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue, spisestue, bad/vaskerom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, trapperom ned		
Underetasje	Trapperom/hall, bod 1, bod 2, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,38 m, men vil kunne variere
- Takhøyde underetasje: målt 2,22 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor stue på ca 24 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Uinnredet kjellerrom er ikke målbarer iht NS 3940 fjell/lav takhøyde. Gulvareal ca 44 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: - Garasje i underetasje er ikke oppført, men er en del av trapperom og en bod.
- Vegg mellom to boder i underetasje er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Garasjen som er oppført er større (lengde og bredde) enn garasje på godkjent og byggemeldt tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		8		8	2
SUM		**8**			**2**
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	178	172		0	1248.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vengardsveien 13

Hjemmelshaver
Lybekk Oskar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i et rolig og etablert boligområde like nord for Krøderen sentrum. Kort vei til både butikk, barneskole, barnehage. Nærhet til badestrand, lekeplass og gode muligheter for båt. Eiendommen har nærhet til naturen, med blant annet lysløype i området og gode tur, jakt og fiskemuligheter. Ca. 30.min. kjøring til Norefjell alpinanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over en etasje og underetasje/kjeller, oppført 1977.
Frittliggende garasje over en etasje, oppført ca. 1985.
Frittliggende stabbur over en etasje, ukjent årstall oppført.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	26.08.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.08.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343859**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160361220**
Gårdsnummer **178**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **209,35**

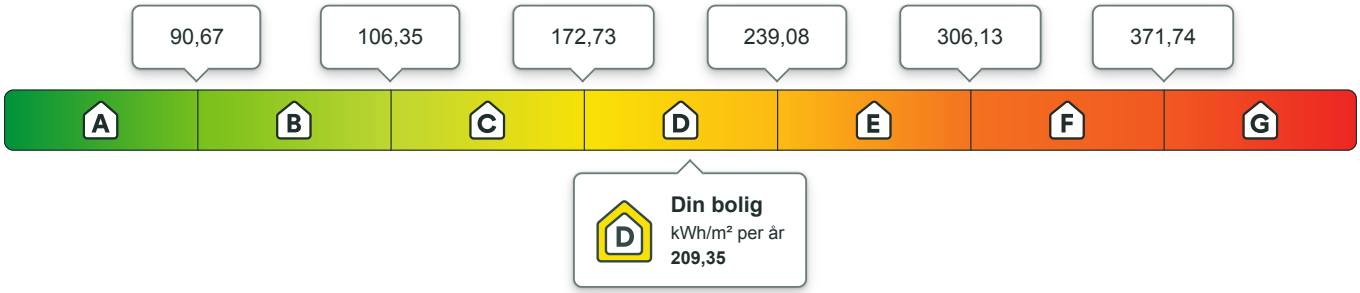
Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 408,74	**251,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PrivatMegleren Hønefoss AS Oppdragsnr.: 14260133

Adresse: Vengardsveien 13

Postnr.: 3518 Sted: Krødern

Er det dødsbo? ☑ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☑ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☑ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2001 Hvor lenge har du bodd i boligen? 25 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☑ Ja

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

Selger 1 Fornavn: Oskar Etternavn: Lysbakk

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Satt opp nye kanaler pipe fra våtrom

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: 2023

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse —

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Fukt i brygkjeller

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Nye beslag, nye takrenner

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Egeninnsats

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse Lagt opp kontakt i garasje

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Krødern elektro

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Lenge siden

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse Erstatning fra forsikring etter brann

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

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Varmtvannsbeholder er gammel

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

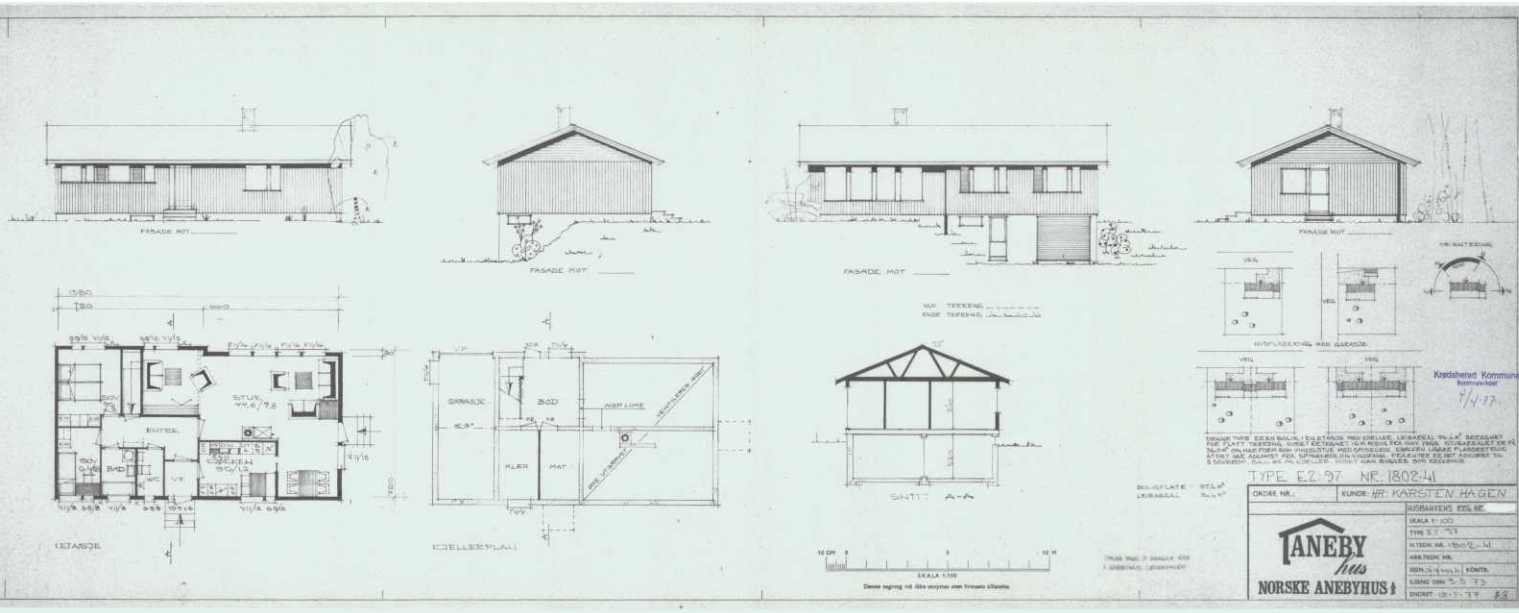
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14.08.2026		Sted Krødern

Signatur selger 1: Oskar Lyklette

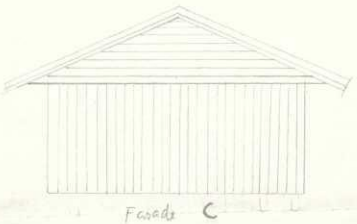
Signatur selger 2:



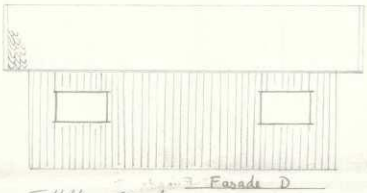
Denne tegning må ikke eksyttes uten firmaets tillatelse.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Garasjebygg for Karsten Hagen
Briskåsen 3515 Knoberen
Tegning mål = 1:50 m

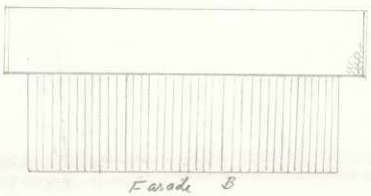


Fasade C

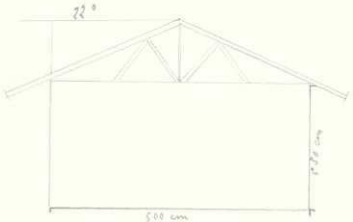


Fasade D

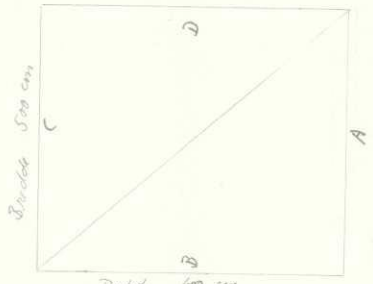
Taktekke = Shingelpapp
Kledning som ovrig
bebyggelse på tomten



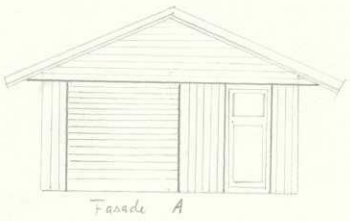
Fasade B



Vanlig bindingsverk
Selvbærende takbindingsverk



Bygges på fundament bestående av støpt dekke med armering.



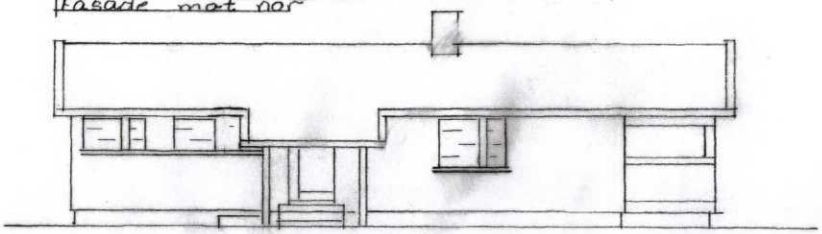
Fasade A

Kristiansand Kommune
byggingsavdelingen
13.09.85
Dato

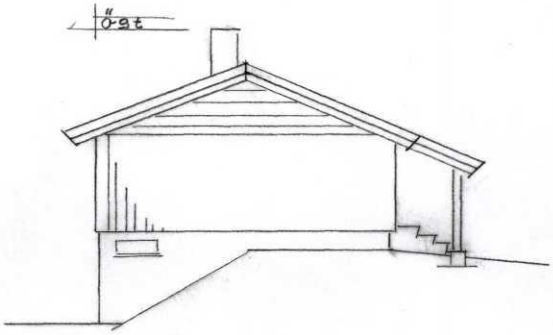
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Skisse for nytt tak over inngangsdør

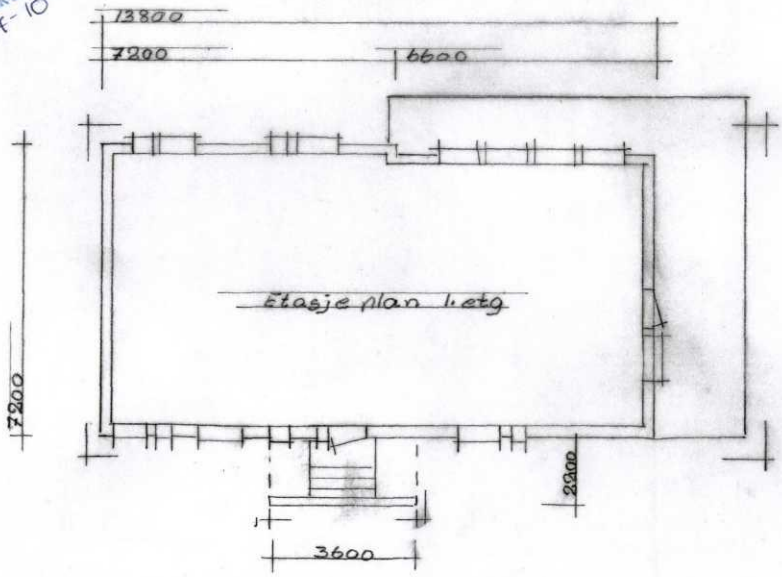
Fasade mot nær



Øst



KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2/T-10



Dato 24.06.10
Mål 1:100

Eier/tegning Oskar Lybekk

Vengardsveien 13

SKOLER

Krødsherad skole (1-10 kl.) 280 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	32 min 34.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	41 min 44.1 km

SPORT

Briskåsen aktivitetsanlegg	3 min
Krøderen skole	21 min
Mudo Vikersund	24 min
Innersvingen avd. Vikersund	24 min

VARER/TJENESTER

Norefjellporten	12 min
Nærsenteret i Vikersund	24 min
Vitusapotek Vikersund	24 min
Apotek 1 Vikersund	24 min
Noresund vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Breskåsen Linje 110, 241	7 min 0.6 km
Vikersund stasjon Linje F4	24 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Krøderen barnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 1.9 km
Noresund barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 12.6 km

DAGLIGVARE

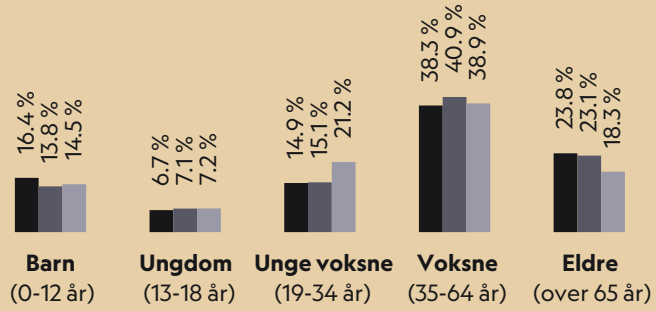
Coop Prix Krøderen	19 min
Kiwi Noresund	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

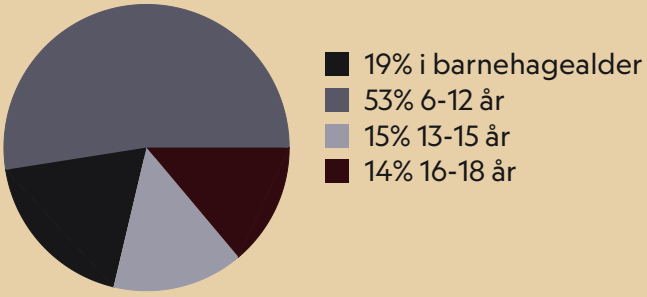
Coop Prix Krøderen	19 min
Kiwi Noresund	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Håkonsrud	259	137
Kommune: Krødsherad	2 189	1 169
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





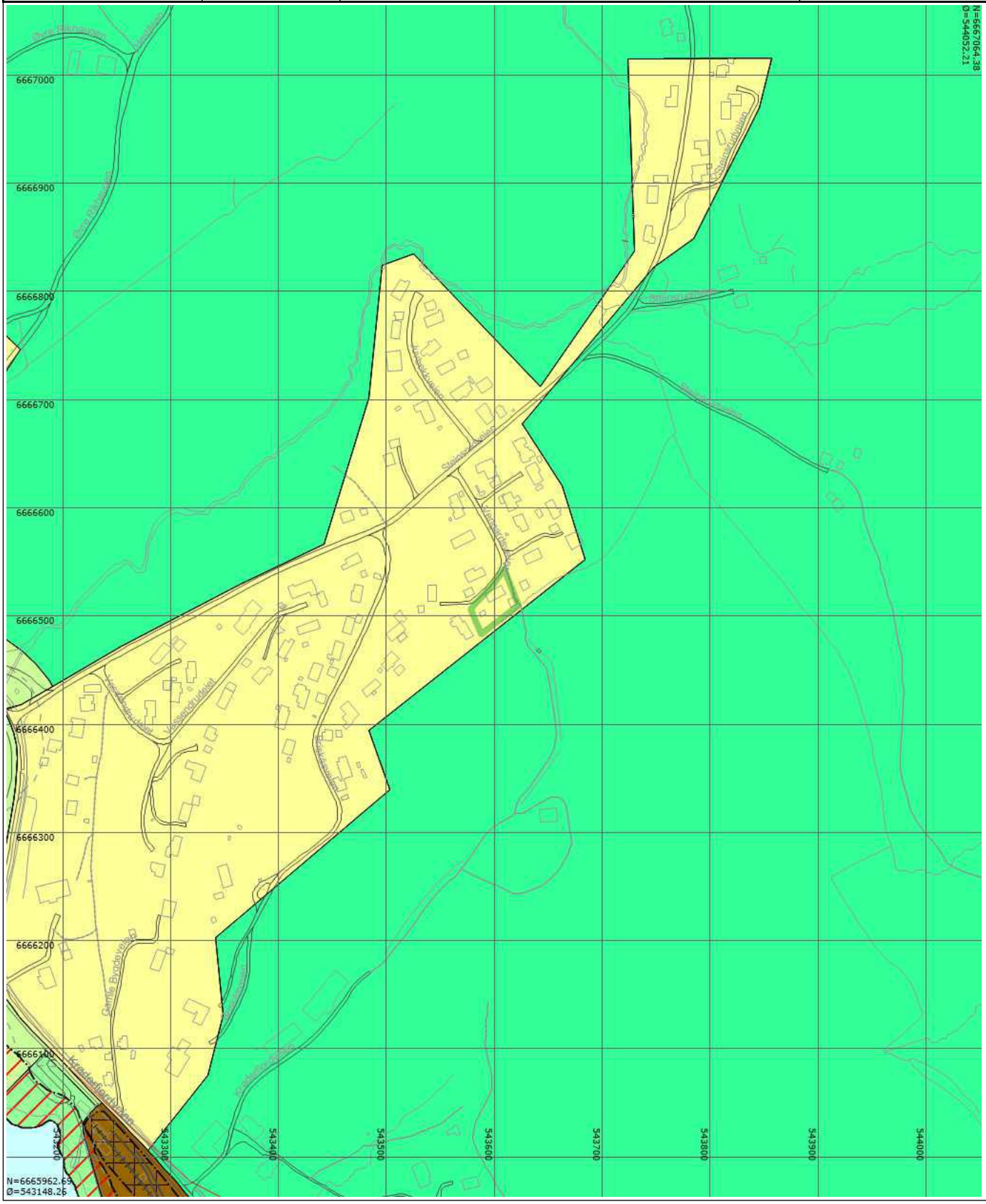
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Krødsherad kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vengardsveien 13 3535 KRØDEREN			
Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

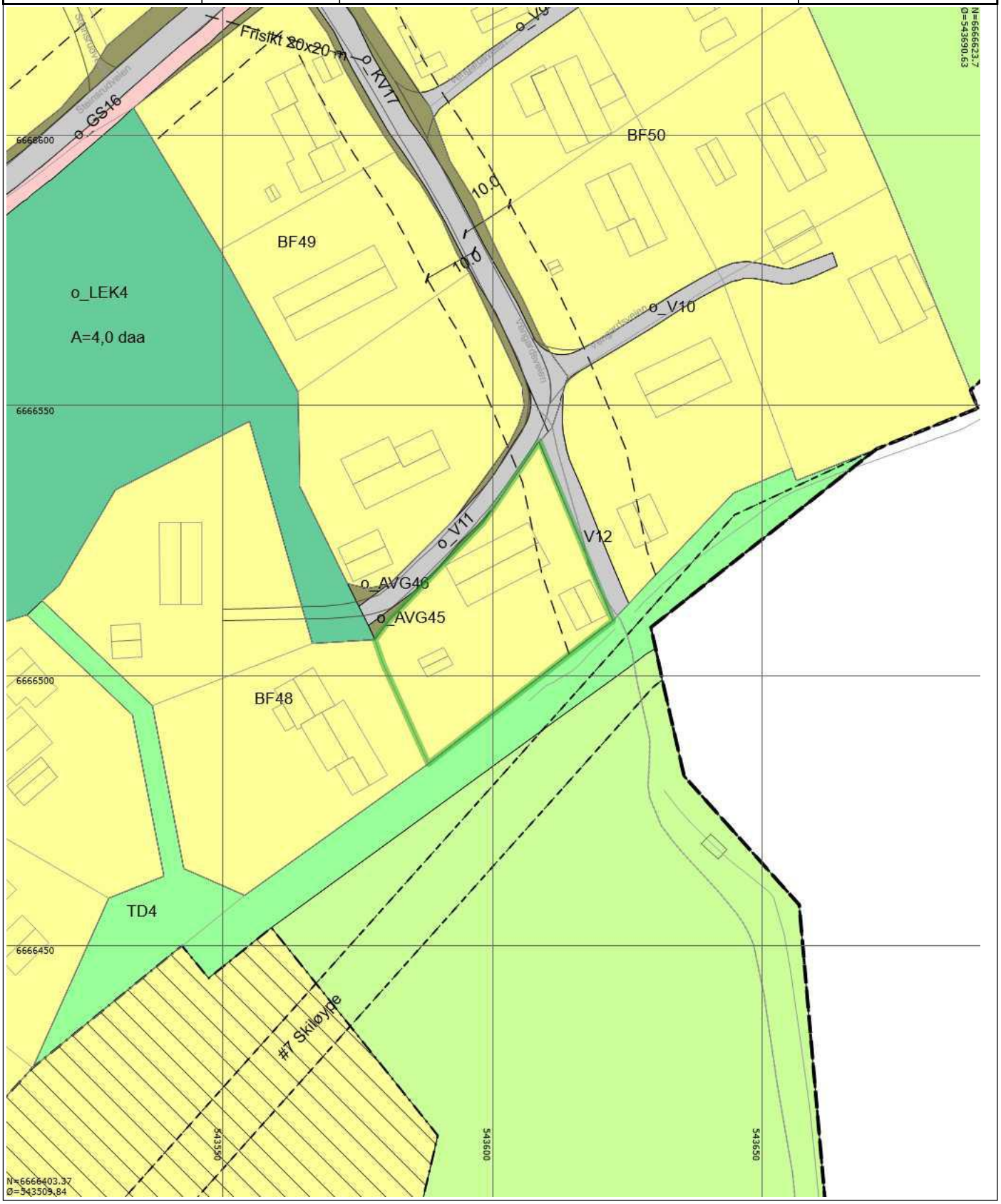
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Elv
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Sentrumsformål - Fremtidig
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Fremtidig
- Kommunalveg gatenavn_
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Innsjø
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for båndleggingsoner
- Flomfare
- Friområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Byggegrense
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vengardsveien 13 3535 KRØDEREN			
Annen info:	Områderegulering Krøderen			

Målestokk 1:1000

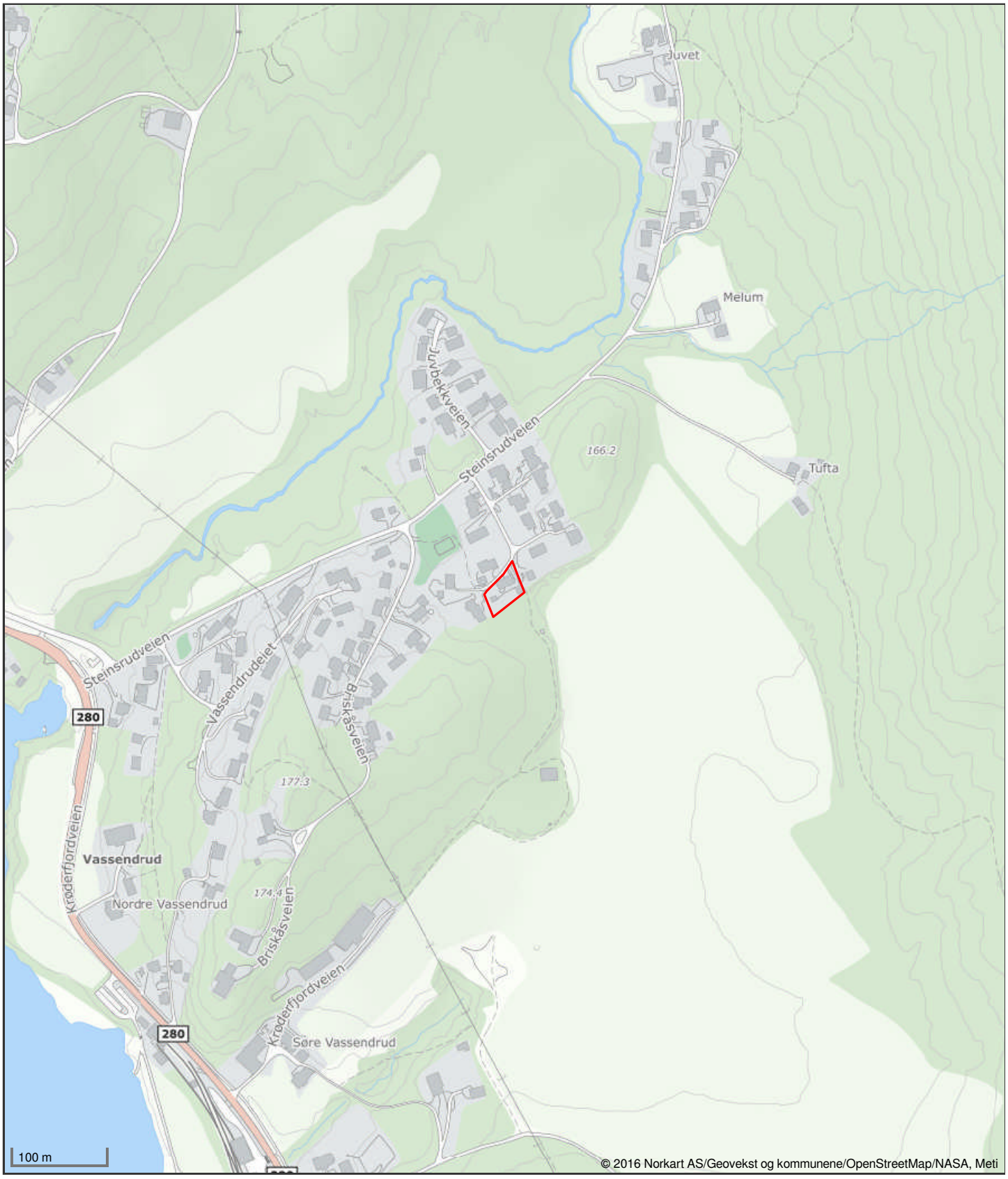


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- RpGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Utskriftsdato: 18.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3318 - 178/172//



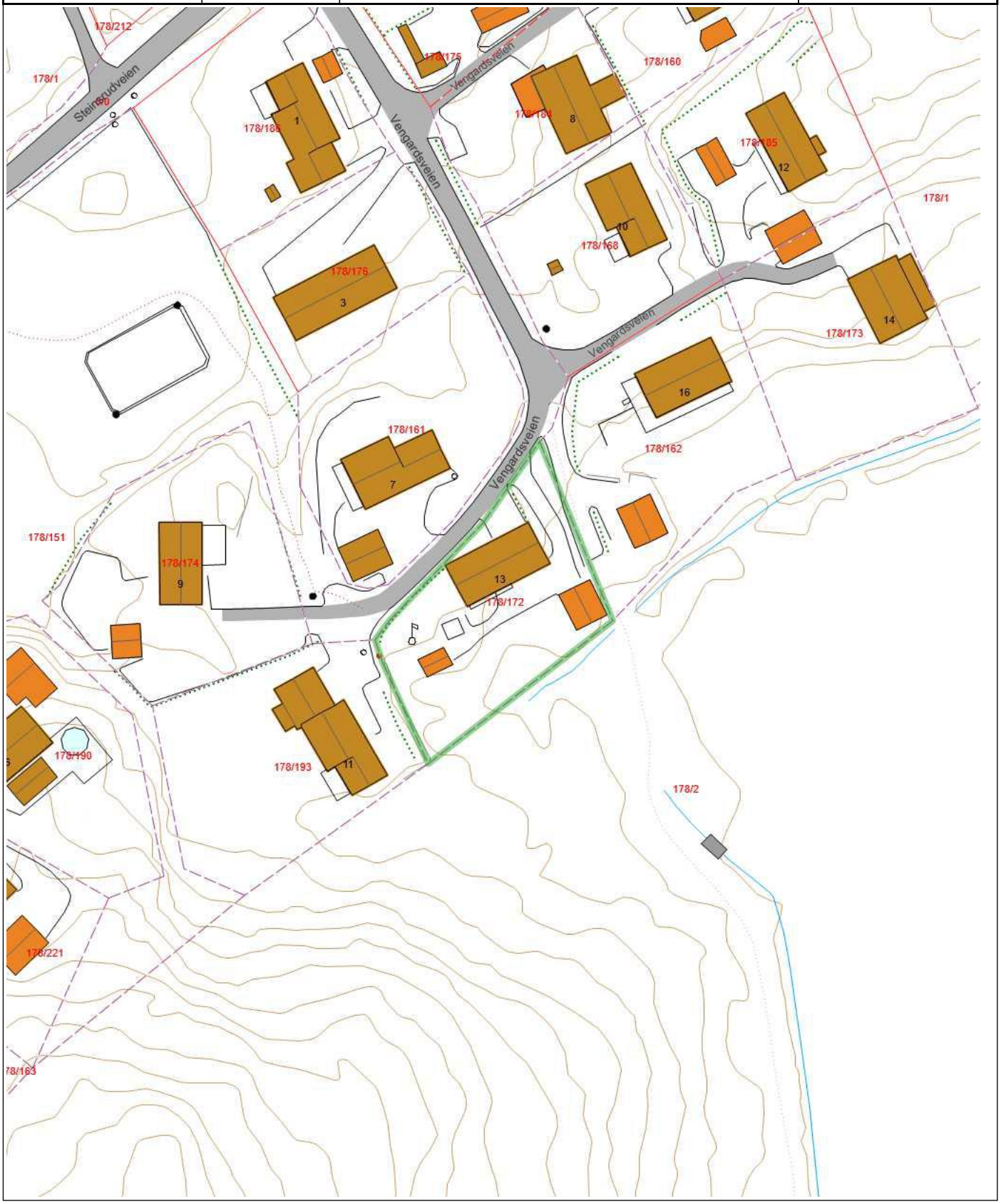
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vengardsveien 13 3535 KRØDEREN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

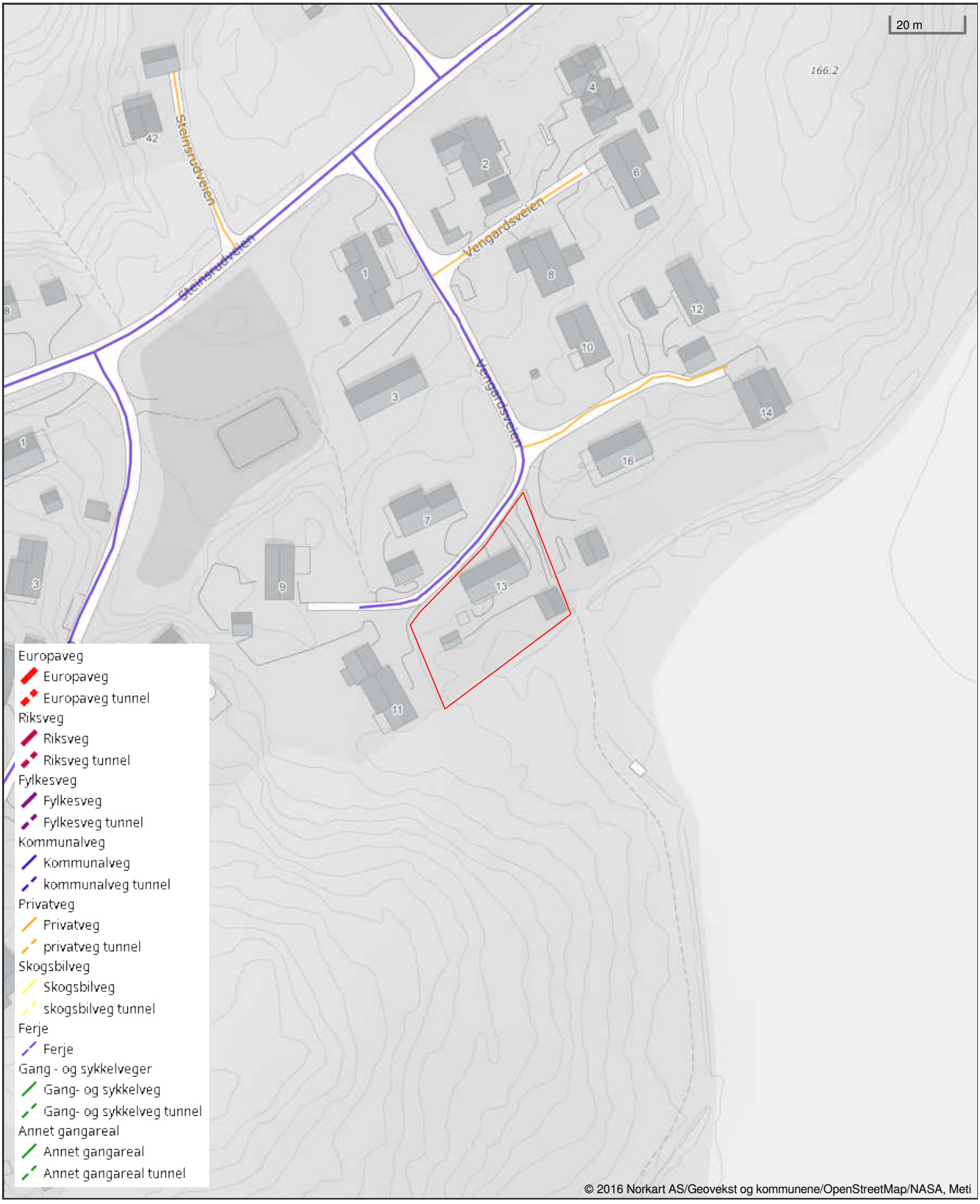


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- A Husnummer
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Hekk
- Flaggstang
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Svømmebasseng
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Bru
- Kanal og grøft
- Høydekurve Krødsherad
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 178/172//



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.

Ordre: **97295**

Eiendom: **3318-178/172/0**
Vengardsveien 13
3535 Krøderen

K33180015 Norefjell Vann- og Avløpsselskap

NINA.LESTEBERG@KRODSHERAD.KOMMUNE.NO, 27.08.2026 12:29:

Under behandling

Det er kommunalt VA på denne eiendommen. Ikke fra NVA

Du har søkt på: Knr.: 3318 Gnr.: 178 Bnr.: 172 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Vengardsveien 13
Gatenr:	1246
Kommune:	KRØDSHERAD
Postkrets:	3535 KRØDEREN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.08.2026 kl. 15.39

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/6142-1/25 03.07.2001	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[redacted]



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1977/3048-1/25 15.04.1977	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3318 GNR: 178 BNR: 151
2020/1188473-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0622 GNR: 178 BNR: 172
2024/435125-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3046 GNR: 178 BNR: 172

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58274607	136	01.07.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	21

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 781,44 kr
Eiendomsskatt	1 000,00 kr
Renovasjon	6 275,00 kr
Vann	2 761,36 kr
Sum	**16 817,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon Bolig	25%	1 Stk	5888.00	1/1	0 %	5 888,00 kr	4 416,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	500000 prom	2.00	1/1	0 %	1 000,00 kr	500,00 kr
Fastledd vann Bolig	15%	1 Stk	1564.00	1/1	0 %	1 564,00 kr	1 173,00 kr
Forbuk vann pr M3	15%	3 m3	22.08	1/1	0 %	85,56 kr	85,56 kr
Fastledd avløp bolig	15%	1 Stk	6073.00	1/1	0 %	6 073,00 kr	4 554,76 kr
Forbruk avløp pr M3	15%	3 m3	68.24	1/1	0 %	173,88 kr	173,88 kr
					Sum	**14 784,44 kr**	**10 903,20 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Briskåsen, 3380 Krøderen		178	172	29

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	10.2.77	dato 28.3.77 sak 28/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Karsten Hagen	3386 Hvittdm	859637

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Buskerud Byggesentraler A/S	Tollbugt. 11, 3000 Drammen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Buskerud Byggesentraler A/S	Tollbugt. 11, 3000 Drammen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Noresund den 15. desember 1977

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

Krødsherad kommune

Områdereguleringsplan for Krøderen

Reguleringsbestemmelser Områderegulering

Kommune	Krødsherad
PlanID	3318 115
Vedtatt dato:	19.06.2025

Definisjonene under gjelder med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene:

PBL	Plan- og bygningsloven
BYA	Bebygd areal, inkludert p-plasser men ikke inkludert MUA.
%BYA	Prosent bebygd areal beregnes etter NS 394 og angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, med mindre annet er spesifisert under det enkelte arealformål.
MUA:	Minste uteoppholdsareal
BRA:	Bruksareal
%BRA	Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt, og tomtearealet.

Informasjon:

Noen påskrifter knyttet til planformål, hensynssoner og bestemmelsesområder har «hull» i nummerrekken. Dette skyldes endringer underveis i reguleringsprosessen. For å sikre at referanser mellom plankart og bestemmelser opprettholdes, er ikke opprinnelig nummerering endret.

1 Innledning – hensikten med planen

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med plangrense, og skal erstatte eksisterende reguleringsplaner innenfor plangrensen.

Planen legger rammer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Krøderen, samt sikring av tettstedets kulturmiljø. Hensikten med planen er å koble sammen de ulike delområdene og legge til rette for boliger, næring, tjenesteyting, sosial og grønn infrastruktur. Hensikten er videre å stimulere en helhetlig utvikling av planområdet, styrke attraktiviteten, skape bolyst ved å kunne tilby en større variasjon av boligkonsepter, skape nye arbeidsplasser og bidra til å sikre og styrke kulturmiljøet, som igjen kan bidra til å styrke Krøderen som besøksdestinasjon.

1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**

Boligbebyggelse	B
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK
Sentrumsformål	SF
Offentlig eller privat tjeneste	T
Barnehage	BH
Fritids- og turistformål	FTU
Næringsbebyggelse	NÆ
Hotell/overnatting	HO
Idrettsanlegg	IDR
Energianlegg	EA
Vann- og avløpsanlegg	VA
Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS
Uteoppholdsareal	UTE
Lekeplass	LEK
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/forretning	NÆ/F
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/renovasjon	NÆ/R
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – massetak/næring	SM/NÆ
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – øvrige kommunaltekniske anlegg/parkering	ØK/P
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – fritids- og turistformål/parkering	FTU/P
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – energianlegg/LNF	EA/LNFR

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**

Veg	V
Kjøreveg	KV
Fortau	FO
Gang-/sykkelveg	GS
Gangveg//gangareal/gågate	GG
Annet vegareal – tekniske anlegg	AVT
Annet vegareal - grøntareal	AVG
Bane	BAN
Kollektivholdeplass	KH
Parkering	P
Parkeringsplasser	PP

- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**

Blå-/grønnstruktur	BG
Turdrag	TD
Friområde	FRI
Park	PA
Vegetasjonsskjerm	VS
Angitt grønnstruktur kombinert med andre hovedformål – park/tjenesteyting	PA/T
Angitt grønnstruktur kombinert med andre hovedformål – park/utleiehytter	PA/UTL

- **Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	LNFR
Friluftsformål	FL

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.)**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV
Badeområde	VBAD

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

Nedslagsfelt drikkevann	H110
Rød sone iht. T-1442	H210
Gul sone iht. T-1442	H220
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370
Krav vedr. infrastruktur	H410
Bevaring naturmiljø	H560
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
Krav om felles planlegging	H810

- **Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)**

Utforming	#
Vilkår for bruk av bygninger og anlegg	#
Skire verneverdige bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	#

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plankrav (§12-7 nr. 11)

a. Områder med krav om detaljreguleringsplan

Før tillatelse til utbygging skal det utarbeides detaljreguleringsplan for følgende områder:

- Område BF34 – Rikhaugen øvre
- Område BF37 – Rikhaugen nedre
- Område BF54-BF57 – Briskåsen.
- Område B1 – Glesnemoen sør
- Område B2 – Glesnemoen sør
- Område B3 – Glesnemoen vest
- Område BK6 – Glesnetangen øst
- Område NÆ – Nordre Elgedalen
- Områdene SF3 – SF4 - sentrum

b. Krav til detaljreguleringsplan

- Detaljregulering skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende veg(er) og grøntområde.
- Detaljreguleringsplan skal fastlegge byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder.
- Unntak fra plankravet gjelder for mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av plan. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. §20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.

2.2 Landskap, arkitektur og tettstedsform

2.2.1 Utforming av bebyggelse

- Nye bygg og anlegg og endringer av eksisterende skal gis en god estetisk utforming mht. orientering, plassering, størrelse, volum, form, materialbruk og farge som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Det skal tas særlig hensyn til bebyggelse i viktige kulturmiljø.
- Kommunen kan stille krav om visualisering av tiltaket i form av 3D-visualisering som viser tiltakets virkning og tilpasning til nære omgivelser, eventuelt også fjernvirkning.
- Taktekking med reflekterende materiale tillates ikke.
- Bygninger/anlegg i samme delfelt kan gjerne ha en variasjon i form og høyde, men skal ha en harmonisk helhetlig utforming med hensyn til bygningsvolum, materialer, takform og farge.

<u>Boligbebyggelse:</u>

- Materialbruk utvendig skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene. Skarpe og grelle farger tillates ikke.
- Bygninger tillates ikke oppført med høye, lukkede sokkeletasjer, for eksempel høy garasjekjeller.
- Garasje/uthus skal være klart underordnet hovedhus og ikke større enn BYA 50 m2. Størrelsesbegrensning gjelder ikke for fellesgarasjer.

Sentrums- og næringsbebyggelse:

- Lange fasader skal deles opp, for å gi variasjon og siktlinjer.
- Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

Sentrumsbebyggelse:

- For publikumsrettet virksomhet skal fasaden i 1.etasje vende seg mot gaten og ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduene mot gaten tillates ikke.

2.2.2 Beregning av byggehøyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

2.2.3 Plassering av bygg og bygningskarakter

- Nye bygg skal plasseres slik at det gir en god utnytting av tomta og i forhold til gateløp og terreng.
- Tiltak skal underordne seg områdets landskapskarakter og terrengforhold. Vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås.
- Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.
- I terreng brattere enn 1:4 skal det bygges med sokkeletasje.

2.2.4 Gater, urbane rom og grønnstruktur

- Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) for allmenn ferdsel.
- Urbane rom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet. Utforming skal så langt det er mulig tilpasses barn, unge og eldre.
- Ny bebyggelse mot offentlig veg skal henvende seg med fasaden mot vegen der det er hensiktsmessig
- Krøderens grønne karakter skal bevares og videreutvikles. Sammenhengende blågrønne strukturer, møteplasser og tilgang til naturområder og vassdrag skal være bærende prinsipper.
- Større trær og vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.
- Ved beplantning i offentlige områder og friområder innenfor området skal det så langt mulig benyttes stedegen vegetasjon.

2.3 Støy

2.3.1 Støyfølsom bebyggelse

- Grenseverdier angitt i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 skal gjelde i denne planen.
- Støybelastning på uteområder for skole og barnehage skal ikke overskride Lden = 55 dBA.
- Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

2.3.2 Bygge- og anleggsstøy

- Støy i forbindelse med anleggsarbeid og utbygging skal følge støyretningslinje T-1442/2021 kapittel 6 og ikke overskride grenseverdier i denne.
- Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i retningslinjen.
- Ved uttak av masser fra veganlegg og boligtomter skal sprenging bare skje mellom kl. 8 og kl. 16 på hverdager. Det samme gjelder for knusing av steinmasser.
- Graving i steinmasser og lossing og lessing av steinmasser skal bare skje mellom kl 7-19 på hverdager og 8-16 på lørdag.

2.4 Uteoppholdsarealer (MUA) og lek for boligbebyggelse

2.4.1 Uteoppholdsareal (MUA)

- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsarealer, med gode klima- og solforhold. Bygg med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.
- Felles uteoppholdsareal skal ha, eventuelt beplantes med, vegetasjon i ulik høyde, og møbleres for felles opphold. Det tillates åpent overbygget areal, som pergola eller tilsvarende, i inntil 3 meters høyde på felles uteareal.
- 10 m2 av MUA kan ligge på privat ikke overbygd balkong eller terrasse.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
- Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger:

Privat uteoppholdsareal	MUA m2/boenhet	Minste stille areal m2/boenhet (arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55dbA)
Boliger innenfor sentrumsformålet	5	5
Leilighetsbygg utenfor sentrumsformålet	10	5
Andre boliger utenfor sentrumsformålet med flere enn en boenhet (flermannsbolig, rekkehus, kjedehus)	50	25
Eneboliger	100	50
Felles uteoppholdsareal for boliger:	MUA m2	Minste stille areal m2 (arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55dbA)
Bygg med 4 eller flere boenheter	Minimum 100 m2 samlet for 4 boenheter, deretter 10 m2 i tillegg per boenhet.	50 m2

2.4.2 Leikeareal

- Alle boliger skal sikres tilgang til leikeareal for alle aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det beskrives hvordan det er sikret opparbeidelse av og tilgjengelighet til leikearealet.
- For leikearealer skal adkomst og minimum 50 % av arealet tilfredsstille kravet til universell utforming.
- I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter, skal det minst legges til rette for lekeplasser som vist i tabellen under:
- Minimumskrav til leikeareal for boliger:

Type anlegg	Antall boenheter	Krav til areal	Avstand til bolig (måles langs veg/ganglinje)
Småbarnslekeplass	4	50 m2, deretter 50 m2 for hver 25 bolig	50 m
Nærlekeplass	40	1000 m2	500 m

- Småbarnslekeplass skal minimum ha benk, sandkasse, lekeapparater for variert lek tilpasset små barn. Småbarnslekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.
- Nærlekeplass skal være tilrettelagt for varierte aktiviteter for lek for større barn som ballek, sykling, skating og lignende.
- Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.
- Lekeplasser skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

2.5 Adkomst og parkering

2.5.1 Adkomst

Adkomster kan opparbeides der det er vist på plankartet. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha atkomst, pilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomst kan ikke forskyves slik at den kommer i konflikt med andre hensyn, eller skaper trafikkfare. Nøyaktig plassering av atkomst skal komme fram på situasjonsplanen.

Der atkomst krysser fortau eller annet regulert gangareal, skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Nedsenket fortau skal ha en høyde på 2,5 cm over kjørebane.

2.5.2 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye prosjekter avsettes parkeringsplass for bil og sykkel etter følgende krav. For andre arealkategorier enn de som er gitt i tabellen under, må det utøves skjønn:

Arealkategori	Min. bilplasser per enhet inkl. plass i garasje	Min. sykkel-p per enhet
BOLIGER		
Enebolig	2	2
2-mannsboliger	2	2
Rekkehus/kjedehus	1,5 *1	2
3-4-mannsboliger/blokkbebyggelse Leilighet over 75 m2	1,5 *1	2
Blokkbebyggelse Leilighet under 75 m2	1,5 *1	1
Hybel/sekundærleilighet under 50 m2	1	1
NÆRINGSBYGG		
Forretning per 100 m2 BRA	2	1
Kontor per 100 m2 BRA	2	1
Industri/verksteder per 100 m2/BRA Lager	1,2 0,5	2
Kafe/restaurant/gatekjøkken per sitteplass	0,3	5 % av antall sitteplasser

*1) For bebyggelse med tre enheter eller mer skal det opparbeides minimum 1,5 plass pr. enhet der 0,5 av disse skal være fellesplasser/gjesteplasser.

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjons kommer i tillegg til biloppstillingsplassene.
- Parkering kan ikke etableres innenfor frisiktsoner.
- Parkering på terreng med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.
- Innenfor avsatt areal for parkering, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.
- Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.
- Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter eller universell tilgjengelighet.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- Ved etablering av parkeringsplasser skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides, utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter skjønnsmessig vurdering av behovet.
- Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.

2.6 Renovasjonsløsning og varelevering

- Areal for renovasjonsanlegg skal avsettes i nye byggetiltak og ved detaljregulering, og skal vise sporingskurver/manøvreringsareal for renovasjonsbil. Renovasjon skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad.
- Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.
- Løsning for renovasjon og type beholdere skal avklares med kommunen og renovasjonsselskapet Hallingdal Renovasjon.

2.7 Teknisk utstyr

- Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen.
- Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke satt opp mottaksutstyr ut over til normal bruk. Unntak gis for offentlig varslingsanlegg.
- Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak og antireflekterende. Eventuelle anlegg på bakken må søkes spesielt om.

2.8 Vann- og avløp og el-ledningsnett

- Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor nye utbyggingsområder legges som jordkabler.
- Innenfor planområdet kan det etableres nye nettstasjoner for elektrisitetsforsyning i tråd med gjeldende forskrifter.

2.9 Naturmiljø og biologiske forhold

- Under anleggsarbeid eller annen virksomhet innenfor planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven).
- Ved nye tiltak skal større trær og annen vegetasjon som bidrar til å gi området et helhetlig preg, forsøkes bevart eller erstattes.
- Alle grønne flater beplantes med stedegnearter og revegeteres naturlig.
- Anleggsvirksomhet og massehåndtering skal ikke medføre spredning av skadelige eller fremmede arter. Masser som kan inneholde frø eller planterester med fremmede arter skal håndteres forsvarlig i henhold til siste versjon av Miljødirektoratets rapport «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter».
- Matjord og dyrkbart jordsmonn som må fjernes på grunn av reguleringen, skal flyttes til andre arealer som brukes til matproduksjon.
- Det tillates ikke tiltak som kan føre til vandringshinder for fisk og annet akvatisk liv.

2.10 Samfunnssikkerhet

2.10.1 Overvann

Overvann skal håndteres internt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. Overvannshåndtering skal ikke medføre økt vannføring i vassdrag, med fare for erosjon eller forurensning for omgivelsene ellers.

- Overvannshåndtering skal følge prinsipper i Krødsherad kommunes kommunedelplan vann, avløp, overvann og vannmiljø.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes. Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Prosjekteringen skal utføres av foretak med kompetanse på overvann.
- Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres vassdrag. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

2.11 Kulturminner og kulturmiljø

2.11.1 Verneverdige bygg og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner og verneverdige bygg skal ivaretas i detaljregulering og byggesak.

2.11.2 Meldeplikt automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.12 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

2.12.1 Felles for planområdet

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, inkludert atkomst, utearealer og ved utforming av fellesarealer. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming, og det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås, og det skal spesielt tilrettelegges for oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar framkommelighet for myke trafikanter.

Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

For uteområder skal universell utforming ivaretas ved valg av planter, trær, overflater og ledelinjer.

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger, basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

2.12.2 Felles for Krøderens hjerte (o_T, o_IDR, o_BH og o_P6)

Det skal anlegges universelt utformet gangforbindelser fra parkeringsplass o_P6 til skolegård o_T, idrettsareal o_IDR, barnehage o_BH og til g/s-veg til sentrum.

2.13 Terrengbehandling og ubebygd areal

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger og murer. Maks tillatt fylling/skjæring og mur er 2 meter.

Ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer skal terrengutforming ta hensyn til overgangen mot naboområder. Skråninger og restarealer skal tilsås.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljøskapende funksjon, skal i størst mulig grad bevares. Dersom slik vegetasjon må fjernes, skal den erstattes med tilsvarende eller annen vegetasjon. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere. Arter på liste over fremmede arter skal ikke benyttes.

2.14 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist i plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser i plankartet eller angitt spesiell byggegrense i bestemmelsene, gjelder:

Byggegrense mot naboeiendom og offentlig veg:
Mot naboeiendom gjelder generell byggegrense fra eiendomsgrense i tråd med plan- og bygningsloven.

Innenfor områder regulert til boligformål, kan uthus og garasje, godkjennes plassert inntil 6 m fra senterlinje kommunal veg (ved 6 m vegbredde), og 3 m fra annen veggrunn, fortau eller gs-veg.

- Byggegrense mot ledningsnett:
  Byggegrense mot kommunale v/a-ledninger og høyspent i jordkabel 5 m. Avvik fra dette må avklares med lednings- eller kabeleier.

- Byggegrense mot vassdrag:
  Ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, masseuttak) er ikke tillatt i 100 meters beltet langs vann og vassdrag.

  For mindre elver og bekker, samt innsjøer mindre enn 100 daa er byggegrensen 50 m. Innenfor byggeområdene er grensen 30 m.

  Dette forbudet gjelder også nye driftsbygninger, landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruket.

- Byggegrense mot dyrka mark:
  Byggegrense mot dyrka mark er 20 m.

- Jernbaneloven
- Veglova

2.15 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

Ved mistanke om at grunnen er forurenset, må det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser før nytt tiltak kan gjennomføres. Viser undersøkelsene at området er forurenset, skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

2.16 Dokumentasjonskrav

2.16.1 Dokumentasjon for søknad om tillatelse til tiltak

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a. Situasjonsplan

Det skal utarbeides målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med VAO-plan mht. til håndtering av overvann. Planen skal inneholde:

- Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger
- Atkomst med frisiktsone, interne gangveger, sykkelparkering og evt. biloppstillingsplasser
- Disponering av felles og privat uteareal, inkludert grønnstruktur, lekeplass og snøopplag
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- Løsning for felles renovasjon og varelevering der det er aktuelt
- Adkomst og oppstillingsplass for brannbil i tråd med brannvesenets retningslinjer
- Eventuelle nettstasjoner eller andre tekniske anlegg

b. Visualisering

Kommunen kan stille krav om visualisering av tiltaket i form av 3D-visualisering som viser tiltakets virkning og tilpasning til nære omgivelser, eventuelt også fjernvirkning.

c. Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for teknisk infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav.

- Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- Plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering med hensyn til fremtidig klimaendringer, overvannshåndtering og grønnstruktur.
- Løsninger for el-forsyning og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende forskrift.
- For bygninger som etter teknisk forskrift krever tilgang til 50 l/s brannslukkevann, skal det utarbeides brannkonsept med avbøtende tiltak som viser at krav i tekniske forskrift innfris.

d. Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer og trafikksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer). Planen skal også beskrive hvordan avrenning til vassdrag skal unngås i anleggsfasen, og hvordan eksisterende trær og vegetasjon hensyntas.

e. Geoteknisk prosjektering

Kommunen kan kreve at det gjennomføres geoteknisk prosjektering som sikrer tilstrekkelig stabilitet. Prosjektering skal utføres av fagkyndig. Dette gjelder også ved terrengbearbeiding, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i bygging.

f. Støyutredning

Det skal gjennomføres støyutredning i tråd med støyretningslinje t-1442/2021. Utredning skal utføres av fagkyndig. Dette dokumentasjonskravet gjelder bare for ny støyfølsom bebyggelse innenfor støysoner, og der støyutredning utarbeidet i forbindelse med planen ikke vurderes som tilstrekkelig.

g. Vurdering av ENØK-tiltak og alternative energikilder

Det skal legges fram en vurdering av energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder, vannbåren varme og lademulighet for elbil.

2.16.2 Dokumentasjonskrav for detaljregulering

Sammen med forslag til detaljregulering skal det følge:

a. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan skal vise at planen er gjennomførbar. Hva illustrasjonsplanen skal inneholde, avklares nærmere i oppstartmøtet. Illustrasjonsplan som legger til rette for utbygging skal minimum inneholde:

- Plassering og utforming av bygg med høyder.
- Plassering og utforming av atkomst og parkering
- Snitt av planlagte bygg i sammenheng med eksisterende bygg og gateløp i tilgrensende områder.
- Grønnstruktur
- For boligformål skal også uteoppholdsareal og lekeområder vises.

b. Tekniske planer og utredninger

Det skal utarbeides overordnet rammeplan håndtering av vann, avløp og overvann (VAO). Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav. Kommunen kan kreve andre utredninger. Utredningsbehov avklares i oppstartsmøte.

c. Sol-/skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalyse skal vise påvirkningen planlagte tiltak vil ha på omgivelsene og spesielt eksisterende boliger og møteplasser, med bakgrunn i maksimal utnyttelse og høyder som planforslaget åpner for.

d. Støyutredning

Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

e. Dokumentasjon av krav i områdeplanen

Det skal dokumenteres hvordan fellesbestemmelsene i kap. 2 og øvrige bestemmelser i områdereguleringen er ivaretatt.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse B1-B3 (Glesnemoen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Type boligbebyggelse avklares i detaljreguleringsplan.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse oppføres med takvinkel mellom 22 og 40 grader (gjelder ikke flate tak). Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak, maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak og 7,0 m for flate tak.

c. Utnyttelsesgrad

For frittliggende en- og tomannsboliger er maks. utnyttelse er 30 % BYA. Min utnyttelse 1 boenhet/daa.
For konsentrert bebyggelse er maks utnyttelse 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Spesielt for B3 Glesnemoen vest

Innenfor bestemmelsesområde #3 må det sikres trase for skiløype med min. bredde 5 m.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF3, BF7-BF13, BF15-BF57 (generell + Briskåsen og Rikhaugen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates oppført frittliggende enebolig og tomannsbolig, med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

b. Byggehøyde og takvinkel

Bebyggelse skal oppføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Maks. tillatt mønehøyde 8,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 7,0 m for pulttak.

For BF34 (Rikhaugen øvre) er maks. tillatt mønehøyde 7,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 6,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

For frittliggende en- og tomannsboliger er maks. utnyttelse er 30 % BYA. Min utnyttelse 1 boenhet/daa.

d. Spesielt for BF57 (Briskåsen)

Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det sikres trase for skiløype med min. bredde 5 m.

Alternativt må det sikres skiløypetrase utenfor BF57 med tilsvarende kvaliteter. Det må også sikres gangforbindelse mellom turdragene TD5 og TD8.

3.1.3 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse BF4-BF6 (Byåsen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Gang- og sykkelveg GS13 kan benyttes som adkomst til tomt gnr/bnr 178/300 innenfor BF4.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse kan oppføres med en kombinasjon av flatt- og saltak. Ved saltak skal takvinkler være mellom 27 og 40 grader.

Maks gesimshøyde 3,0 meter for garasje.

BF4:
Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 6,5 m.
Maks mønehøyde for tomter med lite eller moderat fall (under 20%) er 7,5 m.

BF5-BF6:
Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 8,5 m.
Maks mønehøyde for tomter med lite eller moderat fall (under 20%) er 9,6 m.
Maks gesimshøyde er 3,0 meter for garasje.

c. Utnyttelsesgrad

BF4-BF5: Maks. utnyttelse er 55 % BYA.
BF6: Maks. utnyttelse er 45 % BYA.

d. Byggegrenser

Garasjer og boder: Frittstående boder og garasjer/carporter med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense så sant det ikke er til hinder for frisikt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer/carporter med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plassers med avstand på min. 6,5m fra formålsgrense mot kjøreveg.

3.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 (Krøderen syd)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates rekke-, kjedehus, flermannsboliger eller leilighetsbygg i inntil 3 etasjer med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Felles småbarnslekeplass (-er) for BK1 skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #20.

Det skal anlegges grønnstruktur med universelt utformet gangforbindelse som strekker seg gjennom boligområdet og forbindes med skole, barnehage og idrettsareal og g/s-veg til sentrum.

Mot fylkesveg skal det innenfor formålet anlegges støyvoll med høyde 3 m innenfor bestemmelsesområde #29.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse oppføres med takvinkel mellom 22 og 40 grader (gjelder ikke flate tak)

Rekke-, kjedehus, flermannsboliger:

Det er tillatt med saltak, pulttak og flatt tak. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak.

Leilighetsbygg:

Det er tillatt med saltak, pulttak og flatt tak. Maks. tillatt mønehøyde 12,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 11,0 m for pulttak.

Leilighetsbygg tillates bygd med takterrasse. Enkelt trappehus eller heishus for tilgang til takterrasse kan tillates. Trapperom kan maks være 20 m2 BYA og høyde maks 3,5 m over tak.

Bestemmelsesområde #19 angir område hvor det tillates med leilighetsbygg.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Parkering

Parkering skal løses med fellesparkeringsplasser. Det kan føres opp felles garasje- og carportanlegg.

e. Krav til helhetlig situasjonsplan

Kravet til situasjonsplan i 2.16.1 gjelder for utvikling av formålsområdet. Situasjonsplanen skal vise formålsområdet i sin helhet.

3.1.5 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK2-BK4 og BK6 (Vengardslia nord og Glesnemoen øst)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates rekke-, kjedehus, flermannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse skal oppføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

Det er tillatt med saltak og pulttak. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Spesielt for BK2-BK4

Lekeplass: Felles småbarnslekeplasser skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #21-#23.

e. Krav til helhetlig situasjonsplan

Kravet til situasjonsplan i 2.16.1 gjelder for utvikling av formålsområdene: Situasjonsplanen skal vise det enkelte formålsområdet i sin helhet.

3.1.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK5 (Byåsen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates ene-, tomanns- og firemannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Området kan benyttes som anleggsrigg for mellomlagring av utstyr og masser i perioden da BF6 oppføres.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse kan oppføres med en kombinasjon av flatt- og saltak. Ved saltak skal takvinkler være mellom 27 og 40 grader.

Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 8,5 m.
Maks gesimshøyde er 3,0 meter for garasje.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 45 % BYA.

d. Byggegrenser

Frittstående boder og garasjer/carporter med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense så sant det ikke er til hinder for frisikt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer/carporter med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plassers med avstand på min. 6,5 m fra formålsgrense mot kjøreveg.

3.1.7 Sentrumsformål SF1 – SF5

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates blandete sentrumsfunksjoner som forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, servering med tilhørende utearealer og anlegg, trafikkareal og grøntareal.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #6 er maks tillatt mønehøyde 12,0 m.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 60 % BYA. For ny boligbebyggelse er min utnyttelse 2,5 boenheter/daa.

3.1.8 Offentlig tjenesteyting (skole, bibliotek, samfunnshus og SFO) T

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for skole, SFO, samfunnshus, bibliotek, energianlegg (flisfyringsanlegg) med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området kan tillates mindre parkingsareal for nevnte formål samt adkomst til disse.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til skolens drift, dette skal skje via internveier på området.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede kan legges inne på området og skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang). Innenfor området skal det legges til rette for sykkelparkering.

Det skal legges til rette for varierte arealer for lek- og aktivitet på skolens uteområde. Uteområdet kan benyttes til aktivitet utover skolens bruk. Minste uteoppholdsareal/lekeareal for skole er 50 m2 per elev. Parkering og trafikkareal inngår ikke i dette arealet.

Uteareal skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 3 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

Ved utarbeidelse av skolegården skal det legges vekt på at utearealet skal:

- være mest mulig samlet
- være tilgjengelig for alle
- gis et design som fremmer lek og ulike motoriske aktiviteter, både organisert og uorganisert aktivitet
- ha variasjon i dekker og materialbruk

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde er 15,0 m.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.9 Barnehage BH

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for barnehage med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til barnehagens drift, dette skal skje via internveier på området.

Det skal legges til rette for varierte arealer for lek- og aktivitet på barnehagens uteområde. Uteområdet kan benyttes til aktivitet utover barnehagens bruk. Minste uteoppholdsareal/lekeareal for barnehage er 30 m2 per barn.

Uteareal skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 3 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

Ved utarbeidelse av uteareal skal det legges vekt på at utearealet skal:

- være mest mulig samlet
- være tilgjengelig for alle
- gis et design som fremmer lek og ulike motoriske aktiviteter, både organisert og uorganisert aktivitet
- ha variasjon i dekker og materialbruk

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde er 12,0 m. Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.10 Fritids- og turistformål (brygge/anløpssted turistbåt) FTU

a. Arealbruk

Innenfor området kan det etableres brygge/kai for turistbåt (M/S Kryllingen). Bryggeanlegget skal hovedsakelig være flytende, men skal ha en fastsittende landdel som bryggeanlegget kan forankres i.

Ved bruk av mur knyttet til landdel skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

3.1.11 Næringsbebyggelse NÆ

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates industri, verksteder med mindre utsalg, lager samt tilhørende kontorvirksomhet og infrastruktur (internveger, parkering etc.). Industriformålet kan omfatte fiskeoppdrettsanlegg og anlegg for hydrogenproduksjon.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

I forbindelse med detaljregulering av næringsområdet skal det sørges for at trasé for skiløype som ligger innenfor bestemmelsesområde #26, kan videreføres. Mindre omlegging av traséen på kortere strekninger kan tillates, så lenge kvaliteten på traséen opprettholdes.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) terreng er 15 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

c. Grad av utnytting

Maksimalt bebygd areal er 80 % BYA. I dette er parkeringsareal inkludert.

3.1.12 Idrettsanleggsanlegg IDR

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for idrettshall/flerbrukshall, idrettsbane, skianlegg, turveger, ballbaner og andre nærmiljø-/aktivitetsanlegg med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området skal minimum 5000 m2 BYA skal avsettes til nærmiljøanlegg.

Innenfor området tillates parkingsareal inntil 15 p-plasser. Disse må ligge i tilknytning til parkeringsplass o_P5.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til drift av anlegget, dette skal skje via internveier på området.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede kan legges inne på området og skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang). Innenfor området skal det legges til rette for sykkelparkering.

Området kan benyttes som uteareal for skole og barnehage.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde for flerbrukshall er 15,0 m.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.13 Energianlegg EA2-EA21

Areal som er avsatt til nettstasjoner/trafoer.

3.1.14 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – SMS1-SMS2

Innenfor formålet kan det etableres småbåtanlegg. Bryggeanlegget skal være flytende, men kan ha en fastsittende landdel som bryggeanlegget kan forankres i.

Ved bruk av mur knyttet til landdel skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

3.1.15 Uteoppholdsareal UTE

Innenfor området avsatt til uteoppholdsareal skal det minimum etableres 50 m2 lekeplass med sandkasse og huskestativ, samt varige bord og benker. Uteoppholdsarealet f_UTE er felles for BK5 og BF4-BF6.

3.1.16 Lekeplass LEK1-5

Lekeplassene o_LEK1-5 skal avsettes til lek og opphold for barn og unge. Området skal være fritt tilgjengelig for allmennheten og utformes slik at det fremmer aktivitet, trygghet og trivsel. Lekeplass Lekeplassene o_LEK1-5 er offentlige. Lekeplassene o_LEK3 og o_LEK4 kan benyttes som nærlekeplass.

3.1.17 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/forretning NÆ/F1-NÆ/F3 (Sundvollhovet)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates lett industri med mindre utsalg fra egen produksjon, verksteder og håndverksbedrifter med mindre utsalg, lager samt tilhørende kontorvirksomhet og infrastruktur (internveger, parkering etc.).

Det tillates også handel med plasskrevende varer og etablering av fjernvarmesentral (-er).

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) er 15 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

c. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 80 % BYA. I dette er parkeringsareal inkludert.

3.1.18 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – renseanlegg/parkering ØK/P

Området kan benyttes til kommunalt renseanlegg og offentlig parkeringsplass.

3.1.19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/renovasjon NÆ/R1-NÆ/R2 (Sundvollhovet)

Områdene kan benyttes til returpunkt for hytterenovasjon, drivstoffanlegg/bensinstasjon.

Området kan også brukes til informasjonsområde for næringsområdet.

3.1.20 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – massetak/næring SM/NÆ

For område SM/NÆ gjelder bestemmelser for planID 3046 83 med plannavn Områderegulering av Slettemoen. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområdene #15, #16 og #X i denne planen (planID 3318 115), gjelder foran bestemmelser i planID 3046 83.

3.1.21 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – bobilparkering/parkering FTU/P

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates etablering av døgnparkering med plasser for bobiler, tilhørende infrastruktur og servicefasiliteter. Det tillates også etablering av parkeringsplasser for bil, inkludert min. 5% plasser for HC.

Det er ikke tillatt å etablere faste bobil- eller campingvognplasser. Utforming av bobilparkering skal være i tråd med gjeldende krav til brann og beredskap.

Terreng tillates oppfylt til maks høydekote 137.0 moh (over flomhøyde). Ved bruk av mur skal naturstein benyttes. Makshøyde for mur er 3,5 m.

Kantsone langs Krøderfjorden skal være min. 5 m.

3.1.22 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – energianlegg/LNFR - EA/LNFR1-EA/LNFR2

a. Arealbruk

Innenfor området tillates det oppføring av installasjoner knyttet til bakkemontert solkraftanlegg, inkludert solcellepaneler, invertere, transformatorstasjoner og tilhørende teknisk infrastruktur og adkomstveier. Arealet kan også benyttes som beiteareal for husdyr.

Ved avvikling av drift av solcelleparken skal arealet tilbakeføres til landbruksareal og alle installasjoner knyttet til solcelleanlegget fjernes fra området.

Maksimal tillatt høyde for solcellepaneler er 4 m over bakken.

Midlertidige anlegg og lagringsområder knyttet til byggefasen er tillatt innenfor området.

Bruk av kunstig belysning skal begrenses til et minimum og tilpasses slik at det ikke forstyrrer dyreliv eller omgivelser.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt høyde for solcellepaneler er 4 m over bakken.

c. Grad av utnytting

Maksimalt bebygd areal er 90 % BYA.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Veger, g/s-veger og fortau skal følge breddeangivelser i plankart. Alle nye veger skal asfalteres. Veganlegg skal tilpasses landskapet.
b. Veger skal utformes i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Interne veger skal dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil/vareleveranse.
c. Annen veggrunn har samme eierform som vegen eller g/s-vegen den følger.
d. Innenfor frisikttrekanten skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående oppstammede trær, stolper eller lignende som ikke er til hinder for sikt kan stå i frisikttrekanten. Trestammer eller stolper kan ha diameter mindre eller lik 15 cm.

3.2.2 Veg V og kjøreveg KV

a. Offentlig veg

Offentlige veger er i plankart vist med o_KVx eller o_Vx.

b. Felles/private veger

De resterende vegene er felles eller private.

c. Avkjøringer som stenges eller erstattes/oppheving av veg

Følgende avkjøringer stenges:

- avkjøring til 178/2 (vegen Vengardslia)
- avkjøring til boligeiendommer 178/105 og 178/107
- avkjøring ved tidligere barnehage på 178/219 til 178/89 og 178/2.
- avkjøring til 178/75 (Sundvollhovet næringsområde)
- avkjøring til boligeiendom 176/136

3.2.3 Fortau FO

Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

3.2.4 Gang- og sykkelveg GS

Gang- og sykkelveger skal være asfaltert og ha gatebelysning.

GS4: GS4 skal være en snarveg. Det stilles ikke krav til at denne skal være universelt utformet.

GS12: Det er tillatt med kjøring til tomt på gnr/bnr 178/300 innenfor BF4 og utkjøring for renovasjons- og brøytebil.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal AVG

a. Arealbruk

Annen veggrunn grøntareal AVG som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt er fjellskjæringer.

b. Spesielt for AVG83

Innenfor AVG83 skal det etableres støyskjerm på topp av forstøtningsmur slik det er beskrevet i notat «Krøderen: Mulighetsstudie for boliger i sentrum» utarbeidet av Akustikk-konsult As datert 8.april 2013.

3.2.6 Annen veggrunn – teknisk AVT

Annen veggrunn omfatter grøfter og eventuelle skjæringer og fyllinger inkludert forstøtningsmurer.

3.2.7 Bane BAN1-BAN6

Formålet omfatter infrastruktur og tilhørende anlegg for jernbane. Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som er nødvendige for drift og vedlikehold av banevirksomheten.

3.2.8 Parkering P1-P7

a. Offentlig parkering

Parkeringsplassene o_P1-3 og o_P5-7 er offentlige.

b. Felles parkering

Parkeringsplassen f_P4 er felles for BF4-BF6 og BK5. Det er tillatt å etablere felles postkassestativ og renovasjonsløsninger innenfor området.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå-/grønnstruktur BG3-BG5 og BG9

a. Arealbruk

Innenfor formålet skal naturpreget bevares. Det kan opparbeides stier og enkle tiltak knyttet til friluftsliv. Vegetasjonen kan skjøttes, men skal bevares slik at den fungerer visuelt skjermende og som levested for dyr og planter og motvirker avrenning til vassdrag.

b. BG5:

Innenfor BG5 tillates hogst, men ikke flatehogst. Naturpreget skal bevares.

Det kan tilrettelegges et område for skilek der BG5 grenser mot formålet o_IDR. Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan asfaltert skiløype tillates.

Tiltak må skje etter avtale med grunneier.

3.3.2 Turdrag TD1-TD9

a. Arealbruk

Arealet er avsatt til turdrag og skal sikre sammenhengende grønnstruktur for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold, og estetisk verdi. Turdraget skal fungere som et offentlig tilgjengelig område for ferdsel og opphold. Innenfor for formålet kan det anlegges enkel turveg.

b. TD8

Turdraget kan benyttes som driftsveg til solkraftanlegg i EA/LNFR1 og EA/LNFR2.

3.3.3 Friområde FRI1

Området skal benyttes til friområde tilgjengelig for allmennheten. Området kan opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Det kan også etableres badstue og universelt utformet baderampe.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres enkel, terrengtilpasset tursti med maks. bredde 1,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #26 kan det etableres universelt utformet turveg med bredde 1,5 m.

3.3.4 Park PA1-PA2

Området opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Innenfor formålet tillates etablering av tursti/kulturstі med tilhørende merking og skilting i tråd med lanskapsplan for Krøderparken datert 15.05.2025 m/vedleggene Tiltakskatalog datert 16.06.2025 og Prinsippsnittsamling kantsone datert 16.06.2025. Turveg skal ha min. bredde 2,5 m og 0,25 skulder og være universelt utformet. Turvegen skal legges innenfor bestemmelsesområdene #2a-#2e.

For å stabilisere kantsone tillates det erosjonssikring langs deler av vannkanten til Krøderfjorden. Turveg kan lages i kombinasjon med erosjonssikring. Erosjonssikringen skal utføres tråd med Sikringshåndboken (NVE 2023) og ingeniør-biologiske prinsipper. På enkelte strekninger tillates det at turvegen krysser kantsonen og føres ut i sivbeltet. På disse strekningene skal turvegen føres fram på trekonstruksjon på søyler/stolper. I §5.1.3 er det gitt spesifikke bestemmelser til bestemmelsesområdene #2a-#2e som beskriver hvordan erosjonssikring og utforming for den enkelte delstrekning skal foregå.

Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

Langs Krøderfjorden skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Innenfor bestemmelsesområde #30 skal arealer der vegetasjonen er fjernet revegeteres. Revegetering skal skje naturlig eller med treslag som finnes på stedet og som virker erosjonssikrende. Naturlig substrat i strandsonen skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjonen innenfor området, så lenge kantvegetasjonen og naturpreget bevares.

Store sammenhengende grøntarealer/parkområder bør oppstykkes ved å etablere grupper av blomsterenger, store trær osv.

Det kan også legges til rette for møteplasser med tilhørende møblering, arealer for ballspill og amfi for mindre konserter eller oppsetninger, og mindre bygg og anlegg (f.eks. gapahuk, bålplass etc.) som bygger opp under parkformålet og er tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak innenfor areal som ved normalvannstand er vannareal, kan bare gjennomføres når arealet er tørrlagt.

Innenfor PA1 tillates eksisterende veg inn i området benyttet av grunneiere til drift og vedlikehold av utleiehytter innenfor PA/UTL og eksisterende brygge, båtutslipp og pumpestasjon innenfor PA1.

Det skal utarbeides en drifts og vedlikeholdsplan for parkområdet.

3.3.5 Vegetasjonsskjerm VS2-VS7

Vegetasjonsskjermene skal være visuelle og fysiske skiller mot veg, bane og landbruksareal. Eksisterende vegetasjon skal bevares og innarbeides i skjermbeltet. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon. Vegetasjonen kan skjøttes så lenge skjermingseffekten ivaretas.

Det kan anlegges ledninger for vann- og avløp og elektrisitet innenfor formålet.

3.3.6 Angitt grønnstruktur kombinert andre angitte hovedformål – park/tjenesteyting PA/T

a. Arealbruk

Området opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Innenfor formålet tillates etablering av tursti/kulturstі med tilhørende merking og skilting i tråd med lanskapsplan for Krøderparken datert 15.05.2025 m/vedleggene Tiltakskatalog datert 16.06.2025 og Prinsippsnittsamling kantsone datert 16.06.2025. Turveg skal ha min. bredde 2,5 m og 0,25 skulder og være universelt utformet. Turvegen skal legges innenfor bestemmelsesområdene #2a-#2e.

For å stabilisere kantsone tillates det erosjonssikring langs deler av vannkanten til Krøderfjorden. Turveg kan lages i kombinasjon med erosjonssikring. Erosjonssikringen skal utføres tråd med Sikringshåndboken (NVE 2023) og ingeniør-biologiske prinsipper. På enkelte strekninger tillates det at turvegen krysser kantsonen og føres ut i sivbeltet. På disse strekningene skal turvegen føres fram på trekonstruksjon på søyler/stolper. I §5.1.3 er det gitt spesifikke bestemmelser til bestemmelsesområdene #2a-#2e som beskriver hvordan erosjonssikring og utforming for den enkelte delstrekning skal foregå.

Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv. Midlertidig oppført erosjonssikring av betongstein skal erstattes med mur av naturstein.

Langs Krøderfjorden skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Innenfor bestemmelsesområde #30 skal arealer der vegetasjonen er fjernet revegeteres. Revegetering skal skje naturlig eller med treslag som finnes på stedet og som virker erosjonssikrende. Naturlig substrat i strandsonen skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjonen innenfor området, så lenge kantvegetasjonen og naturpreget bevares.

Store sammenhengende grøntarealer/parkområder bør oppstykkes ved å etablere grupper av blomsterenger, store trær osv.

Det kan også legges til rette for møteplasser med tilhørende møblering, arealer for ballspill og amfi for mindre konserter eller oppsetninger.

Det tillates også oppføring av bygg og anlegg som er tilgjengelig for allmennheten som kafé/flerbrukshus, badstue, badebrygge.

Flerbrukshuset skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #17.

Tiltak innenfor areal som ved normalvannstand er vannareal, kan bare gjennomføres når arealet er tørrlagt.

Det skal utarbeides en drifts og vedlikeholdsplan for parkområdet.

b. Byggehøyde og takform for kafé/flerbrukshus

Bygg skal oppføres med saltak. Takvinkel skal tilpasses takvinkel for det gamle sagbygget. Maks. tillatt mønehøyde er 10,0 m.

c. Utnyttelsesgrad kafé/flerbrukshus

Maks. tillatt størrelse for kafé/flerbrukshus er 200 m2 BYA.

3.3.7 Angitt grønnstruktur kombinert andre angitte hovedformål – park/utleiehytter PA/UTL

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates det etablering av 3 hytter for utleie. Allmennheten skal ha fri tilgang til området. Vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares, slik at natur- og parkpreget ivaretas.

b. Byggehøyde og tak

Det er tillatt med saltak og pulttak. Maks. tillatt mønehøyde 5,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 4,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. tillatt størrelse for hytter er 30 m2 BYA.

d. Parkering

For parkering skal o_FTU/P benyttes.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Det tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveger i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er mindre tiltak på eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, så lenge det ikke etableres nye enheter. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

3.4.2 Friluftsformål FL (Tyttebærodden)

Området avsatt til friluftsformål skal primært brukes til allment tilgjengelige rekreasjons- og friluftsaktiviteter, som turgåing, sykling og annen naturvennlig aktivitet. Tiltak som begrenser allmennhetens tilgang er ikke tillatt.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres enkel, terrengtilpasset tursti med maks. bredde 1,0 m. Det tillates også framføring av enkel veg for utslipp av småbåt.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Badeområde VBAD1-2

a. Arealbruk

Områdene kan brukes til bading og vannlek. Det kan etableres badebrygger og andre anlegg for vannlek. Det kan også etableres universelt utformet baderampe.

b. VAD2

Eksisterende brygge kan benyttes av grunneier og som gjestebrygge.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1

Innenfor sikringssone H110_1 gjelder følgende restriksjoner:

a. Åpning av nye massetak skal bare skje i samråd med og etter tillatelse fra drikkevannsmyndighet. Det skal utføres en risikovurdering og hydrogeologisk vurdering av virkningene et eventuelt massetak vil medføre.
b. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i nedgravd tanker >1 m3. For alle nedgravde oljetanker gjelder «forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker». Ved etablering av nye nedgravde tanker, gjelder forskriftens § 6 e. dvs. dobbelvegget tank med kontinuerlig overvåkningssystem etter forskriftens § 7.
c. Forbud mot lagring av overgrunnstanker >3 m3. Overgrunnstanker skal ha sikring med overbygg og tett oppsamlingskar for hele tankens innhold pluss 10 %.
d. Forbud mot etablering av industri og virksomheter som kan utgjøre en mulig forurensningsfare. For eksempel virksomheter eller anlegg som framstiller eller bruker produkter som ved utlekking vil forurense jord og grunnvann.
e. Forbud mot deponeringsplasser for avfall, slam, torv og jordmasser som kan påvirke vannkvaliteten i brønnene.
f. Området langs Fv. 280 skal skiltes med merking av «Tilsigsområde til drikkevann».

4.1.2 Nedslagsfelt drikkevann H110_2

Innenfor sikringssone H110_2 gjelder følgende restriksjoner:

Punkt a-f over, samt følgende punkter:

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser for avfall, slam eller lignende.
h. Forbud mot byggefelt, campingplasser eller lignende. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale med grunneier eller i reguleringsplan. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløp skal kontrolleres hvert 10. år.
i. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av drikkevannsmyndighet og helsemyndighet.
j. Forbud mot uttak av masser og etablering av nye masseuttak.
k. Motorisert ferdsel skal begrenses til det som er strengt nødvendig. Ved etablering av nytt planlagt masseuttak vil andelene tyngre kjøretøy gjennom sonen øke. Innkjøringsvei i sonen skal derfor sikres for utforkjøring. Vinterstid skal veier gruses for å øke trafikksikkerheten, samt at det skal kjøres med kjetting eller pigg.
l. Forbud mot salting av veier. Ved utbedring av kjøreforhold skal det benyttes grus.
m. Skogbruk kan tillates, men vannverkseier må varsles skriftlig før oppstart. Skogsdrift er ikke tillatt uten tillatelse.

n. Forbud mot etablering av større oppbevaringsplasser/parkeringsplasser for kjøretøy og lignende. For eksempel skal anleggsmaskiner som brukes i forbindelse med masseuttak ikke parkers innenfor sonen.
o. Veier innenfor nedslagsfeltet skal forsøkes å tilpasses slik at avløpsvann fra veiene føres ut av tilsigsområdet til brønnene.

4.1.3 Rød sone iht. T-1442 H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et regulerings-formål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak.

a. Innenfor rød støysone er det ikke tillatt å etablere tiltak med støyfølsomt bruksformål.

4.1.4 Gul sone i ht. T-1442 H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden kan være behov for dokumentasjon / tiltak.

a. Alle boenheter skal ha stille side og stille del av uteoppholdsareal i tråd med bestemmelse §2.4.1.
b. For nedre del av gul støysone er det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
c. For øvre del av gul støysone er det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor minst et soverom skal plasseres.

4.1.5 Ras- og skredfare H310

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

a. Kvikkleire H310_1-2

Skredfareklassen er lav. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten, dvs. at som hovedregel må byggetiltak på toppen av skråninga utføres kompensert/ikke gi pålasting, mens eventuelle tiltak i bunn av skråninga ikke må føre til avlasting.

Små tiltak (tiltakskategori K0) må utføres med aktsomhet jf. NVEs veileder for små inngrep i kvikkleiresoner. For alle andre tiltak må lokalstabilitet dokumenteres av geotekniker, og geotekniker må fastslå at tiltaket ikke vil forverre områdestabiliteten. Dersom et planlagt byggetiltak vil påvirke områdestabiliteten negativt, må det først gjennomføres ytterligere stabilitetsforbyggende tiltak i samsvar med krav i gjeldende teknisk forskrift, NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og siste reviderte geotekniske rapport for området (10240000_RIG_N02_rev04 Krøderen områdestabilitetsvurdering, Sweco 28.03.2025). Avbøtende tiltak skal prosjekteres og utføres i tråd med anbefalingene i disse dokumentene.

Tiltak skal godkjennes av Krøderen kommune.

b. Snøskred H310_3-15

Innenfor fareområdet kan det være fare for snøskred. Det er derfor ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er gjennomført skredutredning av fagkyndig som dokumenterer at området har tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

For delområder hvor det er krav om detaljreguleringsplan og som berøres av hensynsone, må det i forbindelse med planarbeidet utarbeides skredutredning av fagkyndig.

c. Jord- og flomskred H310_16-19

Innenfor fareområdet kan det være fare for jord- og flomskred. Det er derfor ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er gjennomført skredutredning av fagkyndig som dokumenterer at området har tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

For delområder hvor det er krav om detaljreguleringsplan og som berøres av hensynsone, må det i forbindelse med planarbeidet utarbeides skredutredning av fagkyndig.

4.1.6 Faresone – flom H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller anlegg innenfor disse hensynssonene som ikke tåler å bli oversvømt. Langs Krøderfjorden må gulvnivå for ny bebyggelse eller anlegg som ikke tåler å bli oversvømt, ligge over kote +137,0 m.o.h.

I søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynsonene skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak slik at kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift er oppfylt med tanke på sikkerhetsnivå.

4.1.7 Høyspenningsanlegg H370

Området er regulert til faresone rundt høyspentanlegg. Innenfor faresonen må alle byggetiltak skje i tråd Forskrift om forsyningsanlegg og avklares med netteier. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Infrastruktursone VA H410_1-2

Hensynssonen H410 omfatter kommunalt VA-nett der kommunen skal sikres tilstrekkelig tilgang for drift og vedlikehold. Det kan anlegges nye ledninger for vann- og avløp og elektrisitet innenfor sonen.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§11-8 c)

4.3.1 Bevaring naturmiljø H560_3,4,6,13,14

Trær og øvrig vegetasjon, terreng og bekkeløp innenfor hensynssonen skal bevares intakt uten hogst av trær og andre tekniske inngrep. Enkel skjøtsel av vegetasjon og erosjonssikring tillates. Erosjonssikring skal skje i tråd med Sikringshåndboka (NVE).

4.3.2 Bevaring naturmiljø H560_1,2,7,8,9,10 og 11

Innenfor hensynsonen er det registrert viktig naturtyper i tråd med Miljødirektoratets NIN-metodikk. Forvaltning innenfor hensynssonen skal skje på en måte som sikrer naturtypens naturverdier.

4.3.3 Bevaring kulturmiljø H570_1-8 (Nordre Vassendrud, Søndre Vassendrud, Glesnetangen, Glesnegutua, sentrum og Krøderparken.)

a. Hensynssone kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, og bygninger der målsettingen er å bevare og videreutvikle bygningenes og kulturmiljøenes kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.
b. Verneverdige bygg er markert med svart tykk heltrukken linje. Verneverdige bygg skal bevares og settes i stand på en slik måte at bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer, materialtype og materialkvalitet blir opprettholdt. Tilbygg utføres på en slik måte at husets opprinnelige form fortsatt er tydelig og lesbar.
c. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssoner og verneverdige bygg skal sendes vernemyndighetene til uttale før det fattes vedtak.
d. Vedlikehold og istandsetting av kulturminner og verneverdige bygg skal skje med tradisjonelle materialer og metoder, på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier.
e. Bygg og anlegg innenfor hensynssonen, som ikke er markert som verneverdig, kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.
f. Ny bebyggelse innenfor hensynssone, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med områdets karakter, naturgitte forhold, kulturlandskap og byggeskikk. Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets topografi, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging og vektlegge gode uterom.
g. Ved nybygging eller dersom verneverdige bygg ødelegges av brann, skal regional kulturminnemyndighet rådføres før det gis tillatelse til gjenoppbygging/nybygging innenfor hensynssone.
h. Innenfor hensynssone H570_5 gjelder i tillegg følgende: Innenfor hensynssonen skal gatestrukturen videreføres og gangforbindelser og snarveger opprettholdes. Nye bygg som vender mot fylkesveg 280 skal som hovedregel legges inn mot byggegrense til fylkesveg.
i. Eksisterende bolighus (2 stk.) på eiendommene gnr./bnr. 176/28 og 176/7 innenfor hensynssone H570_6 (bevaring kulturmiljø) som ligger innenfor byggegrense mot fylkesveg 2894, kan normalt etter brann eller annen omfattende skade tillates gjenoppført etter søknad om dispensasjon. Søknad om dispensasjon skal forelegges vegmyndigheten. Bolighusene må

gjenoppføres med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.3.4 Bevaring kulturmiljø H570_8 (stasjonsområdet m/banelinje)

For Krøderen stasjon med stasjonsbygninger og banelinje (fredet etter kulturminneloven) gjelder:

a. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, veier, belegg, gjerder, skilt og viktig vegetasjon. Anlegg som veifar, gjerder, trerekker m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser må ta hensyn til kulturminneverdiene. Søknader om tiltak skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.
b. Det er ikke tillatt å rive bygninger eller installasjoner innenfor området.
c. Det er tillatt å tilbakeføre terreng og gjøre rester etter historiske anlegg/konstruksjoner synlige, når dette kan dokumenteres gjennom historiske kilder.
d. Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggsarbeider innenfor den fredete delen av Krøderen sentrum (stasjonsområde og sporanlegg), må forvaltningsmyndigheten ha gitt dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene.

4.3.5 Bevaring kulturmiljø H570_9 automatisk freda kulturminne (buffersone gravrøys)

Kulturminner som inngår i sonen skal bevares i sin helhet, jf. båndleggingssone etter Lov om kulturminner av 9. juni 1987 nr. 50. Vegetasjonen og landskapet skal bevares slik at kulturminnene kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det, etter avtale med kulturminnemyndigheten, tillates tilrettelegging for turløyper og stier, samt utføres vegetasjonspleie og plukk/hogst av trær. Det skal utformes skjøtselsplan og lages avtaler om vegetasjonspleie der det er ønskelig å tilrettelegge for informasjon om kulturminnene/ kulturmiljøet. Dette må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

4.4 Båndleggingssoner (§11-8 d)

4.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1

Hensynssone omfatter automatisk freda kulturminne båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor område H730-1 ligger automatisk fredete kulturminne med ID 45399 (gravrøys). Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

4.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (Briskåsen)

For områdene BF54-BF57 er det krav til felles detaljreguleringsplan før dette samlede området kan utvikles.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1 Kulturminner som søkes frigitt #9-#13 og #15-#16

Bestemmelsesområdene #9- #13 og #15-#16 angir avgrensing av kulturminner som søkes frigitt. Bestemmelsesområde #X angir avgrensning av området hvor det ikke kan iverksettes tiltak før automatisk fredete kultminner er gravd ut.

5.1.2 Byggehøyder

Bestemmelsesområdene #6 og #19 angir avgrensing av ulike byggehøyder.

5.1.3 Lokalisering av turvegtrasé, skiløypetrasé og gangforbindelse

a. Bestemmelsesområdene #1, #2a-#2e, #4, #26 angir lokalisering av turvegtrasé.
Bestemmelsesområde #2 er delt inn i følgende områder:
#2a: Turveg skal legges på fastmark innenfor allerede opparbeidet parkområde. Turvegen skal i hovedsak følge eksisterende turveg.
#2b: Turvegen skal anlegges på påler slik at bunnsediment og vegetasjon bevares.
#2c: Turvegen skal anlegges på påler eller ved at terrenget heves. Hvis terrenget heves skal det turvegen anlegges inn mot fylkesvegens fyllingsfot, og det skal etableres kantvegetasjon etter ingeniør-biologiske prinsipper som f.eks. log crib wall/fascines (prinsipper beskrevet i tiltakskatalog 16.06.2025) på innsjøsiden av turvegen. Hvis mur benyttes for heving av terreng, skal det benyttes naturstein. Terrenget tillates hevet til i overkant av 5-års flomnivå (ca. c+134,50).
#2d: Turvegen skal anlegges på påler. Det skal etableres stedegen vegetasjon som forebyggende erosjonssikring på land, og det kan etableres erosjonssikring sjøsiden av turvegen etter ingeniør-biologiske prinsipper som f.eks. fascines (prinsipper beskrevet i tiltakskatalog 16.06.2025).
#2e: Turvegen skal anlegges innenfor allerede opparbeidet parkområde. Erosjonstiltak i vannkant tillates. Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv. På delstrekninger skal vegetasjon integreres i erosjonssikringen etter ingeniør-biologiske prinsipper for å legge for å legge til rette for dyr- og planteliv og visuelle kvaliteter.
b. Bestemmelsesområdene #3, #5, #7, #18 og #24 angir lokalisering av skiløypetrasé.
c. Bestemmelsesområdene #27, #28 og #31 angir lokalisering av ski- og turløype
d. Innenfor bestemmelsesområde #25 kan det etableres enkel gangforbindelse.

5.1.4 Lokalisering av lekeplass

Bestemmelsesområdene #20 - #23 angir lokalisering av lekeplass.

5.1.5 Lokalisering av flerbrukshus/kafé

Bestemmelsesområde #17 angir lokalisering av flerbrukshus/kafe /etc.

5.1.6 Lokalisering av støyvoll

Bestemmelsesområde #29 angir lokalisering av støyvoll.

5.1.7 Revegetering

Bestemmelsesområde #30 angir areal som skal revegeteres.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter skal det legges fram en plan som viser at den tomta som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnete atkomster fra regulert veg.

6.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det for det enkelte formålsområdet gjelder:

6.2.1 Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Dette gjelder ikke landbruksområdene.

6.2.2 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet og som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet skal det være gjennomført uavhengig kvalitetskontroll av geoteknisk notat (rapport nummer 10210000-RIG-N02-Rev04, Sweco 28.03.2025).

6.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for det enkelte formålsområdet skal det foreligge/være opparbeidet:

6.3.1 Veger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak innenfor delområder som i planen er gitt ny eller endret adkomst fra fylkesveg, skal byggeplan for tiltak som berører fylkesvegnettet være godkjent av Buskerud fylkeskommune og en gjennomføringsavtale basert på denne.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for bygging av g/s-veg langs fv. 2894, GS1-GS3, skal byggeplan for tiltaket være godkjent av Buskerud fylkeskommune og en gjennomføringsavtale basert på denne.

6.3.2 Vann, avløp og overvann

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal bortledning av avløpsvann være i henhold til Pbl. § 27-2. Det må det avklares og dokumenteres at avløpsanlegget som tiltaket skal tilknyttes driftes i henhold til tillatelse og gjeldende forurensningsregelverk, og at avløpsanlegget har kapasitet til å kunne motta den forventende mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse må det avklares og dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann og brannslokkevann.

6.3.3 Kulturminner

Bestemmelsesområde #9

Det berørte automatiske fredete kulturminnet, en kokegrop (ID 314645) som er markert som bestemmelsesområde #9 i plankart, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelse.

Bestemmelsesområde #10 - #13

Før iverksetting av tiltak innenfor boligområde B3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, fire enkeltliggende kullgroper (ID 322531, ID 322532, ID 322533 og ID 322536) som er markert som bestemmelsesområde nr. #10-13 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Bestemmelsesområde #15 - #16 (og #X)

Før iverksetting av tiltak innenfor bestemmelsesområde #X skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet, to fangstanlegg (ID 51950 og ID3202), som er markert som bestemmelsesområde nr. #15-16 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

6.4.1 Utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.

6.5 Rekkefølgekrav knyttet til formål

6.5.1 Rekkefølgekrav for område BK1 Krøderen (syd):

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området skal ny adkomstveg KV34 og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring fra fylkesveg være stengt.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området, skal dagens skiløypetrasé innenfor området være erstattet med tilsvarende skiløypetrase innenfor bestemmelsesområde #18.

Før brukstillatelse for støyfølsom bebyggelse som ligger innenfor støysone, skal støyvoll eller støyskjerm langs fv. 280 med minimum 3m høyde være etablert.

Eksisterende eiendommer må sikres adkomst i anleggsperioden.

Det vises til 6.5.4 med hensyn til stenging av eksisterende adkomstveg til eiendommene gnr./bnr. 178/89 på motsatt side av fv. 280 for ny adkomst til BK1.

6.5.2 Rekkefølgekrav for områdene BK2-4 (Vengardslia nord)

Før igangsettelse av tiltak innenfor boligfeltene BK2-4 skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring til fylkesveg være stengt. Eksisterende eiendommer må sikres adkomst i anleggsperioden.

6.5.3 Rekkefølgekrav for område B3 (Glesnemoen vest)

Før igangsettelse av tiltak innenfor B3 skal:

a. området ha sikret gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum.
b. området være tilknyttet nytt renseanlegg med utvidet rensekapasitet (f.eks. Norefjell RA).
c. skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt.

6.5.4 Rekkefølgekrav for områdene NÆ/F2-NÆ/F3 og NÆ1/R1-NÆ/R2 (Sundvollhovet)

Før igangsettelse av tiltak innenfor områdene skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring til fylkesveg være stengt.

Eksisterende adkomstveg til eiendommene gnr./bnr. 178/89 (benyttet til industri/lager) og gnr./bnr. 178/2 på motsatt side av fylkesvegen for BK1, kan benyttes fram til NÆ/F3 er knyttet til ny adkomst o_KV40. Da skal den stenges. Det forutsettes at trafikkmengden på adkomstvegen holdes på dagens nivå eller lavere.

6.5.5 Rekkefølgekrav for områdene NÆ (Nordre Elgedalen)

Før igangsettelse av tiltak innenfor området, skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt.

6.5.6 Rekkefølgekrav for områdene PA1, PA2, PA/UTL, PA/T, FTU (Krøderparken)

Før igangsettelse av tiltak innenfor områdene skal følgende være gjennomført/utarbeidet/foreligge:

a. Tiltak beskrevet i landskapsplan datert 15.05.2025 skal være detaljprosjektert, og godkjent av kommunen. Tiltak i strandsonen skal være godkjent etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
b. Erosjonssikringstiltak etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag skal være godkjent for den delen av PA/T, PA2 og FTU som er berørt av midlertidig, ikke omsøkt mur av betongstein.
c. Drift- vedlikeholdsplan for parkområdet som skal godkjennes av kommunen

EIKER MODUM og SIGDAL
03048 15.4.77
SORENSKRIVEREMBETE

MÅLEBREV

År 19 **76** den **5. juli** ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

parsell av Briskåsen gnr. 178 bnr. 151.

Forretningen er rekvirert av **Krødsherad Kommune**
som er heimelshaver/[redacted]. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Gudbrand Halmrast. Inger Skogly.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Naboer møtte ikke da grensene var klare.

Grensebeskrivelse:

Utgangspunkt I.

I - II 44,0 m i nordøstlig retning - grenser mot tomt nr. 30.
II - III 35,0 " i sydøstlig retning - grenser mot kommunal veg.
III - IV 52,5 " i sydvestlig retning - grenser mot gnr. 178 bnr. 1.
IV - V 30,0 " i nordlig retning - grenser mot tomt nr. 28.

Arealet utgjør 1.419,4 m^2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **boligtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 sk.m.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **5. juli** 19 **76.**

Arve Pedersen
kom.ing.

Gudbrand Halmrast.

Inger Skogly.

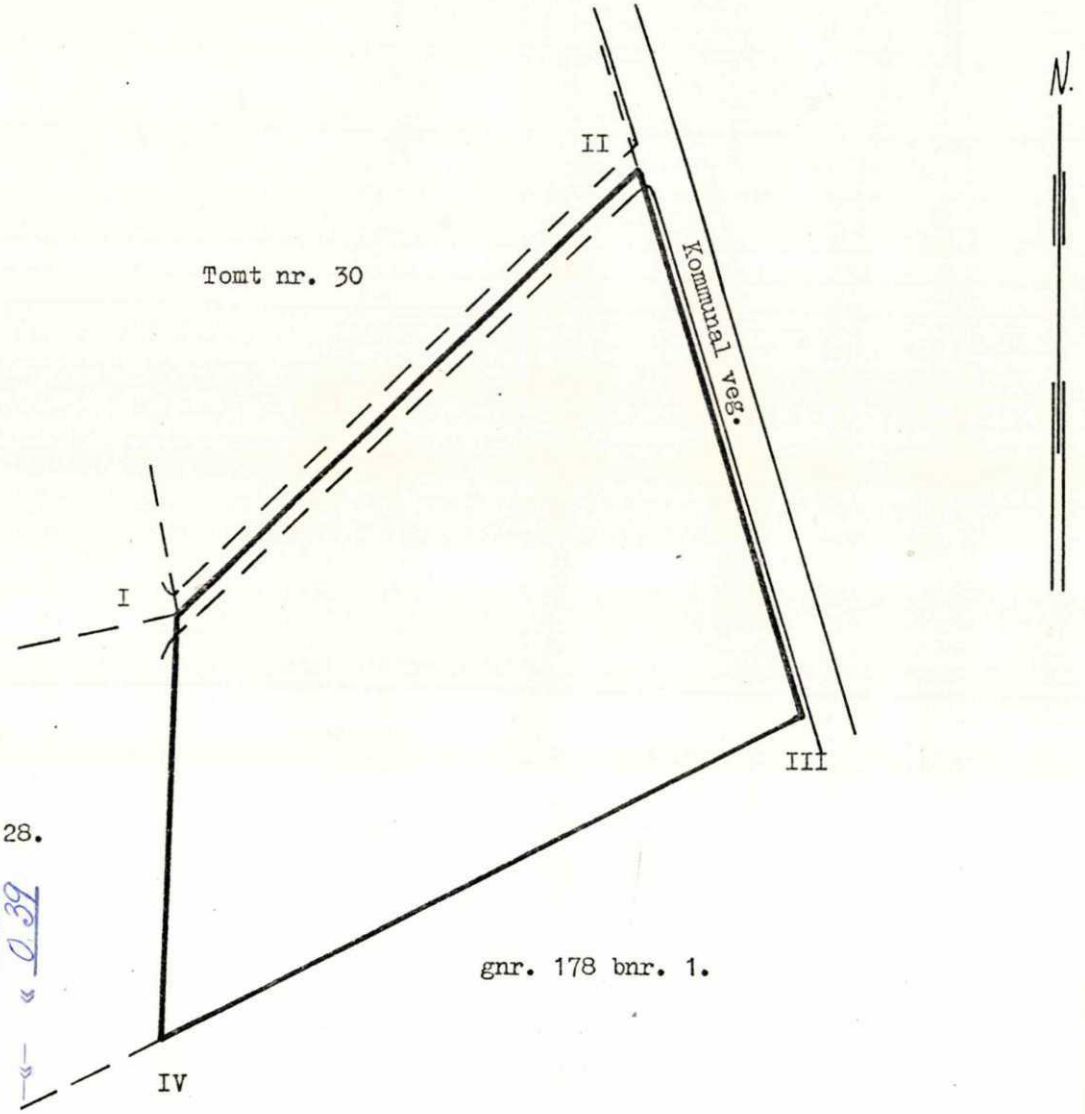
Nr. 2254 a Enerett Sam a Stenersen f. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: tomt nr. 29 gnr. 178 bnr.
Parsell nr. 29 av Briskåsen gnr. 178 bnr. 151
Areal 1.419,4 m^2. Målestokk 1: 500



Sidelengder: I - II 44,0 m
II - III 35,0 "
III - IV 52,5 "
IV - I 30,0 "

Den fraskilte delen har fått gnr. 178 bnr. 742 bruksnavn Tomt nr 29
Hovedbrukers skyld før delingen m. 0,40 « etter « 0,39

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**178**	**172**	**0**	**0**	Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024 (24.9.2013)	1248.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3318 115	Områderegulering Krøderen (19.6.2025)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1248.49m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vengardsveien 13, 3535 KRØDEREN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 000 000,00 kr
Skatt	1 000,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KRØDSHERAD KOMMUNE *Vedtatt 24.9.2013, utarbeidet 19.12.2012*

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 11-10 og 11-11 er det fastsatt bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsene er juridisk bindende. Hjemmel med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl) for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. For enkelte tema er det i tillegg utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som kan ha veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelser må behandles som dispensasjon, og enkelte av retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan planen skal forstås.

Bestemmelsene er knyttet til plankart til kommuneplanen datert 5.9.2013 vedtatt i kommunestyret 24.9.2013

BESTEMMELSER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1 og § 11-10 nr 1)

I eksisterende og planlagte områder for bebyggelse og anlegg kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a), b), d), g), h), i), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntak

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg

1.2 Fastsetting av høyder (pbl § 11-9 nr 5)

Fastsetting av terrenghøyde – maks. tillatt gesims- /mønehøyde:

1. For tomter med lite eller moderat fall (inntil 20 %) skal maksimal høyde måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.
2. For sterkt skrånende tomter (fall over 20 %) skal maksimal høyde måles fra laveste opprinnelige terreng.
3. Ved tilbygg til eksisterende bygning må det beregnes et gjennomsnittlig horisontalt nivå rundt hele bygning inklusiv tilbygget.
4. For pkt 1 og 2 legges det til grunn en maksimalt tillat endring av opprinnelig terreng er ±1 m

1.3 Terrengtilpasning (pbl § 11-9 nr 6)

Ved plassering av bygninger og interne veier skal det tas hensyn til terrengforhold, slik at skjemmende skjæringer / fyllinger og store terrenginngrep unngås.

Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

1.4 Støy (pbl § 11-9 nr 6)
Anbefalte støygrenser i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1521) skal følges ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

Det stilles krav om støyberegning ved regulering til støyømfintlig bebyggelse i byggeområder som ligger nær RV 7, FV 280 og jernbanen.

1.5 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)
Minimum antall parkeringsplasser som skal opparbeides pr boenhet bolig:

- Eneboliger: 3,0 plass
- Leilighet med 3 rom eller flere: 2,0 plass
- Leilighet med 1 – 2 rom: 1,5 plass

1.6 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming.

Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

2. BOLIGBEBYGGELSE

2.1 Rekkefølge (pbl § 11-9 nr 4)
I byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er etablert:

- Tekniske anlegg (veg, vann, avløp, brannvann og strøm)
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Lekeplasser i tråd med kravet i 2.3

2.2 Eksisterende boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr 5)
I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille kravene i pkt. 1 - 4 nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m^2 BYA. Parkering inngår i beregning av utnyttingsgrad.
2. Maks mønehøyde: 7,5 meter
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning
4. De generelle bestemmelsene i nr 1.2 – 1.5 og 2.1 gjelder

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

Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.

2.3 Leke-, ute- og oppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal. Lekeplassene skal være solfylte, beskyttet for biltrafikk og skjermet for støy, og terrenget velegnet til formålet. Det skal opparbeides:

- Sandlekeplass minimum 50 m^2 for hver 25 bolig, maksimalt 50 m fra bolig
- Nærlekeplass / ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25 – 200 familieboliger, maksimalt 500 m fra bolig

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

Arealbruken innenfor sentrumsområdene skal bygge opp under Noresund som kommune- og lokalsenter, og Krøderen som lokalsenter. Handels-, service og kulturtilbud, skal lokaliseres til disse områdene. Det tillates ikke etablering av detaljhandel eller handel med arealkrevende varer vest for Krøderfjorden.

4. NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 4 og 5)

Etablering av ny industri skal foregå på, eller i tilknytning til etablerte næringsarealer på Sundvollhovet, Slettemoen og Hamremoen.

Det er ikke tillatt å etablere forretninger innenfor områdene for næringsbebyggelse.

Område B 54 skal benyttes til næringsvirksomhet som utnytter grusressursen i produksjonsvirksomhet. Alternativt skal området først utnyttes helt eller delvis til masseuttak før det kan etableres industri der. Hele området B54 skal reguleres samlet i form av en områdereguleringsplan.

Plasskrevende varer skal lokaliseres til regulerte områder på Sunnelykkja, Noresund Vest og innenfor sentrumsområdene i Noresund og Krødsherad. Detaljhandel og handel med arealkrevende varer tillates ikke etablert innenfor områder avsatt til næringsbebyggelse.
For næringsområdene B51 og B57 skal krysset mellom rv. 7 og fv. 193 tas med i reguleringsplanen for næringsområdet. Dette for å sire en trafikksikker utforming av krysset.

5. FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 6)

Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, avløps-/ resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Det skal planlegges parkering med minimum 2 p-plasser pr boenhet. Plassering av veier og p-plasser skal framgå i detaljplan.

Bestemmelser om fastsetting av høyder og terrengtilpasning er gitt i pkt 1.2 og 1.3.

Eldre godkjente disposisjonsplaner har ikke lenger gyldighet angående hyttebygging med tilhørende anlegg.

6. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 11-7 nr 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring, dog tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveier i byggeforbudssonen langs vassdrag i alle LNF-områder, jfr. pkt4.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 1-8, § 11-9 nr 5 og § 11-11 nr 5)

Ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, masseuttak) er ikke tillatt i 100 meters beltet langs vann og vassdrag. Innenfor byggeområdene er grensen 50 m.

For mindre elver og bekker, samt innsjøer mindre enn 100 daa er byggegrensen 50 m. Innenfor byggeområdene er grensen 30 m.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål for Noresund og Krøderen er byggegrensen 30 meter.

Dette forbudet gjelder også nye driftsbygninger, landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruket.

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone vannverk (pbl § 11-8 a)
Innenfor områdene for sikringssone vannverk (Sunnelykja og Slettemoen) kan det ikke oppføres anlegg for, eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi fare for akutt forurensning. Tiltak innenfor influensområdene for vannverkene reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

8.2 Fareområder høyspenningsanlegg (pbl § 11-8 a)
Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

8.3 Fareområder skytebane og brann- og eksplosjonsfare (pbl § 11-8 a)
Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet innenfor fareområdene for skytebane og brann- og eksplosjonsfare.

8.4 Fareområder for skred (pbl § 11-8 a)
Areal som kan være utsatt for skred er uavhengig av arealbruk markert på kartet som hensynssone. I hensynssone for skredfare er det ikke tillatt å etablere bosetting med mindre det er gjort en fagkyndig utredning og dokumentasjon på at sikkerhetskravene slik de framgår av Byggteknisk forskrift § 7-3 blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Før alpinområde B2 og boligområde B11 kan opparbeides må det gjøres en fagkyndig utredning i forhold til skred.

8.5 Fareområder for flom (pbl § 11-8 a)
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

8.6. Båndlegging av områder (pbl § 11-8 d)
For de båndlagte områdene gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

Områder vernet etter naturvernloven
Områder som er båndlagt etter lov om naturvern:

1. Haverstingen naturreservat
2. Krødsherad Prestegård – Gamle Mester naturminne
3. Storås naturreservat

4. Størrmyran naturreservat

Områder vernet etter lov om kulturminner

Områder som er båndlagt etter lov om kulturminner:

1. XX
2. XX

8.8. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 1-5 og § 11-8 f)

Gjeldene reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er:

1. Reguleringsplan Briskåsen	30.06.75
2. Reguleringsplan Fagernes – Rud	19.09.79
4. Reguleringsplan Noresund sentrum	27.04.81
Omr. K-L-O-P-R-S-T	27.04.81
5. Reguleringsplan Krøderen omr. R	10.11.81
6. Reguleringsplan Noresund vest	16.03.83
7. Reguleringsplan Noresund – Bjertnes	18.01.84
8. Reguleringsplan Krøderen	18.04.85
9. Reguleringsplan Sole – Bjertnes	13.09.90
10. Reguleringsplan Slevigen Gjestegård	24.04.94
11. Reguleringsplan MPG Noresund	25.08.94
12. Reguleringsplan Rishovd – Tretjern	06.02.97
13. Reguleringsplan Haslerud – Hovden	17.12.98
15. Reguleringsplan Sandtangen	25.02.99
16. Reguleringsplan Lindum	11.05.99
17. Reguleringsplan Øvre Glasrud	21.06.99
18. Reguleringsplan Skinnesmoen	24.02.00
19. Reguleringsplan Fosliseteråsen, gnr. 205, bnr. 2	29.04.04
20. Reguleringsplan Halden – Vik	26.08.04
21. Reguleringsplan Noresund sentrum	22.06.06
22. Reguleringsplan Glesnemoen Øst	22.06.06
23. Reguleringsplan Fosliseteråsen, gnr. 205, bnr. 1	19.10.06
24. Reguleringsplan Sunnelykkja	14.12.06
25. Reguleringsplan Harald Rishovd	25.06.09
26. Reguleringsplan Hovdekollen	04.02.10

9. OMRÅDER SOM OMFATTES AV EGNE KOMMUNEDELPLANER

Kommunedelplan for Norefjell	24.06.04

RETNINGSLINJER

10. VEILEDENDE RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er veiledende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

10.1 Retningslinje for valg av beregningsmåte grad av utnyttelse
a) I områder for boliger / fritidsboliger skal beregningsmåte "Bebygd areal" (BYA) legges til grunn.
b) I områder for annet enn boliger / fritidsboliger skal beregningsmåte "Bebygd areal" (BYA) i utgangspunktet legges til grunn. Dersom kommunen ser det formålstjenlig kan "Bruksareal" (BRA) legges til grunn.

10.2 Retningslinjer for nye boligområder
I reguleringsplan for nye boligområder forutsettes det særskilte rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til trafikksikker atkomst og sikker skolevei.

I planlegging av nye boligområder skal det legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsarealer bør plasseres i, eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

10.3 Retningslinjer for byggeområder fritidsbebyggelse
I byggeområder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes akseptable utsiktsforhold for fritidsbebyggelsen enten gjennom å avsette friluftsområder, eller gjennom privatrettslige avtaler.

10.4 Retningslinje for nye avkjørsler på RV7 og FV 280
Ref "Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet" utvises en meget streng holdning til nye avkjørsler på RV7, og streng holdning på FV 280. Byggegrensen er 50 meter på store deler av strekningen gjennom Krødsherad. Unntak er deler av strekningen gjennom Krøderen hvor det er en ”mindre streng” holdning til nye avkjørsler. Byggegrenser er her 15 meter.

Selv om rv 7 skal legges om, ny strekning Sokna – Ørgenvika, vil veien gjennom Krødsherad etter omleggingen fremdeles ha en viktig transportfunksjon. Hensynet til trafikksikkerhet, miljø, fremkommelighet og veienes transportfunksjon ivaretas.

10.5 Retningslinjer for LNF-områdene
- Det kan ikke påregnes dispensasjon i LNF-områdene i sone 1
- Det kan ikke påregnes dispensasjon for boligbebyggelse i LNF-formålet i sone 3

Retningslinje for dispensasjon fra LNF-formålet i sone 2 og 3
Følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

b) Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensing, støy, skjemmende utelagring eller likende
c) Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold
d) Det skal foreligge godkjent atkomst via sekundærnett
e) Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning
f) Fritidsboliger med tilhørende uthus / anneks skal ikke overskride totalt BYA = 150 m^2

10.6 Retningslinje for dispensasjon for etablering av brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen

a) Brygger bør være felles for flere eiendommer – fellesbrygger
b) Brygger skal bygges i naturlige materialer som stein og tre (ikke betong)
c) Brygger skal ikke være skjemmende i landskapet og må tilpasses forholdene på stedet
d) Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser
e) Aktivitetsplasser skal være tilgjengelige for allmennheten

10.7 Retningslinjer for eksisterende hytter i LNF-områder

I disse områdene er det ikke tillatt med tilbygg, påbygg eller oppføring av ny bebyggelse som ikke er nødvendig for drift av landbruk. For tilbygg eller påbygg av eksisterende fritidsbebyggelse må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapitel 19. Ved vurdering av dispensasjons-søknader skal det i første rekke legges vekt på fordeler og ulemper for allmenne interesser, og det er ingen som har krav på å få dispensasjon.

I LNF-områder med naturvernformål eller klausulering i forbindelse med drikkevannsforsyning kan det ikke gis dispensasjon som er i strid med vernebestemmelsene eller klausuleringen.

I de tilfellene hvor det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, bør gesims- og mønehøyden ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter.

Samlet bebygd areal skal ikke overskride 150 m2.

10.8 Retningslinjer for etablering av vannsportsenter langs Krøderen

Det er planer om et vannsportsenter langs Krøderen. Lokalisering er ikke endelig bestemt. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket, og kommunen ser positivt på et planinitiativ så fremt lokaliseringen:

- Ikke kommer i konflikt med vesentlige interesser for biologisk mangfold, friluftsliv, kulturminner eller drikkevannskilder
- Bygger opp under / ligger i tilknytning til områder som allerede er aktivitetsområder for innbyggere og besøkende
- Vannsportsenteret vil kreve arealer både på land og vann. Den generelle byggeforbudsgrensen på 100 m til Krøderen kan fravikes i planen.

10.9 Retningslinje i forhold til flom

NVE har for Krøderen beregnet 200-års flomvannstand til å være ca 137,0. De legger imidlertid til at det er grunn til å anta at det under svært store flommer vil være fall i vannstanden nedstrøms Noresund og Skinnessund.

For tiltak oppstrøms Krøderen bru, Noresund bru og Skinnes-sund kreves det derfor en konkret vurdering av og dokumentasjon på nivå for 200-års flom. For tiltak i flomsonen kreves det generelt tilsvarende konkret vurdering av, og dokumentasjon på skadeforebyggende tiltak.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig. Hva gjelder flom skal dette være i henhold til retningslinjene "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE – retningslinjer nr 2/ 2011). Retningslinjene er tilgjengelige på www.nve.no.

10.10 Klima og energi

Krødsherad kommune anbefaler bruk av miljøvennlig oppvarming med bioenergi ved større byggeprosjekter. Krødsherad kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn ved videre planlegging.

Krødsherad kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3318 - Krødsherad kommune	**178**	**172**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR 29 I	Ja	1248,6	1250	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.04.1977	Nei	Nei	Nei			Nord: 6666511.49 Øst: 543600.2 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			178/172	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			178/172	0
Skylddeling	15.04.1977			Avgiver	178/151	-1250
				Mottaker	178/172	1250

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
160361220	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	144	0	144
160364742	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	26	26
160364750	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vengardsveien	13			Nord: 6666517.74462181 Øst: 543601.477033321 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3535-KRØDEREN Kirkesokn 1-Krødsherad Grunnkrets 106-Håkonsrud Tettsted 2101-Krøderen SKOLEKRETS 1-KRØDEREN Stemmekrets 1-Krøderen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 1/150 P-Målebrevsprotokoll: B/110	

J-Journalnummer: 48/84
J-Journalnummer: 84/48

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1248,6	Nord: 6666511,49008613 Øst: 543600,19999783 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ordre: **97295**

Eiendom: **3318-178/172/0**
Vengardsveien 13
3535 Krøderen

K33180016 Små avløpsanlegg

NINA.LESTEBERG@KRODSHERAD.KOMMUNE.NO, 27.08.2026 12:29:

Under behandling

Det er kommunalt VA på denne eiendommen.

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Bygningsavdelingen

Dato: 02.07.2010
Arkivsaksnr.: 10/546
Arkivkode: GNR 178/172

Oskar Lybekk
Briskåsen

3535 KRØDEREN

VEDR. OPPFØRING TAK OVER INNGANG PÅ BOLIG GNR. 178, BNR. 172

Det vises til mottatt byggemelding vedr. ovenstående.

Bygningsetaten har ingen innvendinger mot tiltaket.

Tillatelse innvilges, jfr. plan- og bygningslovens § 86 a – mindre tiltak på bebygd eiendom.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt Randi Råen
Byggesaksansvarlig

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund
Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Org.nr: 964 962 855

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 92 40 04 71
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

KRØDSHERAD KOMMUNE
Jnr.nr. 10/546 Reg.nr
Kommunens saksnr 2010

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

Arkivkode P 178/172
Arkivkode S
Etat TNM Saksbeh. BRN

Til kommune:

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 178 | Bnr 172 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr tomt 29

Adresse Briskåsen | Postnr 3535 | Poststed Krøderen

Tiltakets art

☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Tak over ytterdör

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei Telefon Dersom ja, vedlegg referat | Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene: Se tegning | Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	108 m²	-8 m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	108 m²	8 m²	116 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

C:\Users\pdf\AppData\Local\Temp\10002069.BRI

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere

Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv:

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: / Y-koordinat:
Kodar	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt — Se tegning	E	Skisse	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

[redacted]

© NBR nr 5153 Juli-2003

C:\Users\pdf\AppData\Local\Temp\10002069.BRI

Kommunens saksnr

Nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til: Anne May Karlsen

som eier/fester av:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Eiendommens adresse

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
178	172		

Eiendommens adresse: Briskåsen

Postnr: 3535 Poststed: Krøderen

Eier/fester: Oskar Lykke

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjoner

☐ Annet Beskriv: Tak over ytterdör

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☒ Mindre byggearbeid: Se tegning
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt: Vedlegg	E	Skisse	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

Ansvarlig søkers postadresse

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Kommunens adresse

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
	23/6-10	Anne May Karlsen

© NBR nr 5154 Juli-2003

C:\Users\pdf\AppData\Local\Temp\10002069.BRI

C:\Users\pdf\AppData\Local\Temp\10002069.BRI

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:
Vengardsveien 13, 3535 Krøderen
Gnr. 178, Bnr. 172, Krødsherad kommune.

Oppdragsnummer:
14260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss
Saksbehandler: Sondre Clausen
Mobil: 468 38 603
E-post: sondre.clausen@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.
