Hellerudveien 11, 3330 SKOTSELV



PROPR.NO

Selger
Astrid Moen Kildal
99437613

Prisantydning
2 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3314 Gnr. 186 Bnr. 160 Snr. 1

Lys og gjennomgående selveierleilighet i rolig og barnevennlig område. Endeleilighet.

PRISANTYDNING
kr 2 100 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 800 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 740 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
50kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
52kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
100kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1979





Inngangspartiet



Parkeringsplass med elbillader



Gang



Ekstrarom



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Stue



Stue



Spisekrok



Kjøkken

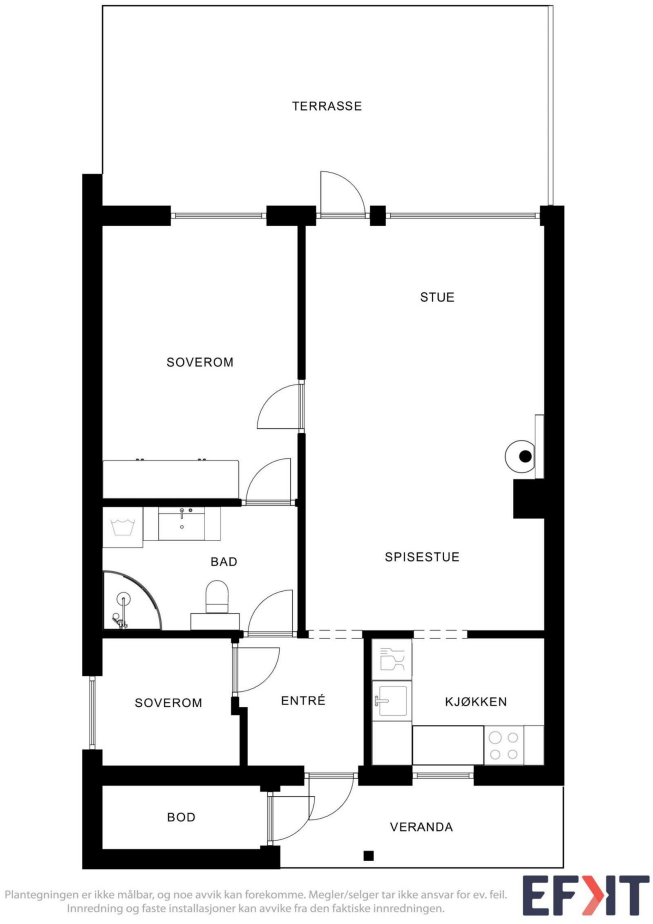






Uteplass





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

Om boligen

Pen endeleilighet med uteplass, elbillader og to parkeringsplasser. Leiligheten er lys og godt utnyttet med romslig stue, stort soverom og ett bad. Kjøkken og bad ble pusset opp i 2010. Det er ett soverom i leiligheten, samt et ekstrarom som har blitt benyttet som gjesterom/kontor. Det er usikkert om dette rommet har blitt bruksendret fra da det tidligere var en bod. Gulvene er parkett og ble slipt og behandlet i 2021. Varmekabler i alle gulv, utenom hovedsoverommet, samt ildsted sørger for at dette er en lun og behagelig leilighet uavhengig av årstid! Boligen har en egen utebod på 3 kvm, samt mulighet for lagring på felles loft.

Beliggenhet

Boligen ligger i en rolig gate, sentralt i Skotselv, med Skotselv skole i umiddelbar nærhet. Skotselv barnehage, og butikken Bunnpris ligger under 5 min kjøring fra eiendommen. Det er 15 min til Hokksund sentrum, og kun 35 min til Drammen sentrum. Det er flere turmuligheter i området, samt skiløyper og slalombakke i gangavstand på vinteren.

Sameiet

Det er et lite sameie med tre seksjoner.
Sameiebrøk: 1/3
Fellesutgifter - 800kr per måned

Annet

Fellesutgifter dekker forsikring, bensin til gressklipper, måking av eiendommen osv. Man rullerer på plenklipping sammen med de andre i sameiet.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
52 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

65 090 kr (Omkostninger totalt)

---

2 165 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet / Eierseksjon
Hellerudveien 11
3330 Skotselv



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ibrahim Arbab Kasee
Dato: 16/06/2026

Betzy Kjelsbergs vei 179
Drammen 3028
45860087
arbabibrahim1@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:186, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Astrid Moen Kildal
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	1979
Tomt:	100,5 m²
Kommune:	Øvre Eiker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Astrid Moen Kildal
Befaringsdato:	11.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter Surveymaster
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med nærhet til skole (1.–10. trinn), barnehage og bibliotek. Det finnes også dagligvarebutikk i nærområdet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført som en énetasjes rekkehus med saltak tekket med shingel. Yttervegger er utført med stående trekledning, og konstruksjonen fremstår som tradisjonell bindingsverk i tre. Vinduer og dører har moderne utførelse med isolerglass.
Bygningen har synlig pipe og ventilasjonsgjennomføringer over tak, samt utvendige installasjoner som satellittantenner og elbillader.
Grunnmur antas å være støpt betong, og terreng rundt bygningen består av grus og gress.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt for alder, med overflater og innredning som i hovedsak er i brukbar stand. Det er likevel enkelte forhold som gir usikkerhet rundt teknisk tilstand, særlig knyttet til installasjoner hvor dokumentasjon mangler eller hvor løsninger ikke er utført i tråd med anbefalt praksis.
Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Oppvarming består av peis i stue. Det er varmekabler i store deler av boligen, med unntak av det ene soverommet.

DOKUMENTKONTROLL:
Kartverket.no
Egenerklæringsskjema.
Kundens opplysninger.
BMTF spørreskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entré:
Treplater på vegger. Slett himling. Fliser på gulv.
Soverom 1:
Slette vegger. Slett himling. Parkett på gulv.
Bad:
Fliser på gulv og vegger. Slett himling.
Kjøkken:
Tapet på vegger. Slett himling. Parkett på gulv.
Stue:
Treplater på vegger. Slett himling. Parkett på gulv.
Soverom 2:
Treplater på vegger. Slett himling. Parkett på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser følgende:
Terrassebord ble skiftet i 2023, det er etablert nytt elektrisk anlegg, og varmtvannsbereder er fra 2017.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremvist.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	52	3		20
SUM BYGNING	52	3		20
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré: 4m².
Bad: 5m².
Soverom 1: 5m².
Stue: 21m².
Kjøkken: 5m²
Soverom 2: 12m².

BRA-e:

Bod: 3m²

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Terrasse er medregnet som TBA.

Arealet er oppmålt med laser.

Det er bruken av et areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som.
Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Eventuelle søknader opp mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.
Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940, men det kan forekomme avvik på grunn av uregelmessige bygningsformer, uklare definisjoner av P-rom og S-rom, samt begrensninger i måleutstyr, noe som kan påvirke nøyaktigheten.
Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av dette.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet med litt sol og ca 18 grader. Fordelingsskapet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da skapet var låst og boligeier ikke hadde nøkkel.

ANDRE MERKNADER:

Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og- forskrifter, og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

Hulltaking lot seg ikke utføre da veggen var fylt med skum. På grunn av manglende tilgang kan det derfor ikke vurderes om det foreligger fukt i konstruksjonen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Astrid Moen Kildal(kunde)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ibrahim Arbab Kasee

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og BIM-tekniker.

16/06/2026

Ibrahim Arbab Kasee

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet er etablert med flislagte vegger.
Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og speil, samt dusjnisje med veggmontert armatur.
Mekanisk avtrekk.
Slett himling.

Merknader: Sprekker på flis og fug. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt våtrom med fliser på gulv.
Badet har gulvvarme.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er etablert sluk i dusjsonen.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere belegg. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og- forskrifter, og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

Hulltaking ble ikke gjennomført da veggen mot våtsone er fylt med skum i tilstøtende rom. Det forelå dermed ikke tilgjengelig areal for å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang kan det ikke vurderes om det foreligger fukt i veggkonstruksjonen innenfor våtsonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Rommet har ukjent tettesjikt/membran.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Alder på membran/tettesjikt lar seg ikke fastslå, da det ikke foreligger dokumentasjon. Basert på byggemåte og utførelse vurderes det som sannsynlig at tettesjiktet er etablert i forbindelse med eller etter boligens byggeår. Eksakt alder og oppbygning kan derfor ikke verifiseres, selv om kunde opplyser at membran er fra 2010.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med lyse fronter.
Det er installert integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Overflater og innredning fremstår i forventet stand med normal bruksslitasje.

Kjøkken fra 2010, ifølge kunde.

Merknader: Det er ikke registrert lekkasjesikringssystem under kjøkkenbenken.
Det er verken synlig sensor, styreenhet eller magnetventil på vanninntaket. Installasjonen vurderes derfor å være uten aktiv lekkasjesikring.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det anbefales å installere komfyrvakt for å redusere risiko for brann og oppnå et høyere sikkerhetsnivå i tråd med dagens anbefalinger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer på soverom 1, soverom 2 og stue er datert til 1978. 2lags.
Vindu på kjøkken er datert til 2009. 2lags.
Veranda dør er datert til 1978.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 40 år.

Merknader: TG2 vurderes da vinduer er i hovedsak fra byggeåret og består av trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrassen er oppført med bord av treverk og fremstår som delvis værslitt, men i generelt god stand.
Overbygget del gir god beskyttelse mot nedbør, og det er montert markise for ekstra skjerming.

Terrassebordene vurderes å ha normal bruksslitasje og forventet levetid for alderen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av ukjent materiale. Rørskap er lokalisert på soverom, men eier hadde ikke nøkkel for å åpne skapet. Skapet ble derfor ikke besiktiget, og omfanget av anlegget er ukjent.

Vannstoppesystem er montert, og funksjonstestet.

Vannanlegg fra 2010, ifølge kunde.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er produsert i 2017 og har et volum på 194 liter.

Merknader: Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret, og installasjonen vurderes som ikke tilfredsstillende. Manglende lekkasjesikring medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Utførelsen er ikke i tråd med anbefalt praksis for plassering og sikring av beredere i bolig.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Soverom 1 har naturlig ventilasjon.
Soverom 2 har luftespalte på vindu.
Stue har naturlig ventilasjon.
Bad har mekanisk vifte.

Merknader: Tilstanden på det mekaniske avtrekket på badet er usikker. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og hjemmelshaver er usikker på både installasjonsår og når avtrekket sist ble inspisert eller rengjort. På grunn av manglende informasjon kan funksjon og kapasitet ikke verifiseres.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1979

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer.

Kursfortegnelser i sikringsskap.

Ifølge kunde ble det elektriske anlegget rehabilitert i perioden 2010.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.
Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på at El tilsynet har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget.
Manglende tilsyns og kontrollhistorikk gjør at anleggets faktiske tilstand og eventuelle avvik er ukjent.
Det foreligger heller ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Vurdering av tilstandsgrader og forventet levetid:
Tilstandsgraden TGIU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt) benyttes der bygningsdeler ikke er tilgjengelige for full kontroll, eller der kun en begrenset visuell observasjon er utført, forutsatt at bygningsdelen ikke har passert sin forventede levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men hvor gjenværende levetid er usikker, marginal eller har passert det statistisk normale.

Begrensninger i kontroll:
Vurderinger i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon. Skjulte forhold som bygningens tetthet, isolasjonsevne og mulige skader i konstruksjoner lar seg ikke konstatere uten destruktive inngrep som hulltaking. Slike inngrep er ikke en del av dette oppdraget, og det tas derfor et generelt forbehold mot skjulte feil og skader. Vurdering av takkonstruksjoner og utlufting er begrenset til stedvise/visuelle kontroller fra bakkenivå/loft. Snødekke på befaringstidspunktet kan ytterligere redusere observasjonsmulighetene. Våtrom er vurdert ut fra visuelle observasjoner og eventuell fuktkontroll ved boring i tilstøtende vegger, etter forhåndsgodkjenning fra eier.
På grunn av smuss eller groing er det ofte vanskelig å vurdere tetthet og overganger ved sluk og membran.

Dokumentasjon og informasjonskilder:
Opplysninger om bygningsdelers alder og annen informasjon er innhentet fra selger, og rapportens gyldighet forutsetter at disse opplysningene er korrekte. Der det ikke foreligger opplysninger, er takstmannens vurdering lagt til grunn. Rapporten omfatter ikke kontroll av byggesøknader, ferdigattester eller andre offentlige godkjenninger. Det kan derfor ikke automatisk legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Manglende dokumentasjon på membranens utførelse innebærer usikkerhet om tettheten og levetiden, noe som kan gi risiko for skjulte fuktskader over tid dersom membranen er utett.

Konsekvens:
Forholdet innebærer behov for økt oppmerksomhet med tanke på videre bruk og fremtidig vedlikehold, og kan medføre kostnader til utbedring dersom det påvises lekkasje eller svakheter.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger om utførelsen hvis mulig, og følge med på tegn til fuktskader i tiden fremover innen rimelig tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Risiko: Fravær av lekkasjesikringssystem kan føre til at vannlekkasjer under kjøkkenbenken ikke blir oppdaget eller automatisk stanset, noe som over tid gir risiko for fuktskader i konstruksjon og inventar.

Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne uhindret under kjøkkenbenken og inn i underliggende konstruksjoner før det blir oppdaget. For kjøper innebærer dette usikkerhet omkring skadeutvikling ved lekkasje, samt et potensielt behov for ekstra kontroll og utbedring dersom skade skulle oppstå.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere lekkasjesikringssystem (waterguard eller tilsvarende) under kjøkkenbenken for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje.
Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Risiko:
Alderen på isolerglassrutene kan medføre gradvis nedsatt isolasjonsevne og økt risiko for punktering. Dette kan føre til økt kondensdannelse på innvendige flater.
Kosekvens:
Kjøper bør forvente noe økt energiforbruk og vurdere utskifting av vinduer over tid. Vinduer kan kreve vedlikehold for å opprettholde trekkfri komfort.
Anbefalt tiltak:
Vinduer nær eller over forventet levetid bør kontrolleres av fagperson for tilstandsvurdering. Vurder oppgradering til nyere glassalternativer ved utskifting.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og materialvalg, noe som kan medføre uoppdagede feil eller redusert levetid.

Konsekvens: Forholdet innebærer at det kan bli vanskelig å vurdere funksjon, vedlikehold og eventuelle fremtidige reklamasjoner knyttet til installasjonen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller innhente fagkyndig vurdering av løsningen for å avklare byggeteknisk utførelse innen rimelig tid.

6.2 Varmtvannsbereder

Risiko:
Manglende lekkasjesikring kan over tid øke risikoen for vannskader på tilstøtende bygningsdeler dersom det oppstår lekkasje fra berederen.

Konsekvens:
Forholdet innebærer behov for tilrettelegging av lekkasjesikring og eventuelt flytting av berederen for å oppfylle gjeldende krav og redusere skadepotensial ved en lekkasje.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring med avrenning og å vurdere endret plassering av berederen i samsvar med dagens anbefalinger.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Hellerudveien 11, 3330 SKOTSELV

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hellerudveien 11	Hellerudveien 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kildal, Astrid Moen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

en og annen mus i utvendig bod

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23070262

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Astrid Moen Kildal	**2026-06-11**

Identification

Astrid Moen Kildal

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Vedtekter og husordensregler for sameiet

- Plenklipping på rundgang etter behov.
- Samarbeid på dugnad på fellesarealer før 17.mai etter at snøen er borte.
- Bytte på kjøring av hageavfall etter dugnader.
- Dugnad klippe hekk. Avtaler oss i mellom når dette blir.

Regnskap Hellerudveien 11/13/15

- Inntekter er innskudd fra hver boenhet pr. i dag 800,- mnd.

- Utgifter er forsikring, brøyting/strøing, vedlikehold av plenklipper (olje, bensin), evt. felles maling

Regnskap 2026

Hva?	Sum
Brøyting/strøing	4800,-
Forsikring	10260,-

Dette er en oversikt så langt i 2026.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Hellerudveien 11, 3330 SKOTSELV

Astrid Moen Kildal skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Hellerudveien 11, 3330 SKOTSELV

Eiendom: 3314-186/160/0/1

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Ida fra Propr.no
- på vegne av Astrid Moen Kildal

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 800,-	Pr. Mars 2025
Utestående: 0,-	Pr.

Felleskostnader inkluderer: Snømåking, bensin til gressklipper, forsikring, evt. andre kostnader tilhørende sameiet.

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 0,-
	Avdrag	Kr. 0,-
	Og driftsutgifter	Kr. 25000 - 28000,- året

Forsikringsavtale

Forsikret i: IF Forsikring

Polisenummer: SP0000610402.15.1

Forfall: 01.05.2026	Betalt: 10 264,-

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 0,-	Pr.
Långiver:	Lånenr.:
Lånets totale saldo:	Pr.
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats:	Pr.
Andel formue kr.	Pr.
Total formue kr. 15 175,98 ,-	Pr. 08.06.2016

Dato siste termin:

Spesifiser ev. andre felleslån:

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr.
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer:

Propr.no

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei):

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Ja (Parkeringsplasser)

Hvis ja, hvordan er denne sikret?: Parkeringsplasser like utenfor boligen

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Evt. trefelling.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Evt. trefelling.

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Erik Bergestig Nesøen

Org. Nr.: 925709522

Telefon: +47 94784806

Epost: ernesoen@gmail.com

Formann i sameiet

Navn: Erik Bergestig Nesøen

Org. Nr.: 925709522

Telefon: +47 94784806

Epost: ernesoen@gmail.com

Møte - Hellerudveien 11/13/15
11/2-25

Referat: Vi har ikke hatt møte siden 2022, men har snakket godt sammen på chat/meldinger og ellers. Godt samarbeid.

- Hundegård veranda nr.13 (Erik og Silje) Helt ok for oss andre.
- Hugging av et tre hos nr.11 (Astrid) pga. mye barnåler i takrenner og veranda.
- Det kan nevnes at vi fikk avslag på felles-søknad gjennom nabo (Espen) med flere av våre underskrifter til/fra kommunen vedrørende skjerming ved vei nær skole og dets område og trafikk. Ikke nok støy.
- Vi gjør raking av plen med mye grus fra veien og brøyting felles på dugnad, før 17.mai. Eller normal rullering på plenklipp etter behov.
- Vi gjør dugnad på klipping av hekk. Dette blir avtalt når blir litt etter behov.
- Foreløpig avventer vi hugging av trær på enden ved veien mot skolen.
- Nr.11 (Astrid) investerer evt. 2-3 trær til hekk på sin side fra felles konto.
- Brøyting/strøing fra T.Thorud fungerer fint, også i forhold til våre parkeringsplasser.
- Vi har måket snø fra taket når det har vært nødvendig.
- Nr.13 (Erik) foreslo felles elbillader-montering ved fellesvegg. Nr.11 (Astrid) har egen og nr.15 (Trude) har bensinbil. Nr.13 (Erik) investerte i egen.
- Takrenner blir renset ved behov.
- Vi bytter på å kjøre vekk avfall fra plen/hekk og fellesdugnader før 17.mai.
- Vi har mottatt informasjon fra ØEK vedrørende bygging ved skolen. OK.
- Vi har mottatt informasjon, med mulighet for spørsmål fra/til ØEK, vedrørende prosjektet/bygging/salg av Hassel området. Vi er nær kvikkleireområdet, men utenfor. Skal være OK. Vi skal gi beskjed til kommunen om vi merker noe i sammenheng med dette. Prosjektet ble utredet/avslått, men godkjent med andre planer. Prosjektet: salg ved Hassel og utbygging av leiligheter i deler av området. Pr. nå ikke startet.
- Ny styreleder foreslått av nr.15 (Trude). Må omreg. på Brønøysundsreg.
- Kontogjennomgang av sameie-konto.
- Nr.15 (Trude) foreslår å registrere kontoen på org.nr (forslag fra banken).
- Info: IF faktura kommer i april og september mnd. Brøyting/strøing ca. april mnd.
- Tilbud/skriv - Huseierforening? Vi mener for lite sameie, så blir nei.
- Forslag: Kjøp 1 liter hvitmaling til div, veranda, overflater.
- Kjøpe inn bensin til plenklipperen.
- Se an fellesutgifter. Øke litt evt.

Nytt møte - 6/3-25

- Avventer Huseierne og radonmåling. Pr. nå OK.
- Nr.11 har målt radon. Innenfor.
- Vi kjøper inn maling til verandaer/gelender. Nr.11 (Astrid) Hekk 2.3 ekstra på enden, pluss bytter olje på plenklipper.
- Hekk blir klipt til høsten.
- Vi registrerer felleskonto fra nå av med org.nr.
- Vi øker felleskostnadene til 800,- pr mnd. FOM. ⅓-25
- Vi går inn for å investere i et lite skjul på enden av bygget til plenklipperen. Astrid undersøker priser og forslag.
- Gjennomgang konto. Start bytte til bedriftskonto Sparebank1 sørøst Norge, samt overføre saldo til ny konto. (Venter på godkjenning fra Brønnøysundregisteret)
- Ny styreleder nr.13 (Erik) med full enighet.
- Omregistrering påbegynt Brønnøysundregisteret av ny styreleder.
- Nr.13 (Erik) ordner ny mappe til dokumenter tilhørende sameiet.

5/7-25

- Møte hos nr.15 (Trude) angående overføring til bedriftskonto.
- Astrid overfører 300,- mindre til felleskonto denne mnd. grunnet kjøp av plenklipperbod. Dette gjelder da fellesutgifter.

20/11-25

- Nr.11 (Astrid) fikk beskjed fra If-forsikring om en faktura som ikke var betalt. Nr.13 (Erik) betalte denne samme dag som beskjeden kom.
- Må kontakte If-forsikring om forsikringsavtalen slik at den fortsetter som tidligere. Dette er i orden.
- Pratet med kundeservice bedrift hos If-forsikring. Nr.13 (Erik) er satt opp som ny kontaktperson.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 186, Bruksnummer 160, Seksjonsnummer 1 i 3314 ØVRE EIKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.06.2026 kl. 09.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.06.2026 kl. 09.27

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/646543-1/200 01.06.2021 17:32 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
KILDAL ASTRID MOEN
FØDT: 19.08.1997
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/646544-1/200 01.06.2021 17:32 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 900 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2009/926108-1/200 03.12.2009 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/3

2020/66659-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0624 GNR: 186 BNR: 160 FNR: 0 SNR: 1

2024/464899-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 3048 GNR: 186 BNR: 160 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	186	**Bruksnr.**	160	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Hellerudveien 11, 3330 SKOTSELV								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 776 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 776 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_5 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0091
Navn	Reguleringsplan for del av Skotselv
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/618/Reguleringsbestemmelser.pdf

Id	0028
Navn	Reguleringsplan for Skotselv
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/1268/Reguleringsbestemmelser.pdf

ØVRE EIKER KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024 – 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Rev: 07.11.24
Vedtatt: 11.12.24

1 Innledning

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

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

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

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

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

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

Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

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

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

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

2 Bestemmelser og retningslinjer

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Minimum antall parkeringsplasser:

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

Krav per boenhet:

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for større bygningsvolum i byggeområdene

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

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

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

Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2.4.2. LNF(R) sone 2

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

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

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

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

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

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

2.4.3. LNF(R) sone 3

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

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

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

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

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

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

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

a. Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.

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

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

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

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

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

Unntatt fra disse byggegrensene er:

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

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

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

2.6 Felles bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.10. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

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

Kommunens forventinger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

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

2.6.11. Forholdet til formålsangivelse i eldre planer

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

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

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

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

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

2.6.13. Massedeponi/oppfylling

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

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

2.6.14. Hensynssoner § 11-8

Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

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

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

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Skredfare (H310)

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

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

- Flomfare (H320_1 og 2)

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

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

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

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

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

- Sundhaugen (H530_3) Statlig sikret friluftsområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

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

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

2.7 Andre retningslinjer

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

a. *Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.*
b. *Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikeplassforskriftene.*
c. *Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.*
d. *Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafikksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.*
e. *Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.*
f. *Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.*

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

a. *Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.*
b. *Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper*
c. *Alle reguleringssaker skal inneholde energiredegjørelse.*
d. *Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.*
e. *Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.*
f. *Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.*

3. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

Kart

Juridisk bindende kart

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

2. Byggehøydekart Hokksund

Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Skotselv			186 - 159/160	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Aldersboliger	5/6-78	4/7-78	248/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Øvre Eiker kommune	3300 Hokksund	852110
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Øvre Eiker kommune v/Aksel M. Dalborg	3300 Hokksund	852110
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Tore Haare	3330 Skotselv	853169

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Møneremsa monteres.
Grovplaneringen utføres.
Støping og spekking av drenskummer.

Sted og dato		Stempel
Hokksund	23/3-79	R.M. Tyse Underskrift

BYGNINGSSJEFEN I Ø. EIKER

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV SKOTSELV
ØVRE EIKER KOMMUNE
PLAN DATERT 30.05.1985 REV. A 28.10.1985 STF. 30.01.1986

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

Området reguleres til:

Byggeområder
- boliger
Landbruksområder
- jordbruk/skogbruk
Trafikkområder
- kjørevei
Fareområder
- høgspenningsanlegg
Spesialområder
- friluftsområde
Felles areal
- felles avkjørsel
- felles lekeplass

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele reguleringsområdet.

§ 4

Område for boligformål

a. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus, atriumhus og andre småhusformer i en eller to etasjer. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. For hver småhusgruppe skal det oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 5

Område for jordbruk

a. På jordbruksområdet kan det bare drives virksomhet som har forbindelse med primærnæringen.

b. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som er nødvendig for jordbruksvirksomheten og bolig for brukeren.

§ 6

Kjørevei

a. Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b. I område mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiers planum.

§ 7

Område for høgspenningsanlegg

a. I det regulerte fareområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

§ 8

Friluftsområde

a. I friluftsområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friluftsområdene, f.eks. barnepark med tilhørende husvær når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 9

Felles avkjørsel

a. Felles avkjørsel er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

§ 10

Felles lekeplass

a. I området kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området, f.eks. barnepark med tilhørende husvær når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som felles lekeplass.

(12)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SKOTSELV, ØVRE EIKER KOMMUNE

GENERELT

§ 1

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2

Reguleringen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.
Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller så stor del av planområdet som bygningsrådet finner bør detaljplanlegges samlet.

§ 3

OMRÅDER FOR REKKE- OG SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus, atriumhus og andre småhusformer i en eller to etasjer. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) For hver småhusgruppe skal det oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering,

samt på- og avlessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

FRIOMRÅDER

§ 6

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende husvær når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

SPESIALOMRÅDE

§ 7

Spesialområdet av antikvarisk verdi kan ikke terreng- eller bygningsmessig forandres uten spesiell tillatelse fra bygningsråd og antikvariske myndigheter.

FELLESBESTEMMELSER

§ 8

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Frisiktsonen skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende vegers nivå.

f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 22/9 1971
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

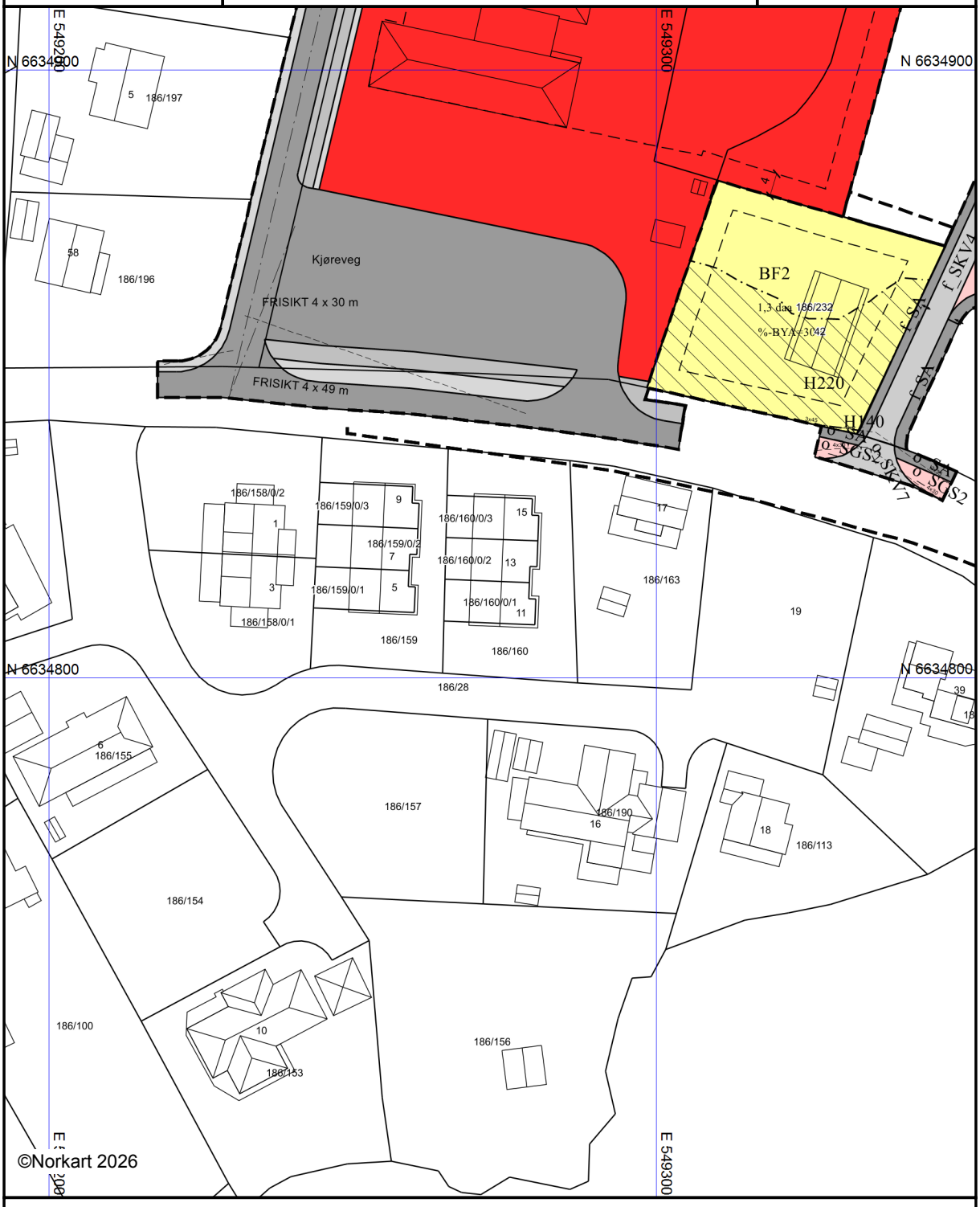
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/160/0/1
Adresse: Hellerudveien 11
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Ras- og skredfare

Sikringsone - Frisikt

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

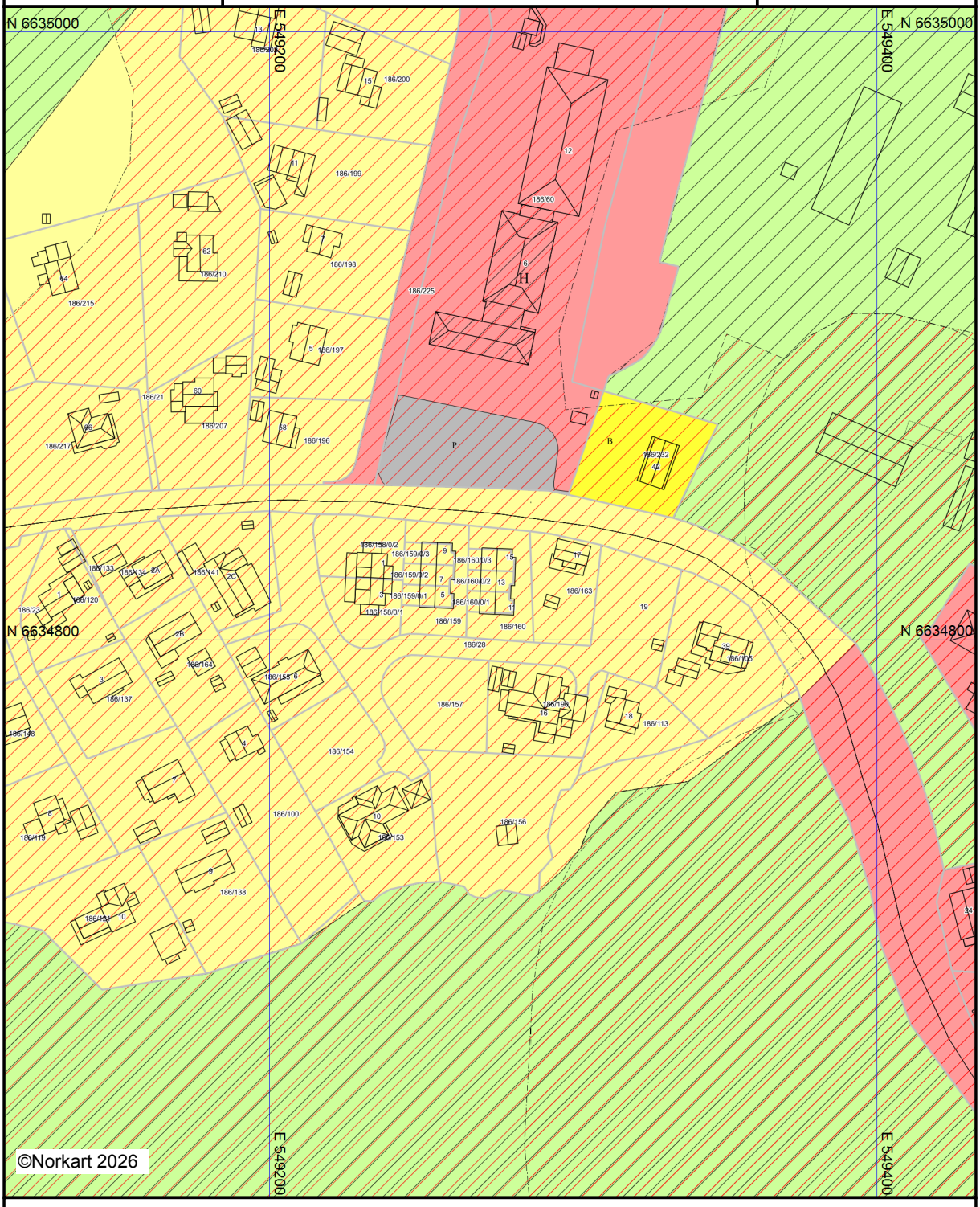
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/160/0/1
Adresse: Hellerudveien 11
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

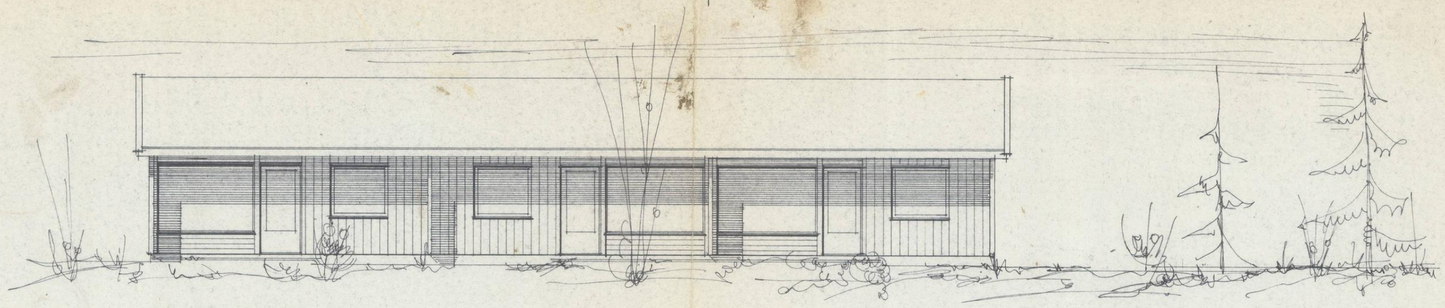
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

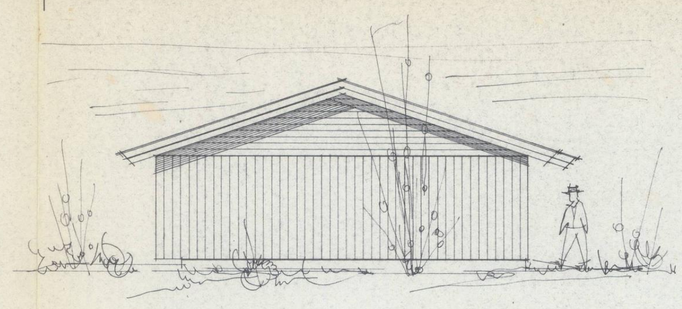
- Faresone grense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

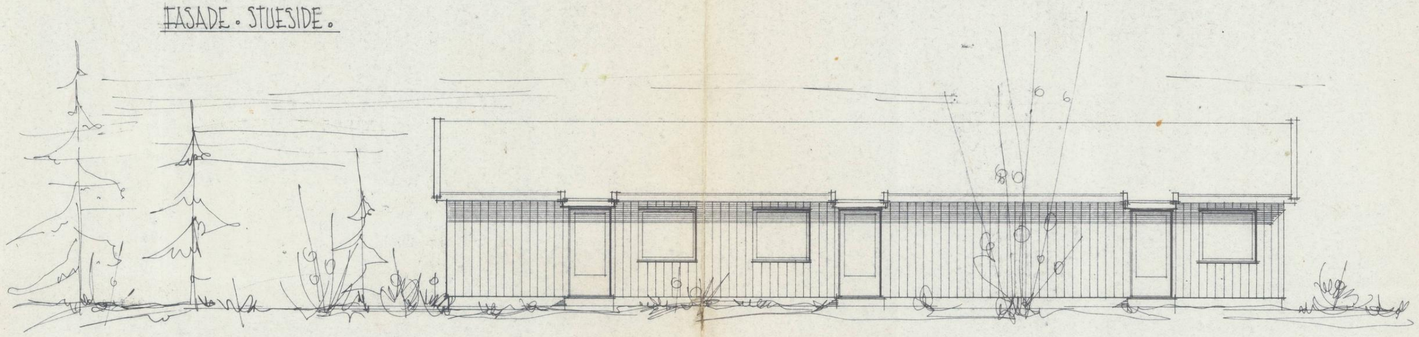
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



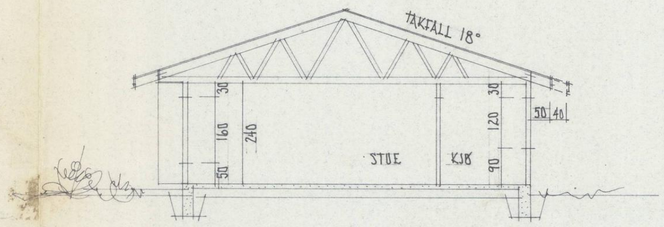
FASADE • STUESIDE •



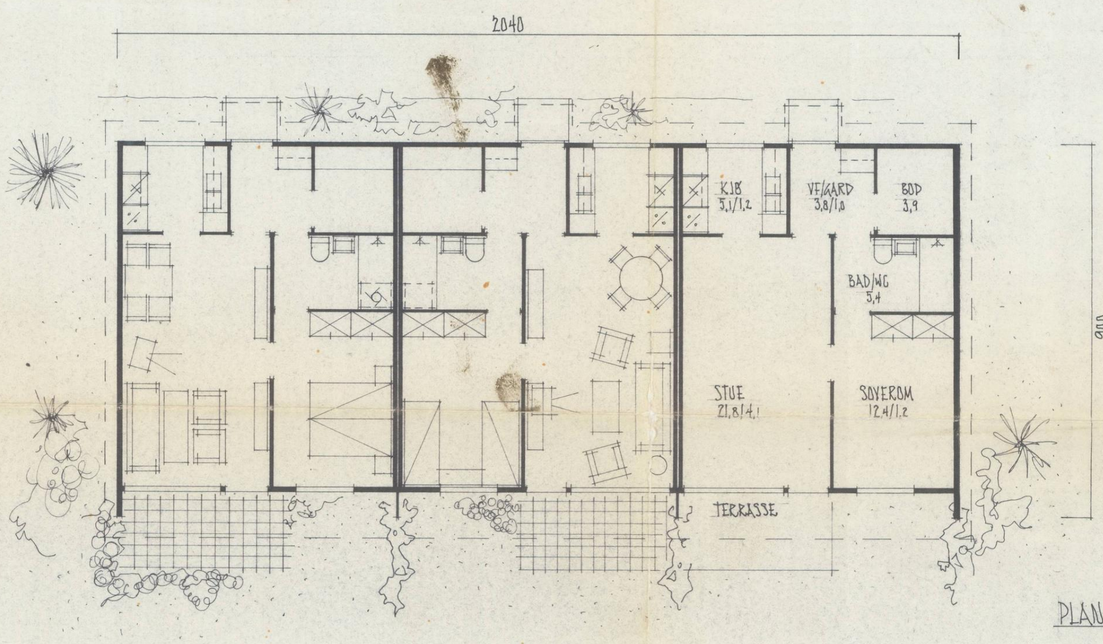
GAVLFASADE •



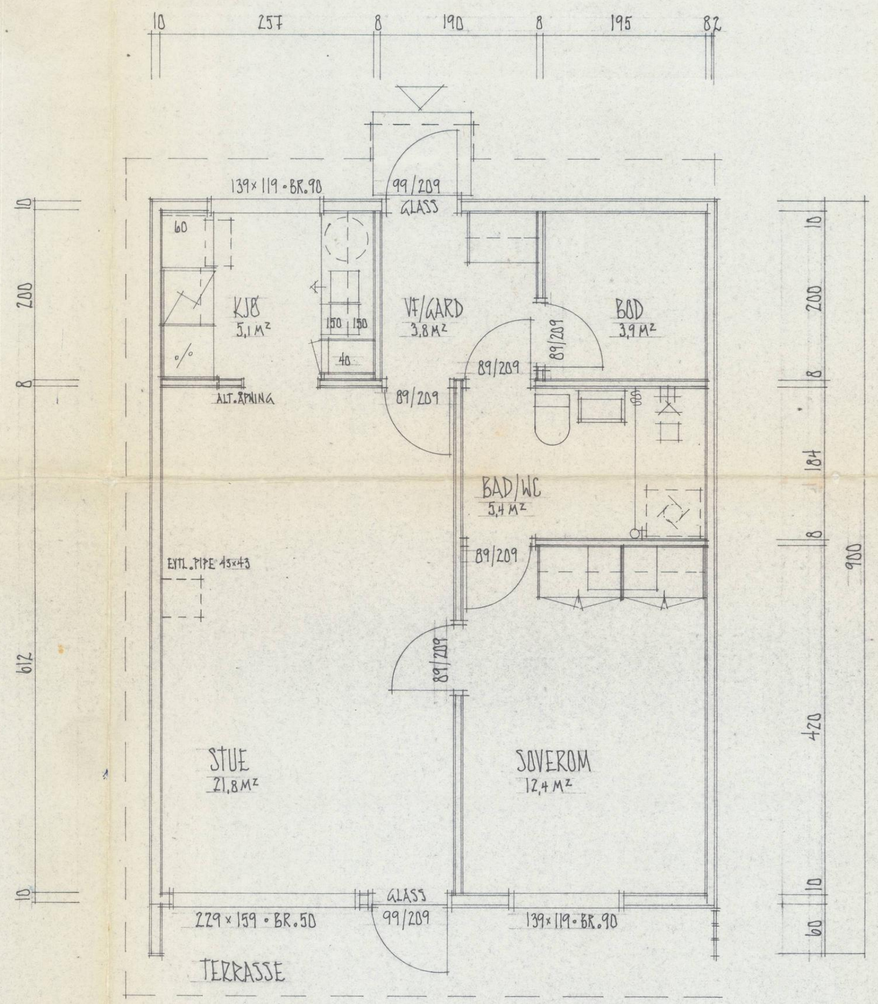
FASADE • INNGANGSIDE •



SNITT •

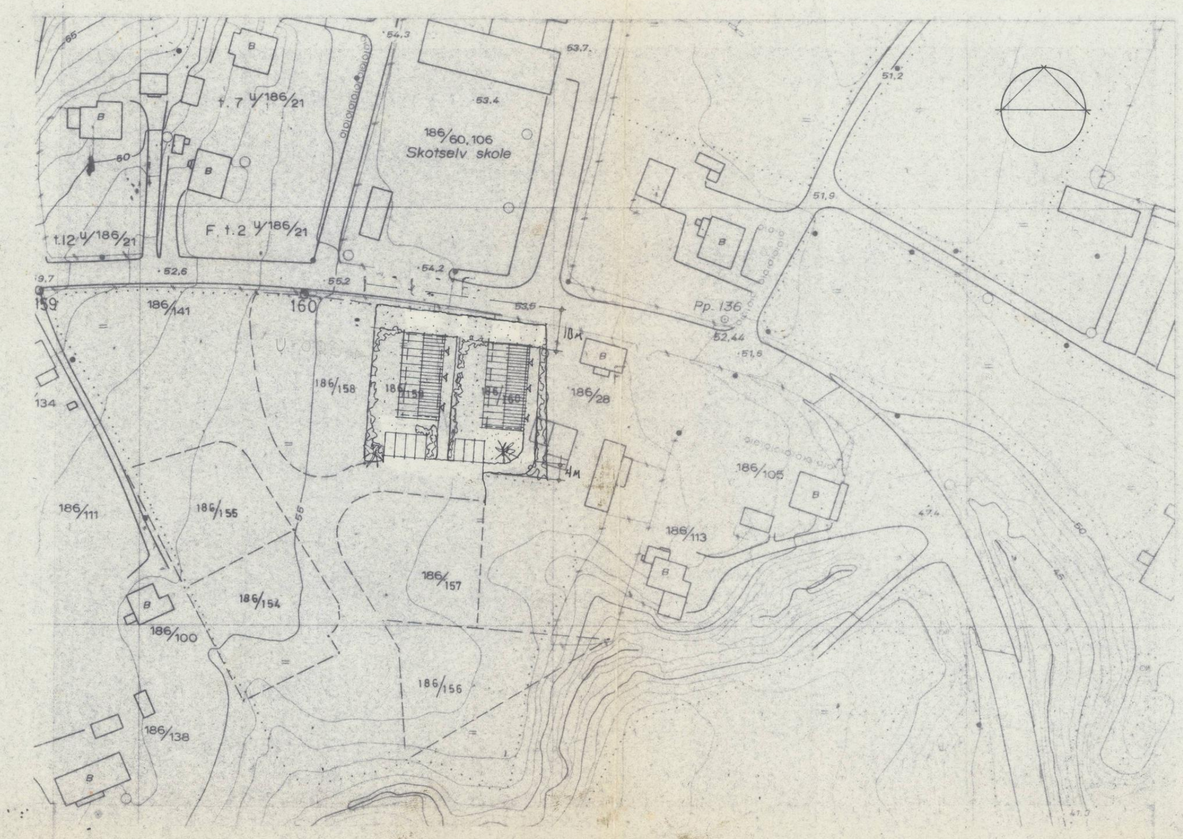


PLAN . M. 1:100 •



PLAN • LEILIGHET . M. 1:50 •

NTO. AREAL 6,6×8,2 -	54,1 M²
BOD	3,9 •
BOLIGFLATE	50,2 M²



SITUASJONSPLAN.
M. 1:1000.

Godkjent. Bygningssjefen i Ø Eiker.
4/17 1978 Ark. 114-1978 Sak. 21/9 78

SKOTSELV ØVRE EIKER

ALDERSBOLIGER M/ 2 ROMS LEILIGHETER.
PLAN • SNITT • FASADER . M. 1:100. PLAN . M. 1:50.
MESTERHUS MODUM A/L • CLAUS SVANSTRØM. ARK. MNAL.

A
80 da
U-0,15
et. 1-u
BOLIGER
LEK
TATT UT AV PLANEN
BOLIGER
C
35 da
U-0,15
et. 2-u
BOLIGER
D
37 da
U-0,15
et. 1-u
BOLIGER
D
48 da
U-0,2
et. 2-u
E
39 da
U-0,1
et. 3-u
G2
da
U-0,2
et. 2+u
G
25 da
U-0,2
et. 2-u
G1
10 da
U-0,2
et. 2+u
W
242 da
JORDBRUK / SKOGBRUK
V
13 da
TATT UT AV PLANEN
TATT UT AV PLANEN
P
BOLIGER
144 da
U=0,1
et. 1+u
FRILUFTSOMRÅDE
57 da
X
36 da
JORDBRUK
16 da
JORDBRUK
15 da
BOLIGER
18 da
U-0,15
et. 1-u
JORDBRUK
8 da
R
19 da
U-0,1
et. 1-u
20 da
S
12 da

TEGNFORKLARING:

Reguleringsformål (B.L. § 25)

1. BYGGEOMRÅDER
- B boliger
- B boliger
- F forretninger, kontor m.v.
- I industri
- O offentlige bygninger
- A allmennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- J jordbruk / skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER
- kjøreveg
- gang - og sykkelveg

4. FRIOMRÅDER
- FR

5. FAREOMRÅDER
- flomfarlig areal
- høgspenningsanlegg

6. SPESIALOMRÅDER
- FL friluftsområde

Andre bestemmelser (B.L. § 26)

1. f. FELLES AREAL
- avkjørsel / parkeringsplass
- gangveg
- lekeplass

Øvrige symboler

- planens begrensning
- grense for reguleringsformål
- byggegrense
- tomtegrense
- senterlinje i regulert veg
- frisiktlinje
- adkomst
- vann
- planlagt ny bebyggelse
- eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- sti

NORD

MÅLESTOKK 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 m

ØVRE EIKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR

DEL AV SKOTSELV

SAKSBEHANDLING (ETTER B.L.)	DATO	SAK	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Bygningsrådet 1. gang	2.7.1985	202	pch	A	28.10.1985	pch
Offentlig ettersyn i tidsrommet	15.7-26.8					
Bygningsrådet 2. gang	19.11.85	390	pch			
Kommunestyre	30.1.86	3	pch			
Stadfestet						

PLANLEGGER

ØVRE EIKER KOMMUNE
Teknisk etat
Rådhuset
3300 Hokksund Tlf. 03/75 35 00

DATO 30.5.85

ARKIV NR 504/91

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.