

notar



Kroksund

Kroksundåsen 7

Enebolig | BRA-i/BRA Total 177/230 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 10 371 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Fantastisk enebolig fra 2014 med utsikt over
Tyrifjorden | Flotte uteplasser | Vannbåren
varme | Barnevennlig område



Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	9
Bilder	13
Ditt nye nabolag	32
Om eiendommen	34
Vedlegg	44
Budskjema	114

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Prisantydning	Kr 10 100 000,-
Omkostninger	Kr 271 490,-
Totalpris	Kr 10 371 490,-
BRA-i/BRA Total	177/230 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2014
Soverom	3
Etasje	2

Din megler



Martin Trykstad

Eiendomsmegler

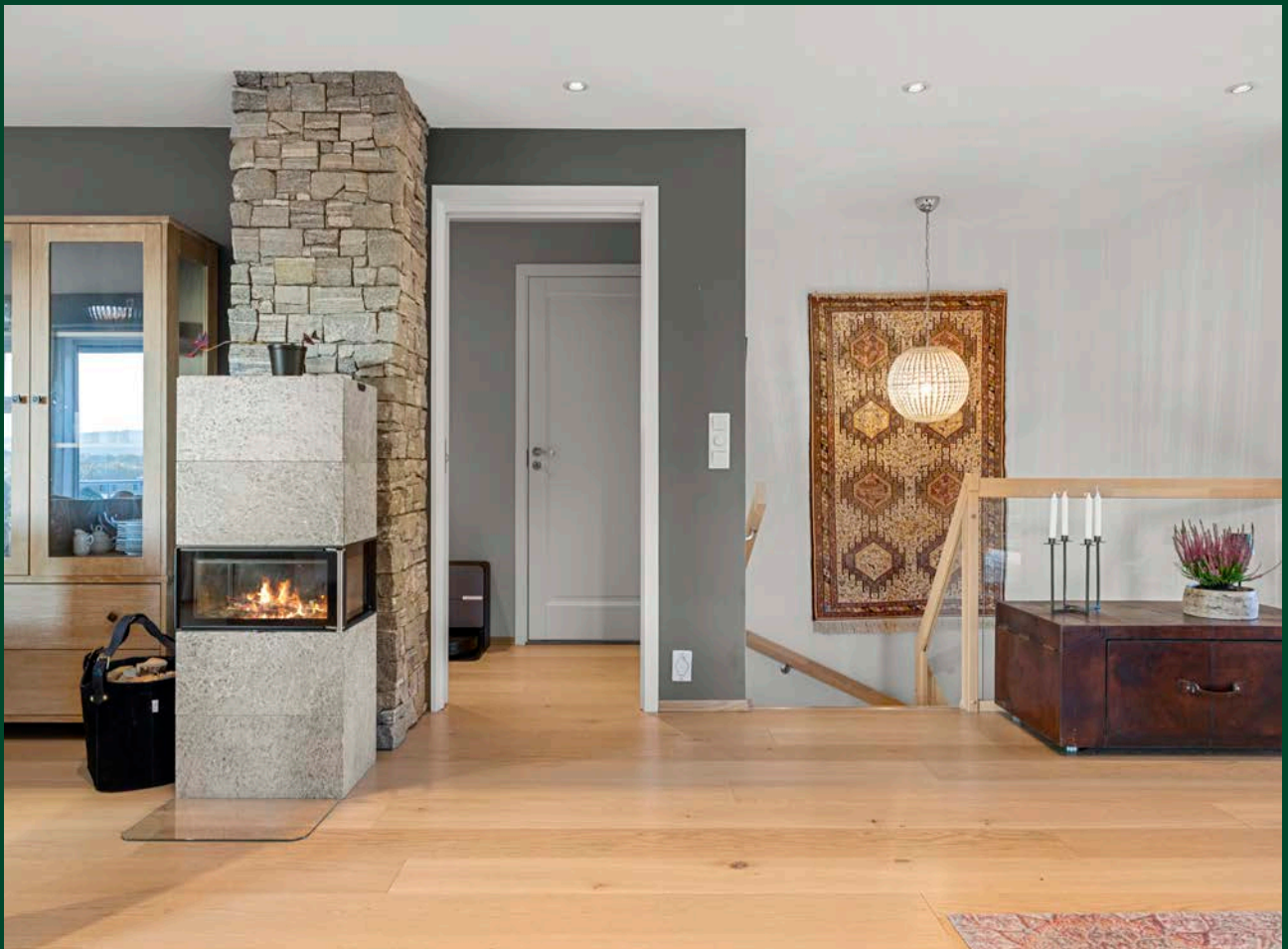
martin.t@notar.no
479 06 304

For meg handler eiendomsmegling først og fremst om mennesker, tillit og gode relasjoner. Et boligsalg er en stor og viktig prosess, og jeg er opptatt av at kundene mine skal føle seg trygge og godt ivaretatt hele veien. Jeg er rolig, lyttende og tilgjengelig, og tar meg tid til å forstå både behov, ønsker og forventninger.

Med mange og gode erfaringer i eiendomsbransjen har jeg opparbeidet meg god forståelse for markedet og hva som skal til for å skape et godt salg. Jeg tror på tett oppfølging, tydelig kommunikasjon og ærlige råd - både før, under og etter salgsprosessen.

Jeg er opptatt av å se hver bolig og hver kunde individuelt, og tilpasser alltid prosessen deretter. For meg er det viktig å være grundig, engasjert og til stede, samtidig som jeg jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat.

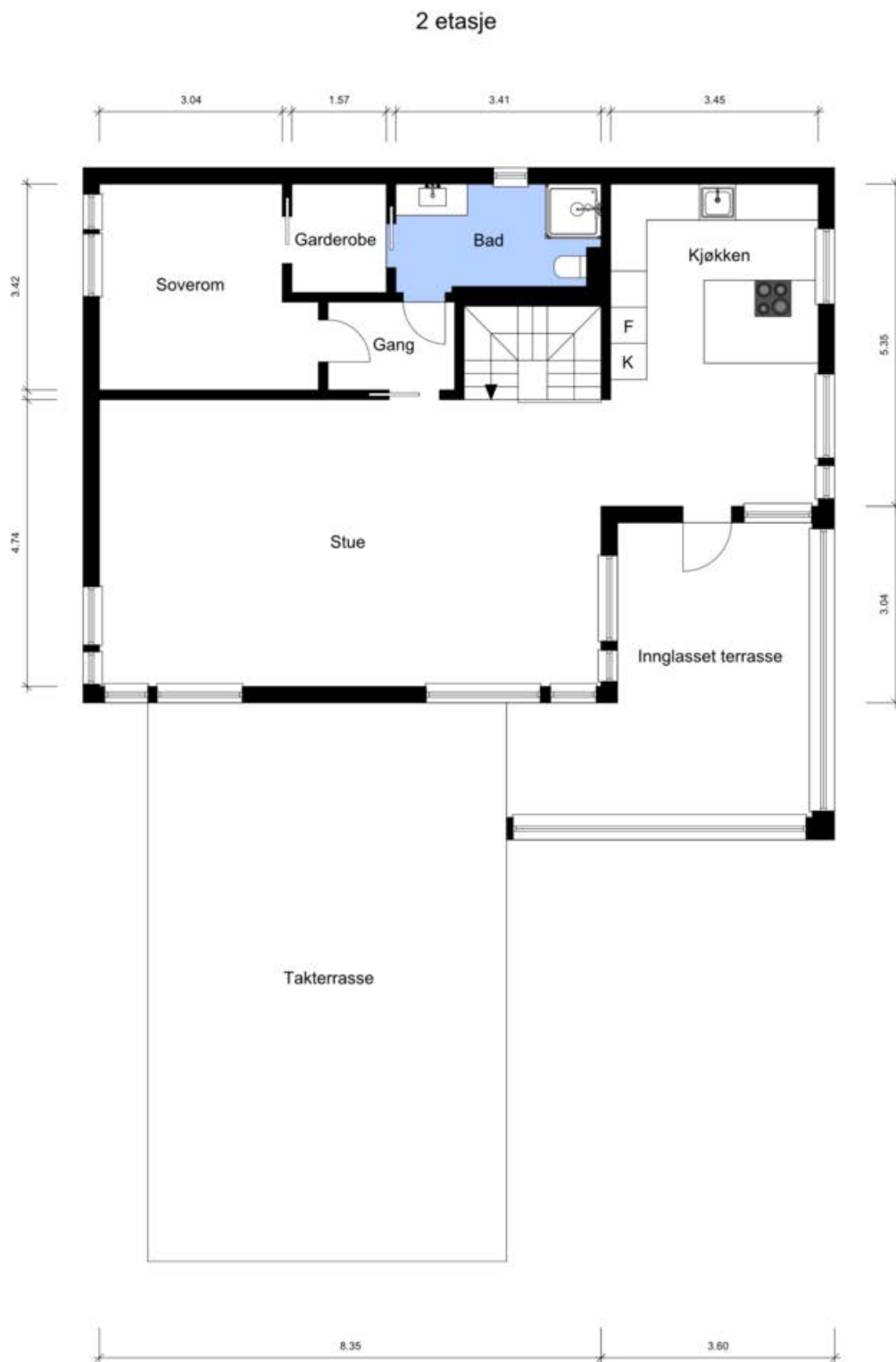
Målet mitt er at du som kunde skal sitte igjen med en trygg og god opplevelse, der du ønsker å anbefale meg videre til venner og familie. Og samtidig føle at du har hatt en megler som virkelig har vært der for deg fra start til slutt.



Kroksundåsen 7

Plantegning





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

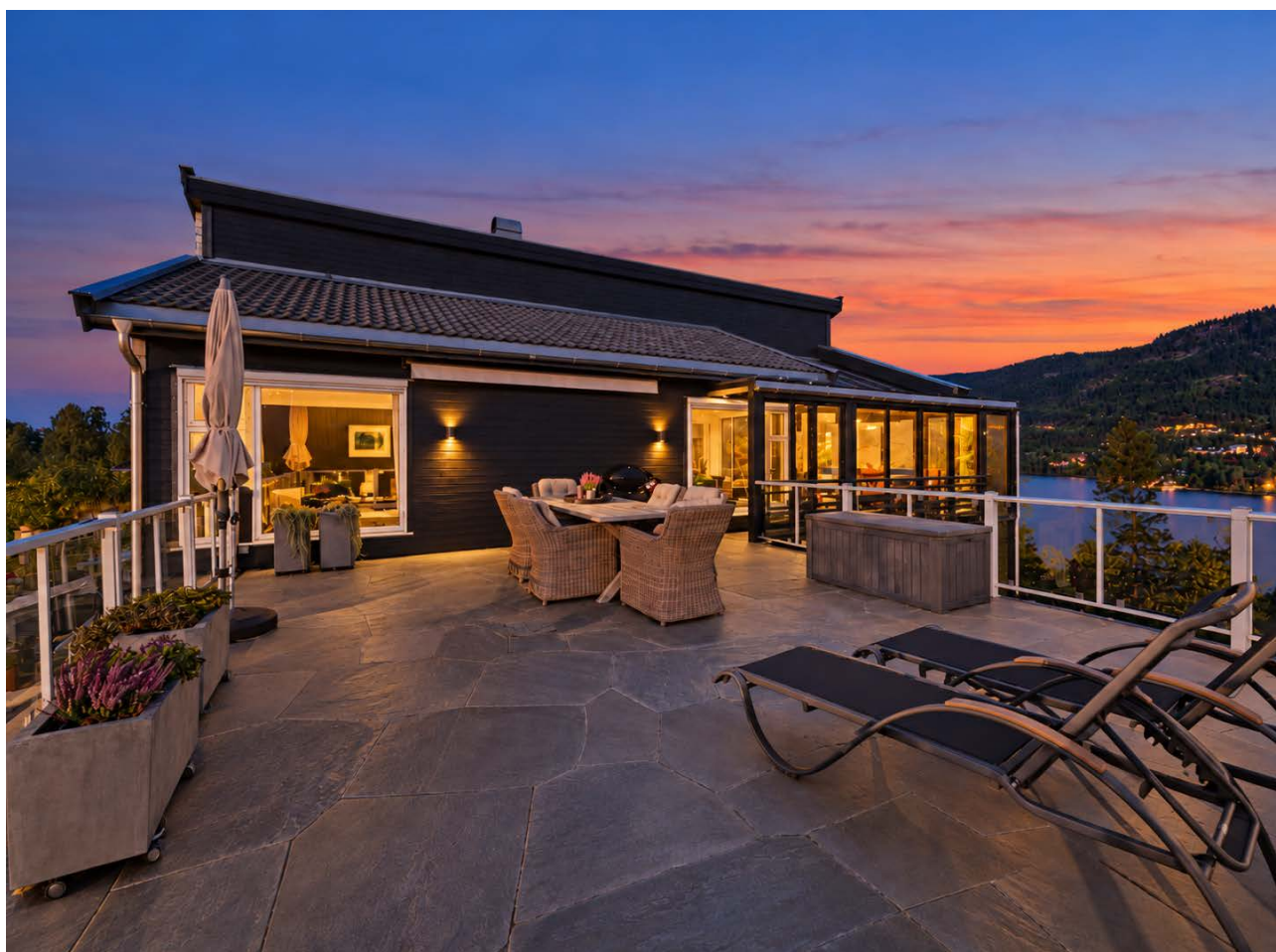
Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





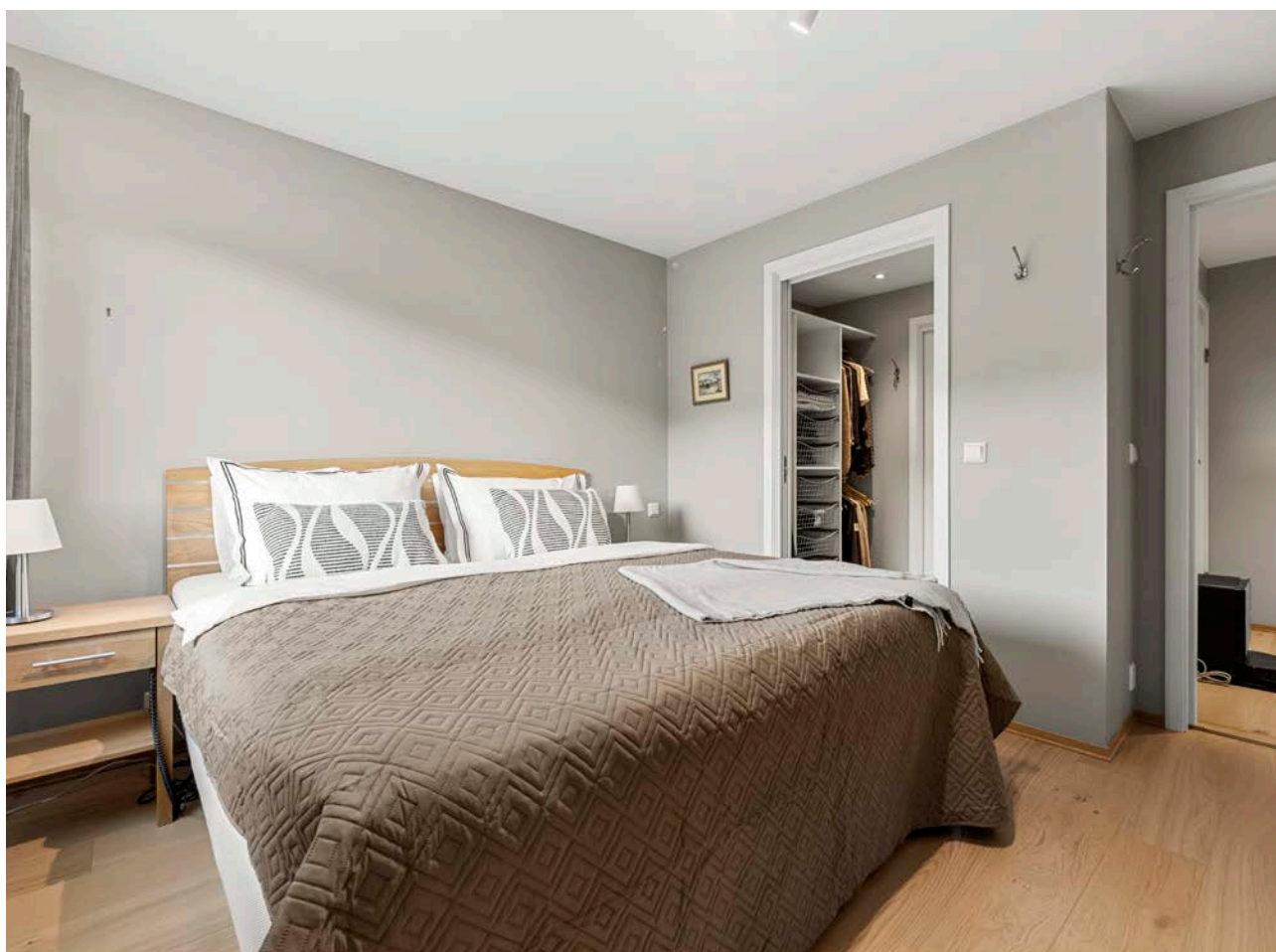


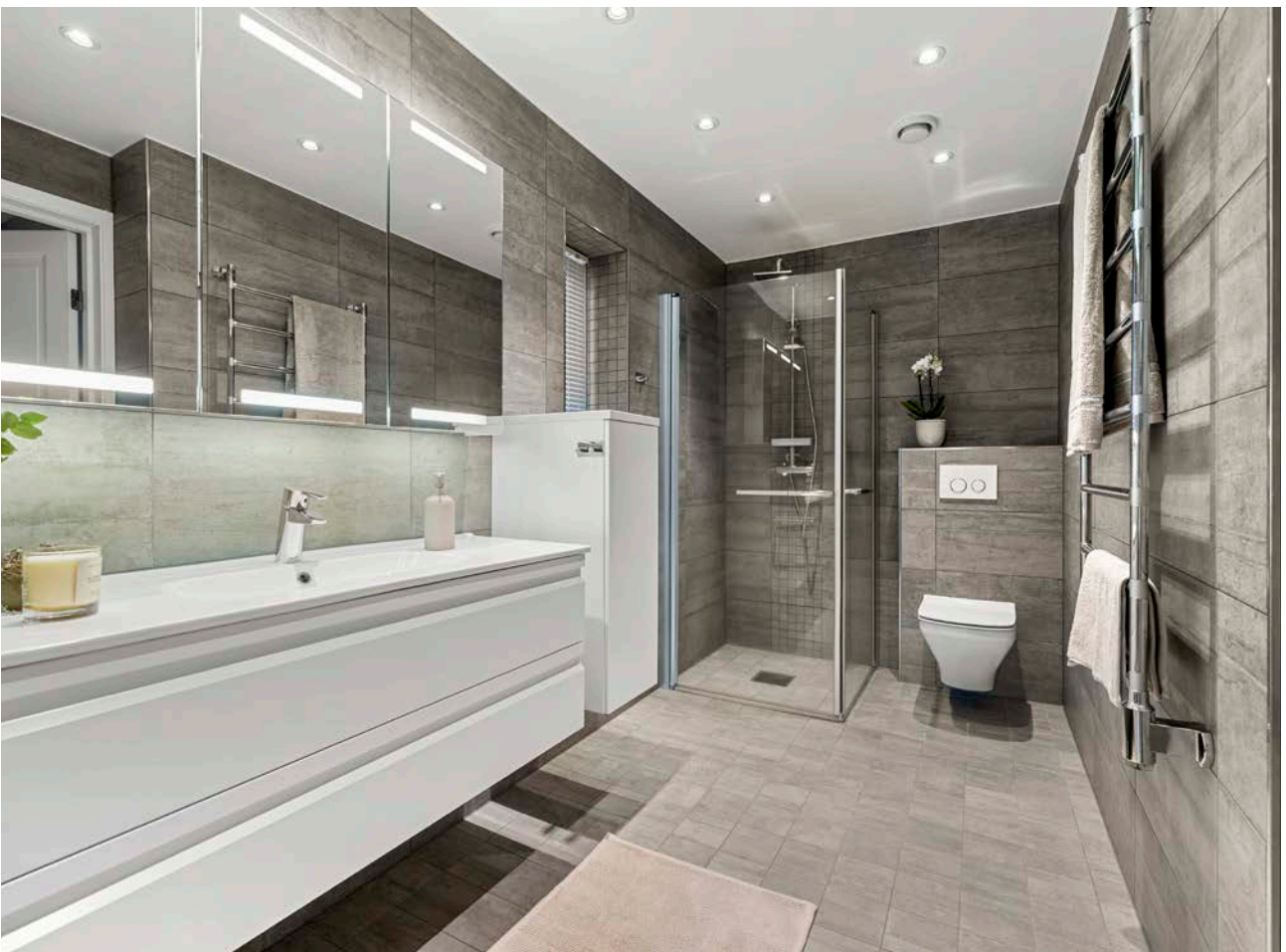


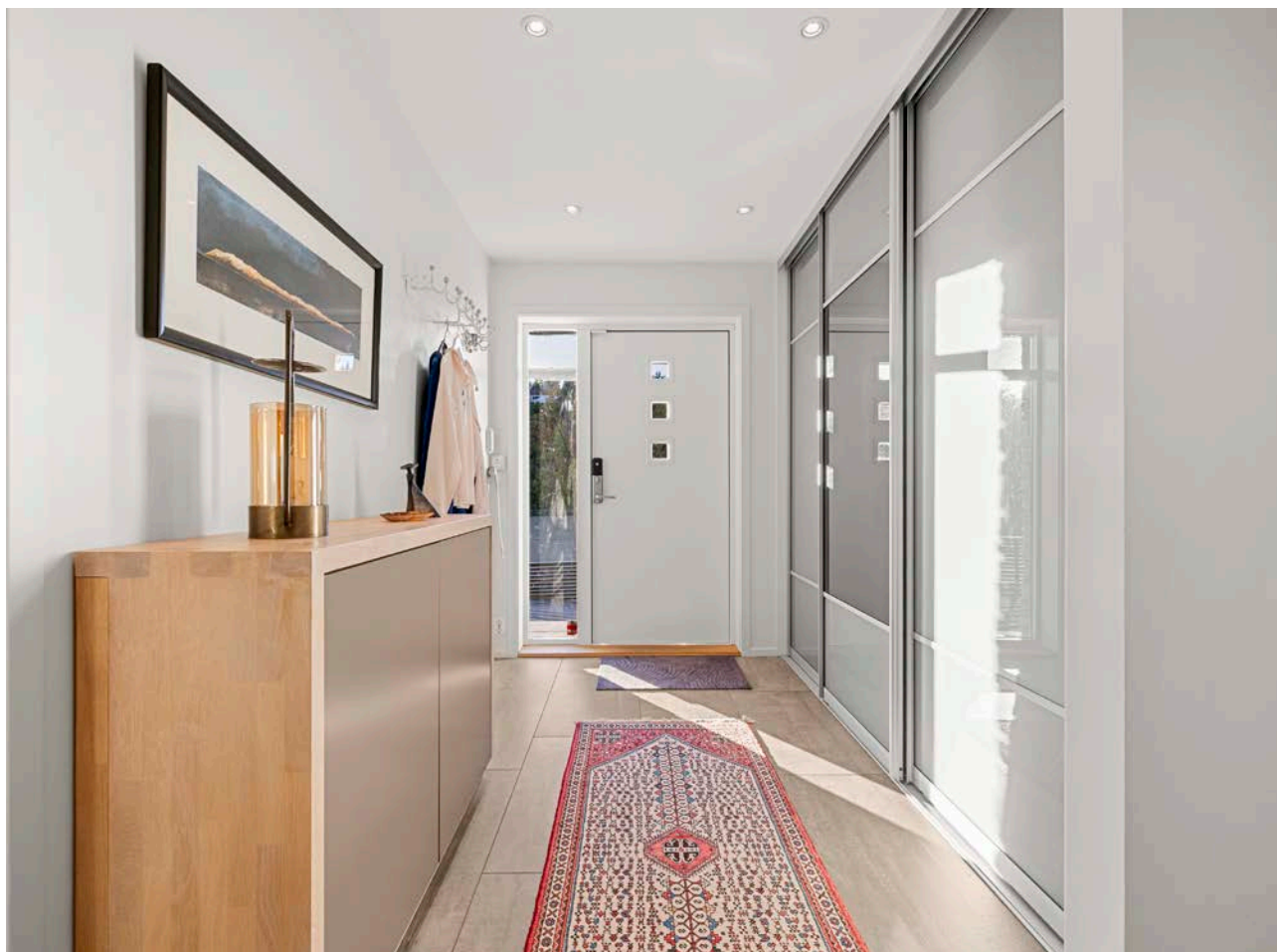






























Velkommen til Kroksundåsen 7

Velkommen til en fantastisk enebolig fra 2014 med flott utsikt over Tyrifjorden. Eiendommen har en meget pen beliggenhet på en høyde i veletablert og attraktivt boligområde i en blindvei. Det er fine båt- og bademuligheter i området, ca. 15 minutter til Hønefoss, ca. 30 minutter til Sandvika og ca. 40 minutter til Oslo.

Kort fortalt:

- Flott bolig fra 2014
- 3 soverom
- 2 bad
- 1 kontor/ gjesterom
- Flott kjøkken fra Sigdal med venskap
- Fantastiske uteplasser med gode solforhold
- Vannbåren varme i alle gulv med unntak av hovedsoverommet
- Oppvarmet garasje m/ elbillader
- Screening gardiner i andre etasje som er solutsatt
- Barnevennlig område i blindvei
- Nærhet til skole, butikk og fritidsaktiviteter
- Umiddelbar nærhet til naturen

Velkommen til en hyggelig visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger høyt og fint til i et etablert og attraktivt boligområde i Kroksund i Hole kommune. Her bor man med gode pendlermuligheter, med omtrent 30 minutters kjøring til Sandvika, rundt 40 minutter til Oslo og ca. 15 minutter til Hønefoss. Fra eiendommen er det flott utsyn mot både Steinsfjorden og Tyrifjorden. Området byr på gode muligheter for både bading og båtliv, samtidig som det er kort vei til flotte turområder på Krokskogen og i Nordmarka, med adkomst blant annet fra Sundvollen. På Storøya, kun få minutters kjøring unna, ligger dessuten en av landets mest anerkjente golfbaner.

Kollektivtilbudet er godt, med hyppige bussforbindelser mot Sandvika og Oslo, samt kort gangavstand til ekspressbuss. Mange som bor i området pendler daglig til arbeidsplasser i Oslo-regionen. Den nye veiforbindelsen over Sollihøgda er også under ferdigstillelse. Området oppleves som svært barnevennlig og har et godt servicetilbud i nærheten. I Sundvollen finnes blant annet nyere Spar-butikk, mens Vik tilbyr flere forretninger og servicetilbud som dagligvare, Vinmonopol, lege, tannlege, barneskole og kommunesenter med offentlige tjenester.

Eneboligen er med i et sameiet med gnr. 190 bnr. 50 som består av veiarealer, lekeplass og friområde. Det er hyggelig områder som der barna kan leke, og voksne kan møtes. Det lille sameiet består av de 6 boligene som bor i området tilknyttet gnr. 190 bnr. 50.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Kroksundåsen 7

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA

Oppdragsnummer

17-0091/26

Selger

Gro Hetland Bromander
Arvid Karstein Jordet

Matrikkel

Gårdsnummer 190, bruksnummer 163, , ideell andel 1/1.
i Hole kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

C

Info energiklasse

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Selger informerer om at strømforbruket er på 18 627kr
pr. år.

Tomt

Eiet tomt på 783 kvm.

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet med asfaltert gårdsplass, carport, diverse
forstøtningsmurer, samt plen med noe diverse
beplantning og plattinger.

Takst

Tilstandsrapport datert 03.09.2026. utført av Leif Patrick
Olstad.

Byggeår

2014

Byggemåte

Eneboligen har grunnmur av betong/isolerte elementer,
og dreneringen er fra 2014. Ytterveggene er oppført som

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende
bordkledning. Boligen har et nivåforskjøvet saltak med
ulik mønehøyde og sperrekonstruksjon, og taket er
tekket med betongtakstein. Det er renner, nedløp og
beslag i metall. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt
plate på grunn, og det er ikke registrert synlige skader
eller målt unormale høydeforskjeller. Vinduene er malte
trevinduer med 3-lags glass, og ytterdørene er malte
hovedytterdører og malte balkongdører i tre med 3-lags
glass. Det er takterrasse over garasje/carport med
bærekonstruksjon av lettbetongelementer, tettesjikt
med overliggende steinheller og rekkverk i stål/
aluminium med glassfelt, samt terrasser på terreng og
utvendige terrengtrapper med trinn av betongstein/
belegningsstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: • Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom
ferdig gulv ved døråpning og overkant slukrist.
Overgangen ved dør er utført uten oppkant.
Høydeforholdet er noe begrenset sammenholdt med
preakseptert løsning for våtrom fra byggeperioden.
Tiltak: Det vurderes ikke som nødvendig med
umiddelbare tiltak, men forholdet bør hensyntas ved
fremtidig rehabilitering.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ble installert i 2014.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vinterhage har i enkelte tilfelle ved sterk
vind/ kraftig regn hatt enkelte små lekkasjer.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk- vestre stuevegg fra skjult
bærebjelke tak - sprekken er liten.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hetland Elektro

Beskrivelse: Ettermontering av el- bil ladere og stikkontakter.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utført av Hønefoss VVS- reparasjon av varmtvannstank.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: To stk - garasje og carport.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Glassmester'n i Hønefoss.

Beskrivelse: Montering av vinduer og dører.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Bod under veranda.

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

Ja

Beskrivelse: Ringerikes banen.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

Modernisering og påkostninger

EKSTRA UTSTYR: Vinskap og Air- kondition med luft til luft varmepumpe.

Regulerings- og arealplaner

Vedtak Kommunal- og moderniseringsdepartementet 27.03.2020.

Boligen ligger i et område som er regulert til bolig. I forbindelse med vedtatt regulering for Ringeriksbanen er planene endret slik at den fremtidige jernbanetraséen skal føres i tunnel under eiendommen. Ringeriksbanen er planlagt som ny jernbaneforbindelse mellom Hønefoss og Oslo. Kjøper gjøres oppmerksom på reguleringsforholdet og anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan og tilhørende dokumentasjon.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av ny E16 til firefelts motorveg på strekningen Høgekastet-Ve, samt bygging av ny dobbeltsporet jernbane («Ringeriksbanen») på strekningen Jong-Hønefoss, med tilhørende anlegg. På Sundvollen legger planen til rette for bygging av ny jernbanestasjon og kollektivknutepunkt, og arealer for å integrere stasjonen i fremtidig tettstedsutvikling. Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert skal ikke overstige LAFmax = 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. På dagstrekninger er grenseverdien for luftoverført lyd og strukturstøy samlet Lp,AF,maks = 45 dB i oppholdsrom og soverom på natt, ref. NS 8175.

Området på motsatt side av veien er i gjeldende reguleringsplan avsatt til landbruksformål.

Eiendommen ligger i et område som er utsatt for noe trafikkstøy. Deler av tomten ligger innenfor gul støysone, og det må derfor påregnes noe støy fra omkringliggende trafikk.

Eiendommen ligger i et område som er registrert med forhøyet radonforekomst.

Har du noen ytterligere spørsmål angående reguleringsplanen ring Hole kommune på: 32 16 11 00, åpent fra 09-15.

Oppvarming

Vannbåren varme, vedfyring og varmepumpe.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom og i garasjen, med unntak av hovedsoverommet i 2. etasje, samt vedovn.

Gulvet i bad/vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje har vannbåren varme.

Parkeringsforhold

Eiendommen har en oppvarmet garasje og en carport, der det er satt opp elbillader begge steder. Samt har boligen mange biloppstillingsplasser på egen

gårds plass.

I arealoppstillingen er garasje oppført som eksternt bruksareal på 21 m².

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, støttemurer, garasje og carport på 190/163, Kroksundåsen 7, 3531 Krokkleiva, datert 16.10.2014.

Det foreligger godkjente byggetegninger som ikke stemmer helt med dagens bruk av boligen. På originale byggetegninger så er dagens vinterhage tegnet opp som balkong. Og innglasset terrasse nede tegnet som vanlig marketerasse. Dagens eiere har vært i dialog med kommunen angående vinterhagen og terrassen nede, der kommunen sagt at de ikke trengte å sende en søknad. Dagens eiere har derfor ikke skriftlig godkjenning fra kommunen på vinterhagen eller innglasset terrasse. Dersom kommunen på et senere tidspunkt skulle foreta en annen vurdering av tiltaket, kan det bli aktuelt å søke om godkjenning i ettertid eller tilbakeføre arealet til tidligere utførelse. Kjøper overtar eventuell risiko og ansvar knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2014.

Radonmåling

Bygningen er bygd etter TEK 10/17 og er dermed prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Innhold

1. etasje:

BRA-i 88 kvm: Entré, stue, bad/vaskerom, kontor, teknisk rom og 2 soverom

BRA-e 21 kvm: Garasje

BRA-b 12 kvm: Innglasset terrasse

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:

BRA-i 89 kvm: Stue, kjøkken, gang, soverom, garderobe og bad

BRA-b 20 kvm: Innglasset veranda

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

2. ETASJE

Stue:

Lys og romslig stue med svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både en stor spisestue og en hyggelig sofagruppe, noe som gir rommet flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Kjøkken:

Flott og stort kjøkken fra Sigdal med benkeplate i både tre og stein. På kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn med mikrobølge funksjon, vinskap og varmeskuff. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Råflott bad med fine grå fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant med underskap, stort speil, vegghengt toalett, dusjhjørnet og håndkleholder. Veggene er flislagt, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

Soverom med garderobe:

Boligen har et romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbelseng med nattbord. I tillegg er det god plass til stor medfølgende garderobe i tillegg til walk-in garderoben. Fra soverommet er det adkomst til en praktisk og innbydende walk-in-garderobe med god plass til klær, sko og tilbehør.

Terrasser:

Boligen har en hyggelig vinterhage som gir en lun og skjermet utefølelse store deler av året. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe og avslappende stunder. Den store terrassen byr på rikelig med plass til både loungegruppe, spisebord og grill. Et flott uteområde med gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.

1. ETASJE

Stue:

Stuen er enkel og lettmøblert, med plass til både sofa og øvrig sittemøblement. Et trivelig oppholdsrom som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg på boligen.

Soverom:

Boligens soverom i første etasje er av god størrelse og har fine møbleringsmuligheter. Rommene egner seg svært godt som barnerom og gjesterom, med plass til både seng, garderobe og øvrig møblement.

Bad/vaskerom:

Badet er praktisk kombinert med vaskerom og fremstår som et funksjonelt og velutnyttet rom. Vegger og gulv er flislagt, og gulvet har behagelig vannbåren varme. Rommet er innredet med servant i møbel, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon og tilluft ved terskel bidrar til et godt inneklima.

Kontor:

Et fleksibelt og anvendelig rom med mange bruksmuligheter. Her kan man enkelt innrede som hjemmekontor, hobbyrom, lekerom eller et ekstra oppholdsrom etter behov.

Terrasse:

Her får man flere attraktive uteområder som kan nyttes gjennom store deler av året. Den innglassede terrassen gir en lun og skjermet uteplass. I tillegg har boligen enda en terrasse der det er fin plass til en jacuzzi som medfølger salget. Den hyggelige hageflekken er pent opparbeidet med et variert utvalg av blomster og planter som skaper en lun og frodig ramme rundt uteområdet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i alle rom og i garasjen, med unntak av hovedsoverommet i 2. etasje.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er installert i 2014.

På originale byggetegninger så er dagens vinterhage tegnet opp som balkong. Og innglasset terrasse nede tegnet som vanlig marketerasse. Dagens eiere har vært i dialog med kommunen angående vinterhagen og terrassen nede, der kommunen sagt at de ikke trengte å sende en søknad. Dagens eiere har derfor ikke skriftlig

godkjenning fra kommunen på vinterhagen eller innglasset terrasse. Dersom kommunen på et senere tidspunkt skulle foreta en annen vurdering av tiltaket, kan det bli aktuelt å søke om godkjenning i ettertid eller tilbakeføre arealet til tidligere utførelse.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 177 m²
 BRA - e: 21 m²
 BRA - b: 32 m²
 BRA totalt: 230 m²
 TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje**1. etasje**

BRA-i: 88 m² Entré, stue, bad/vaskerom, kontor, teknisk rom og 2 soverom

BRA-e: 21 m² Garasje

BRA-b: 12 m² Innglasset terrasse

2. etasje

BRA-i: 89 m² Stue, kjøkken, gang, soverom, garderobe og bad

BRA-b: 20 m² Innglasset veranda

TBA fordelt på etasje**1. etasje**

15 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 10 100 000,-

Verditakst

Kr 9 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 8 433,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannavgift

Kloakkavgift

Årlig Gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 565.00

Totalt: kr 8.998

Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Hole kommune.

Årlig velavgift

Kr 2 000,-

Velforening/Huseierlag

Boligen er med i velforening siden det er privat vei til boligen. Det koster rundt 2000kr per år per boenhet. Det er for brøyting og strøing av veien som går inn til boligen. Det er dugnad hver vår som er til rengjøring av den private veien.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 823 750,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 7 295 000,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

Formuesverdi er innhentet fra selger.

Omkostninger

kr. 10 100 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 252 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 271 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 371 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.11.1958 - Dokumentnr: 2625 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:64

20.08.1963 - Dokumentnr: 990083 - Elektriske kraftlinjer

10.03.1970 - Dokumentnr: 1134 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om drene/vann/stikkrenner m.v.

07.02.1972 - Dokumentnr: 589 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

27.05.1980 - Dokumentnr: 2752 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

27.01.1981 - Dokumentnr: 450 - Bestemmelse om vannledn.

10.08.1984 - Dokumentnr: 5120 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om drene/vann/stikkrenner m.v.

20.10.1987 - Dokumentnr: 7177 - Elektriske kraftlinjer

28.03.1995 - Dokumentnr: 1405 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1999 - Dokumentnr: 6189 - Bestemmelse om veg

02.07.2002 - Dokumentnr: 3642 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:117
Bestemmelse om adkomstrett

15.08.2002 - Dokumentnr: 4635 - Fredningsvedtak
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2010 - Dokumentnr: 969977 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:107
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

31.07.2013 - Dokumentnr: 637005 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:207
Kort fortalt: Eier av eiendommen gnr. 190 bnr. 107 i hole kommune har rett til å bruke privat vei på gnr. 190 bnr. 50.

31.07.2013 - Dokumentnr: 637005 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:190 Bnr:207
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om tele og internet kabler.

Diverse opplysninger

Diverse

Eneboligen er med i et sameiet med gnr. 190 bnr. 50 som består av veiarealer, lekeplass og friområde. Det lille sameiet består av de 6 boligene som bor i området tilknyttet gnr. 190 bnr. 50. Kostnadene vedrørende vedlikehold deles på seksjonseierne i sameiet. Kostnaden for brøyting og strøing av veien er på rundt 2000kr i året.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

26.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler

Martin Trykstad, Eiendomsmegler

Epost: martin.t@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 0.85% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 18 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke (Stor Finn-annonse inkl. ukens bolig + Target Premium + kommer for salg) kr. 21 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en

mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar

seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

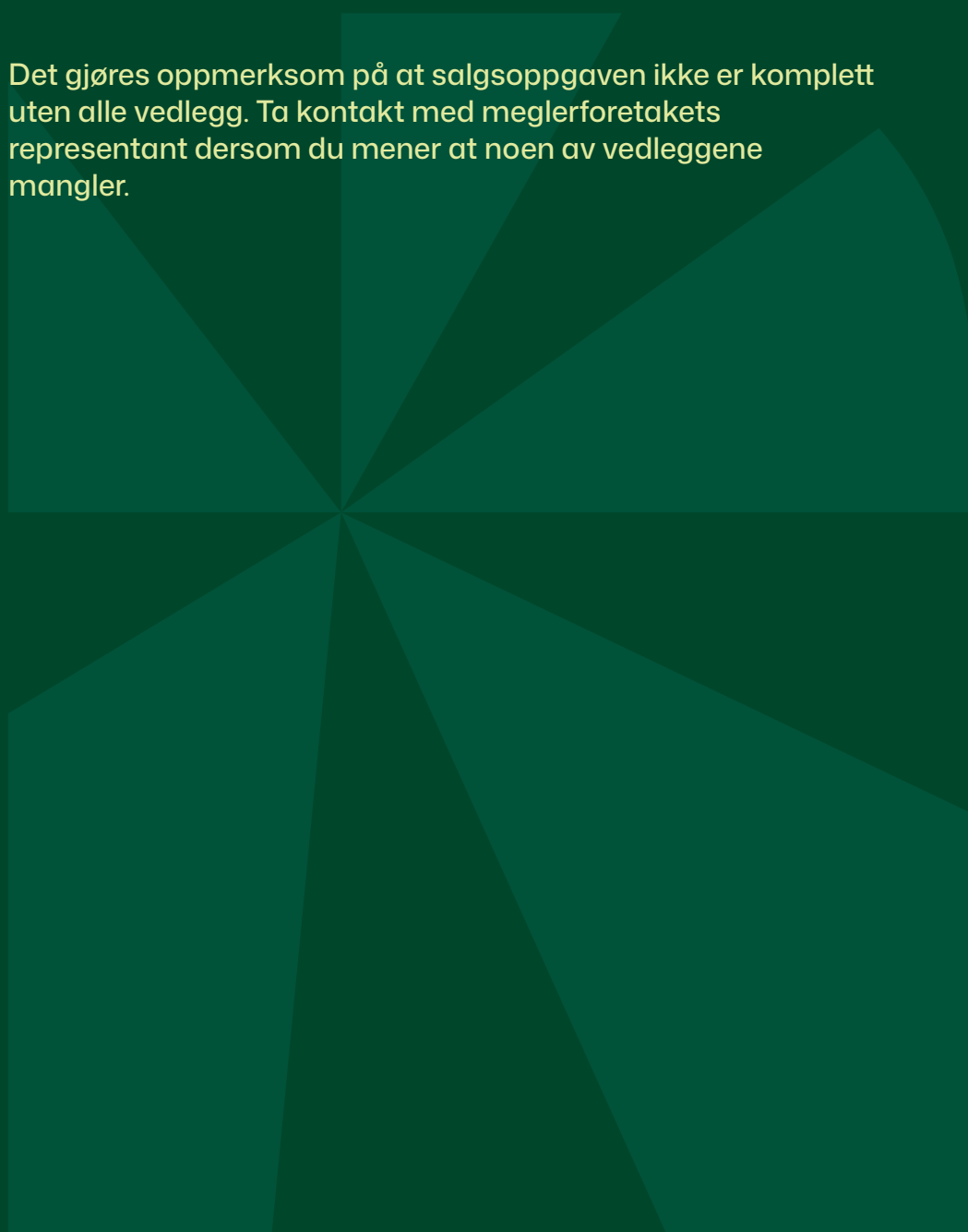
4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Kroksundåsen 7

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.





Tilstandsrapport



Enebolig



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA



HOLE kommune



gnr. 190, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 21004-1808

Eiendomsverdi ref nr: CX8876

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2014 og er med det ca. 12 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig.

De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter min oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har et nivåforskjøvet saltak med ulike mønehøyde og sperrekonstruksjon. Taket er dekket med betongtakstein.

Det er renner, nedløp og beslag i metall.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og flis. Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er elementpipe kledd med fliser, vedovn samt sotluke/feieluke.

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 etasje › Bad/vaskerom

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

Våtrom › 2 etasje › Bad

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i tre og stein. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap og microbølgeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom og i garasjen, med unntak av hovedsoverrommet i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra 2014.

Grunnmuren er av betong/isolerte elementer.

Forstøtningsmur er av naturstein og betongstein.

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 2014, er av plast (PEL) og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

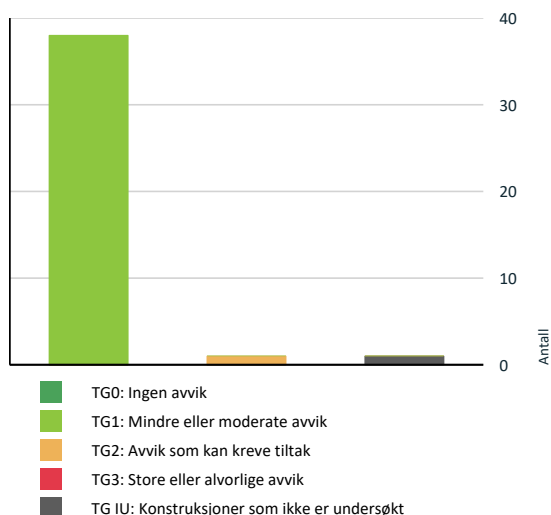
Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er renner, nedløp og beslag i metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har et nivåforskjøvet saltak med ulik mønehøyde og sperrekonstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse
Det er malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Takterrasse over garasje/carport med bærekonstruksjon av lettbetongelementer. Terrassen har tettesjikt med overliggende steinheller. Det er etablert sluk for bortledning av overflatevann. Rekkverk er utført i stål/aluminium med glassfelt.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige terrengtrapper er opparbeidet med trinn av betongstein/belegningsstein. Trappene følger terrenget og gir adkomst mellom boligens ulike utearealer.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

Radon

Beskrivelse
Bygningen er bygd etter TEK 10/17 og er dermed prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe kledd med fliser, vedovn samt sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist, samt en oppkant ved terskel på 10 mm.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer i forbindelse med ferdigattest.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom ferdig gulv ved døråpning og overkant slukrist. Overgangen ved dør er utført uten oppkant. Høydeforholdet er noe begrenset sammenholdt med preakseptert løsning for våtrom fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Ved større mengder lekkasjevann kan det være økt risiko for at vann når døråpningen og tilstøtende gulvkonstruksjoner. Det er registrert fall og avrenning mot sluk, og eier opplyser at det ikke har vært problemer med avrenning. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men forholdet bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

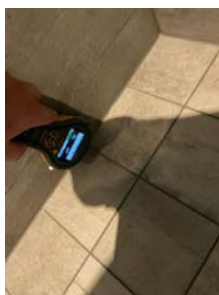
Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktsøk med pigg i trevirke i tilliggende rom, da dette ikke var mulig på grunn av teknisk sjakt, kjøkkeninnredning og mot yttervegg.

Det er derimot foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i tre og stein. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap og microbølgeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende.

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom og i garasjen, med unntak av hovedsoverrommet i 2. etasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble installert i 2014.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong/isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.

TG 1 Terrenghold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 2014, er av plast (PEL) og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

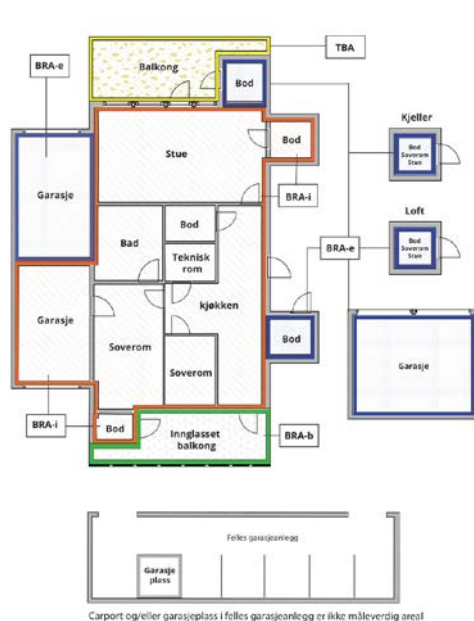
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	88	21	12	121	15
2 etasje	89		20	109	50
SUM	177	21	32		65
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, stue, bad/vaskerom, kontor, teknisk rom	Garasje	Innglasset terrasse
2 etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, garderobe, bad		Innglasset veranda

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	190	163		0	783.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kroksundåsen 7

Hjemmelshaver

Jordet Arvid Karstein, Bromander Gro Hetland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kroksundåsen har en meget pen beliggenhet på en høyde med flott utsikt over Steinsfjorden og Tyrifjorden. Eiendommen har en flott beliggenhet på en høyde i veletablert og attraktivt boligområde i Kroksund i Hole kommune. Kun ca 30 minutters kjøring til Sandvika, ca. 40 minutter til Oslo. Ca 15 minutter til Hønefoss. Fra eiendommen er det flott utsikt til både Steinsfjorden og Tyrifjorden. Fine båt- og bademuligheter i Steinsfjorden og Tyrifjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på ca 783m². Opparbeidet med asfaltert gårdsplass, carport, diverse forstøtningsmurer, samt plen med noe diverse beplantning og plattinger.

Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA
Gnr 190 - Bnr 163
3310 HOLE

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	
3	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte tilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0091/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arvid Karstein Jordet	Gro Hetland Bromander
Gateadresse	
Kroksundåsen 7	
Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89223871

Document reference: 17-0091/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKJ, GHB

1

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 17-0091/26

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod under veranda.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ringerikes banen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

*Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0091/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0091/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Karstein Jordet	94513536df387c3ed88cf0 Odda39e45accc6dab1	02.09.2026 08:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Hetland Bromander	29c2db9a520062a0264e aaa142ae72e326bd1b93	02.09.2026 08:01:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0091/26

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

Nabolagsprofil

Kroksundåsen 7

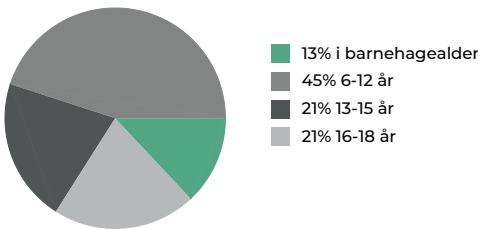
Offentlig transport

🚏 Kroksund	6 min 🚶
Totalt 3 ulike linjer	
0.5 km	
🚏 Hønefoss stasjon	19 min 🚶
Linje F4	
13.6 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

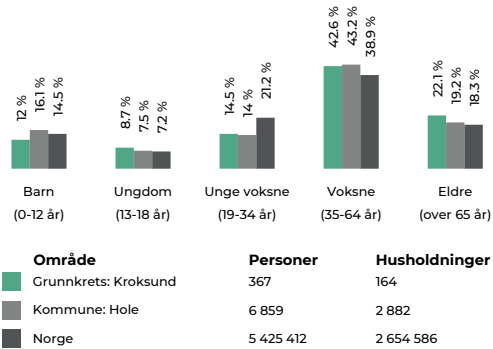
Skoler

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.)	23 min 🚶
153 elever, 14 klasser	
1.9 km	
Vik skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
305 elever, 26 klasser	
3.6 km	
Hole ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
257 elever, 24 klasser	
4.5 km	
Hønefoss videregående skole	14 min 🚶
675 elever, 44 klasser	
11.9 km	
Ringerike videregående skole	17 min 🚶
684 elever, 29 klasser	
12.9 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

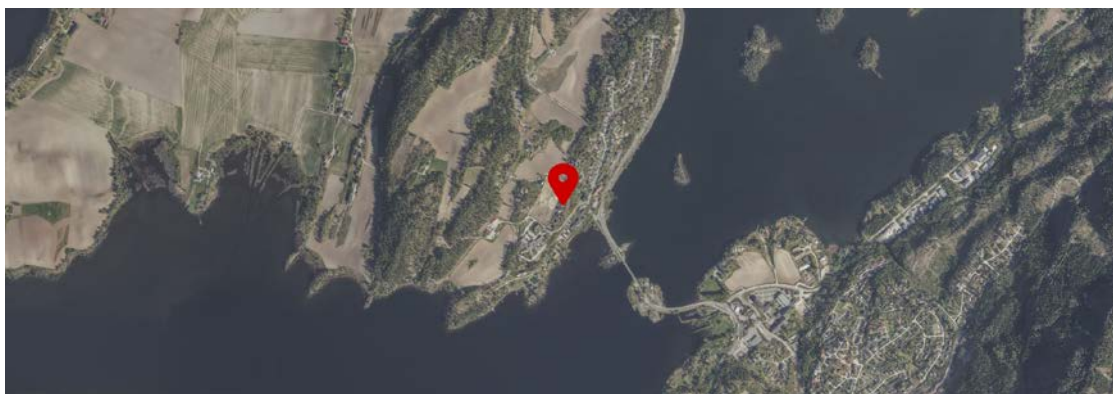
Sundvollen barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
42 barn	
1.6 km	
Sundvollen barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
40 barn	
1.9 km	
Elstangen Doremi barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
51 barn	
3.9 km	

Dagligvare

Spar Sundvollen	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
1.5 km	
Rema 1000 Vik	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
3.2 km	

Sport

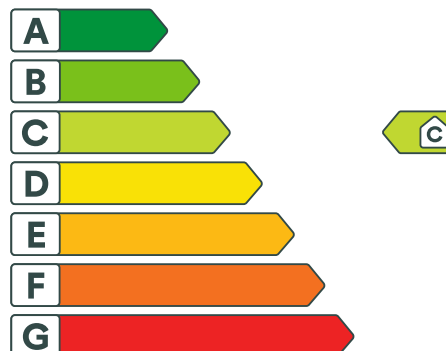
🏠 Kleivhallen	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	
1.5 km	
🏠 Grøndokka friområde	4 min 🚶
Ballspill	
2.1 km	
🏠 Sporty24 Hole Express	5 min 🚶
🏠 Actic Hønefoss	14 min 🚶



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



Adresse Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA	
Dato for energimerking 16.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-352088
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300412879
Gårdsnummer 190	Bruksnummer 163
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 156,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
109,61



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA

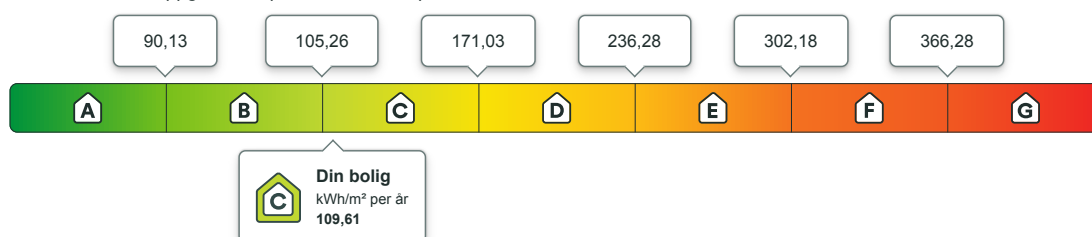


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
18 627,15

kWh/m² per år
119,40

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA



Detaljering

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

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



Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



HOLE KOMMUNE

Areal- og byggesak

Tømremester Sandvoll AS
Almebakken 8
3516 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.: (oppgis ved henvendelse)
13/1532 - 13
Dir. tlf.nr.: 32 16 11 71

Arkiv:
190/163

Dato:
16.10.2014

Ferdigattest – 190/163, Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig, støttemurer, garasje og carport mottatt 09.09.2014.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Knut-Arild Johansen
Byggesaksbehandler

Kopi til:

HRA
Ringerike brannvesen

Bergermoen
Postboks 123, sentrum

3520 JEVNAKER
3502 HØNEFOSS

Besøksadresse:
Viksvæien 30, 3530 RØYSE

Formell post adresseres kun til:
Hole kommune, Viksvæien 30, 3530 RØYSE
eller til:

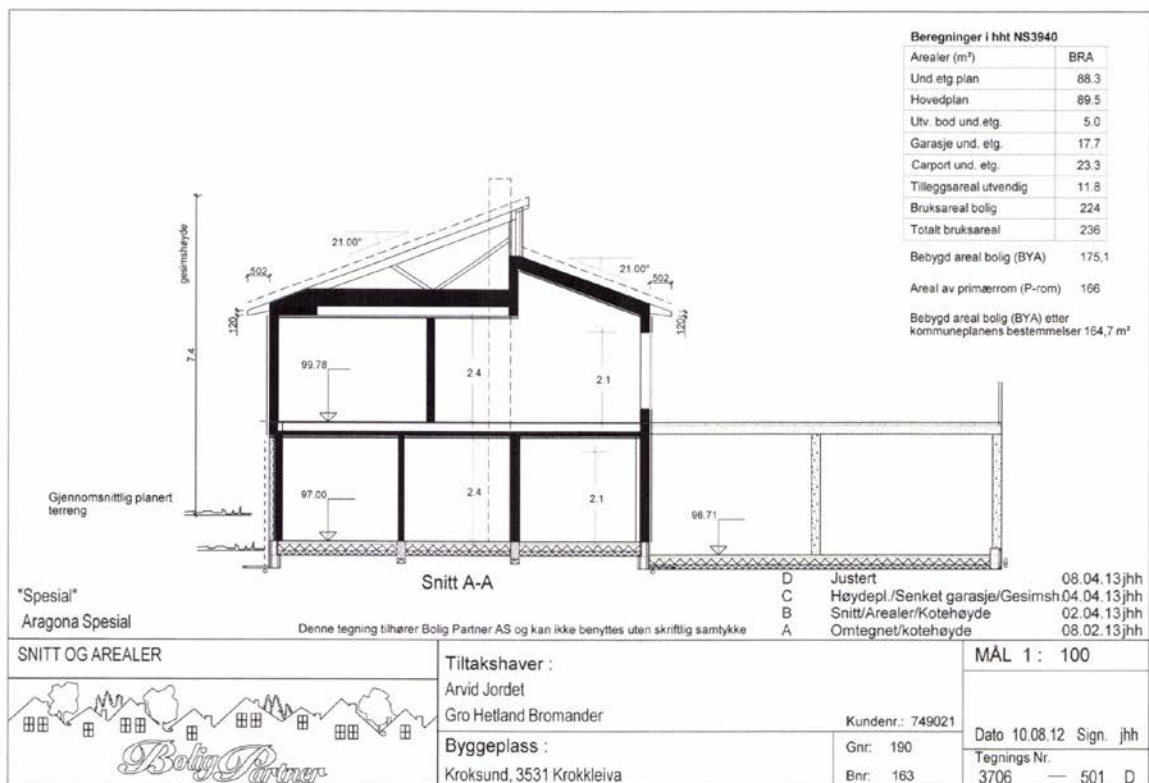
Telefon: 32 16 11 00
Telefax: 32 15 90 03

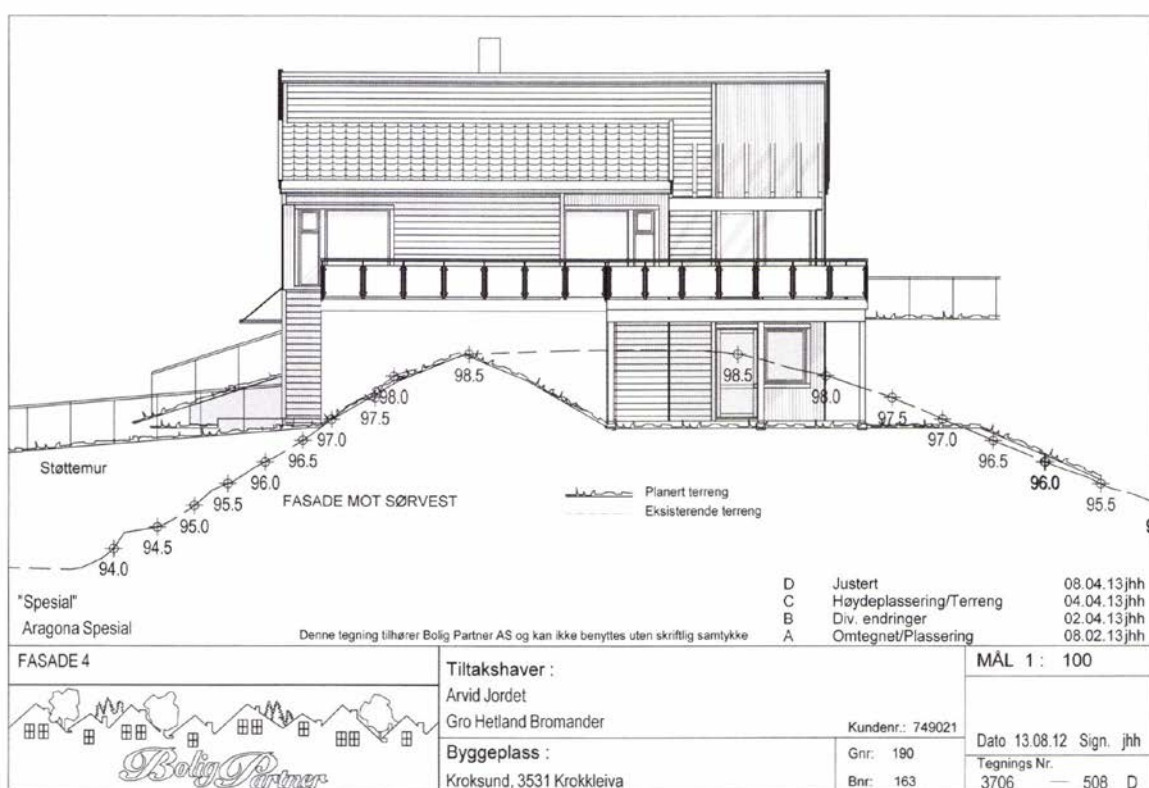
Bankgiro:
8150 16 11379

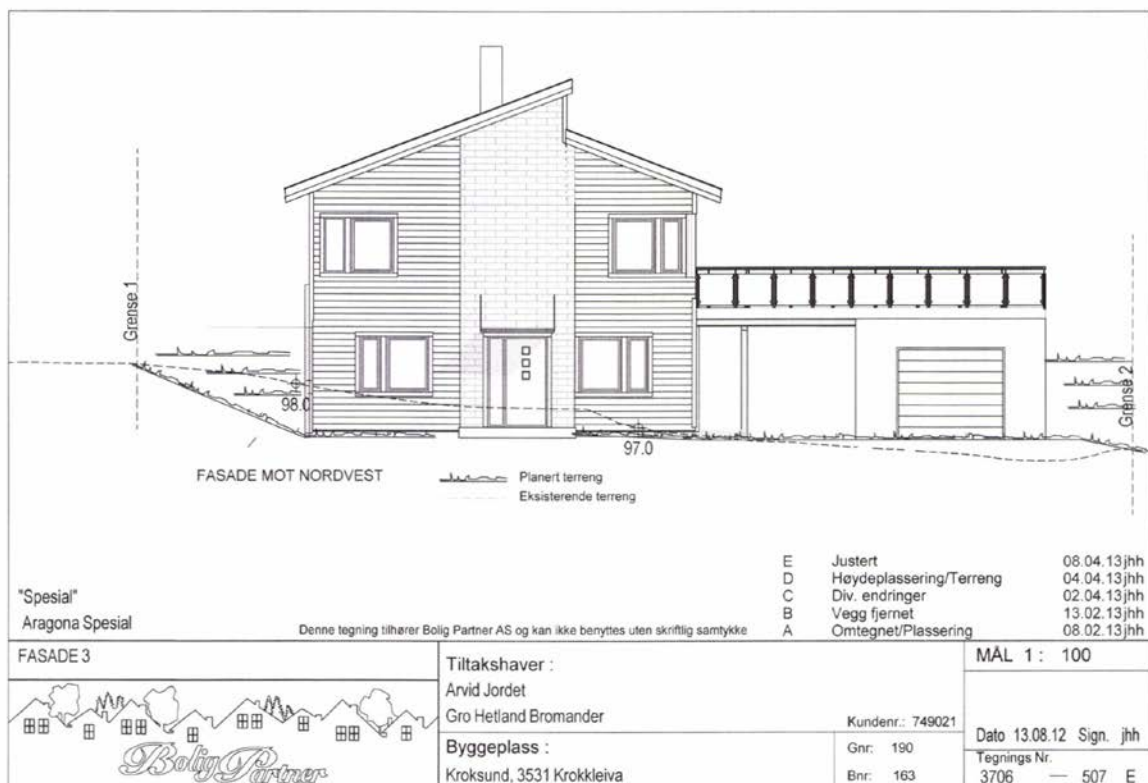
Besøksadresse:
Herredshuset

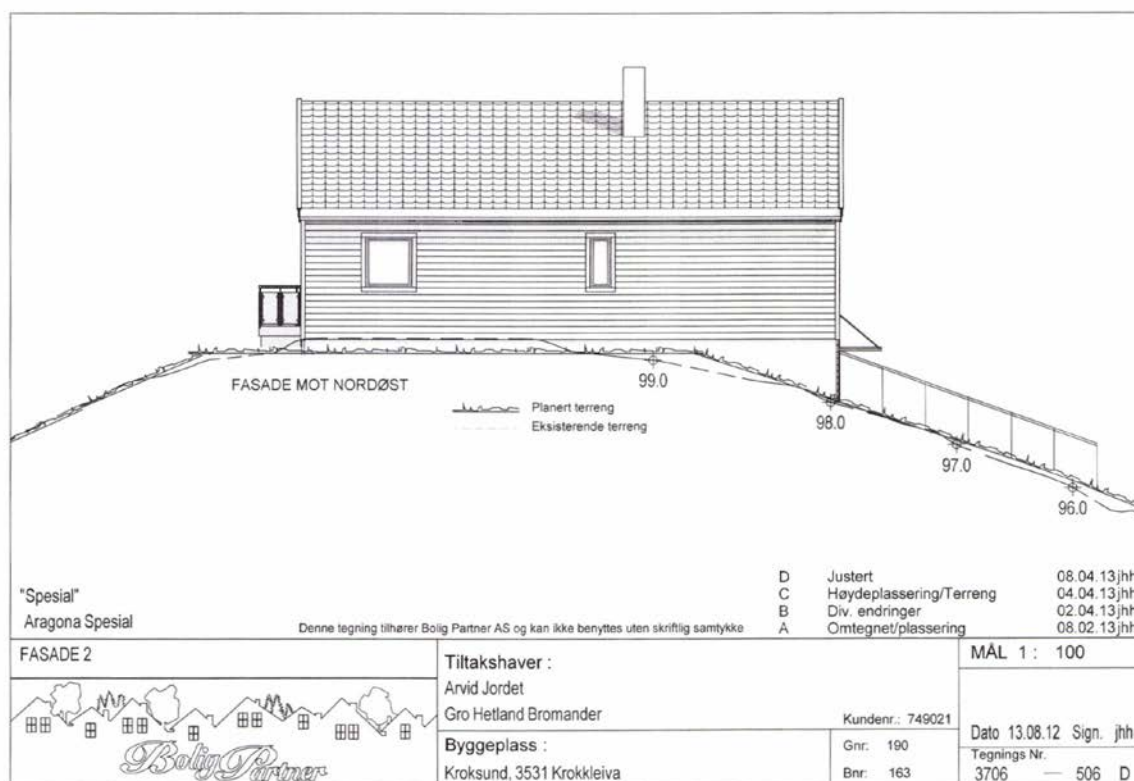
E-post: postmottak@hole.kommune.no
aldri til enkeltpersoner / saksbehandlere

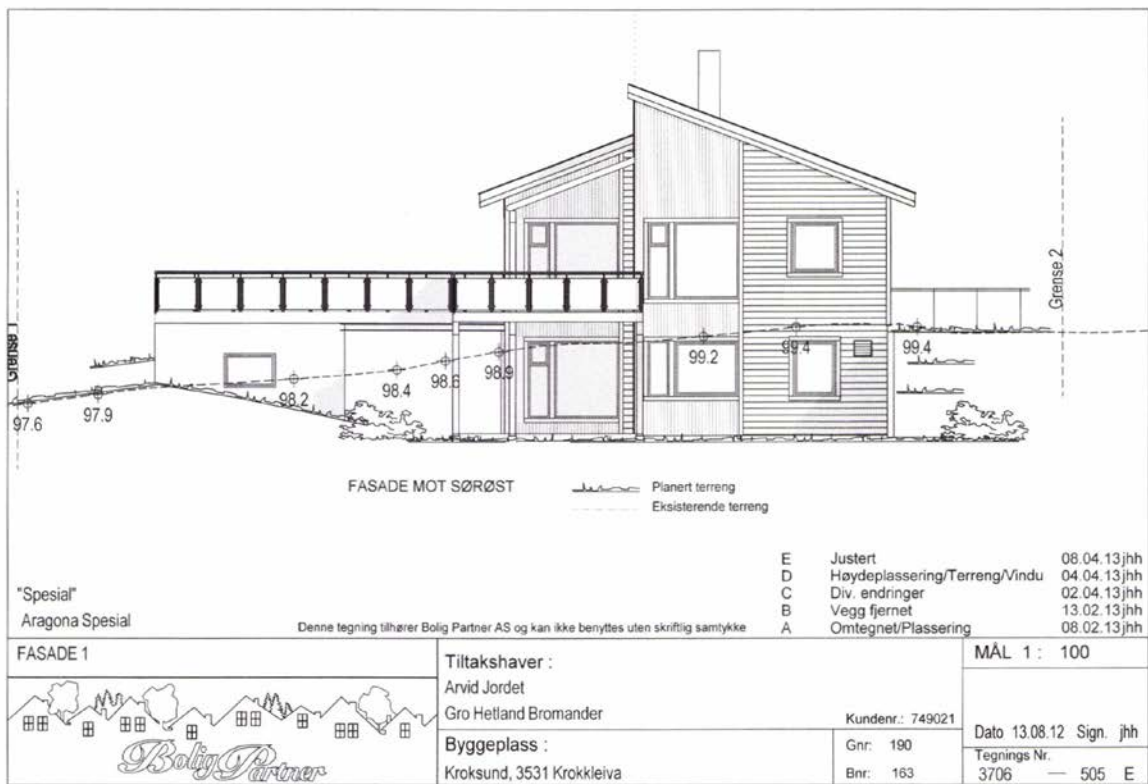
Org.nr:
960 010 833



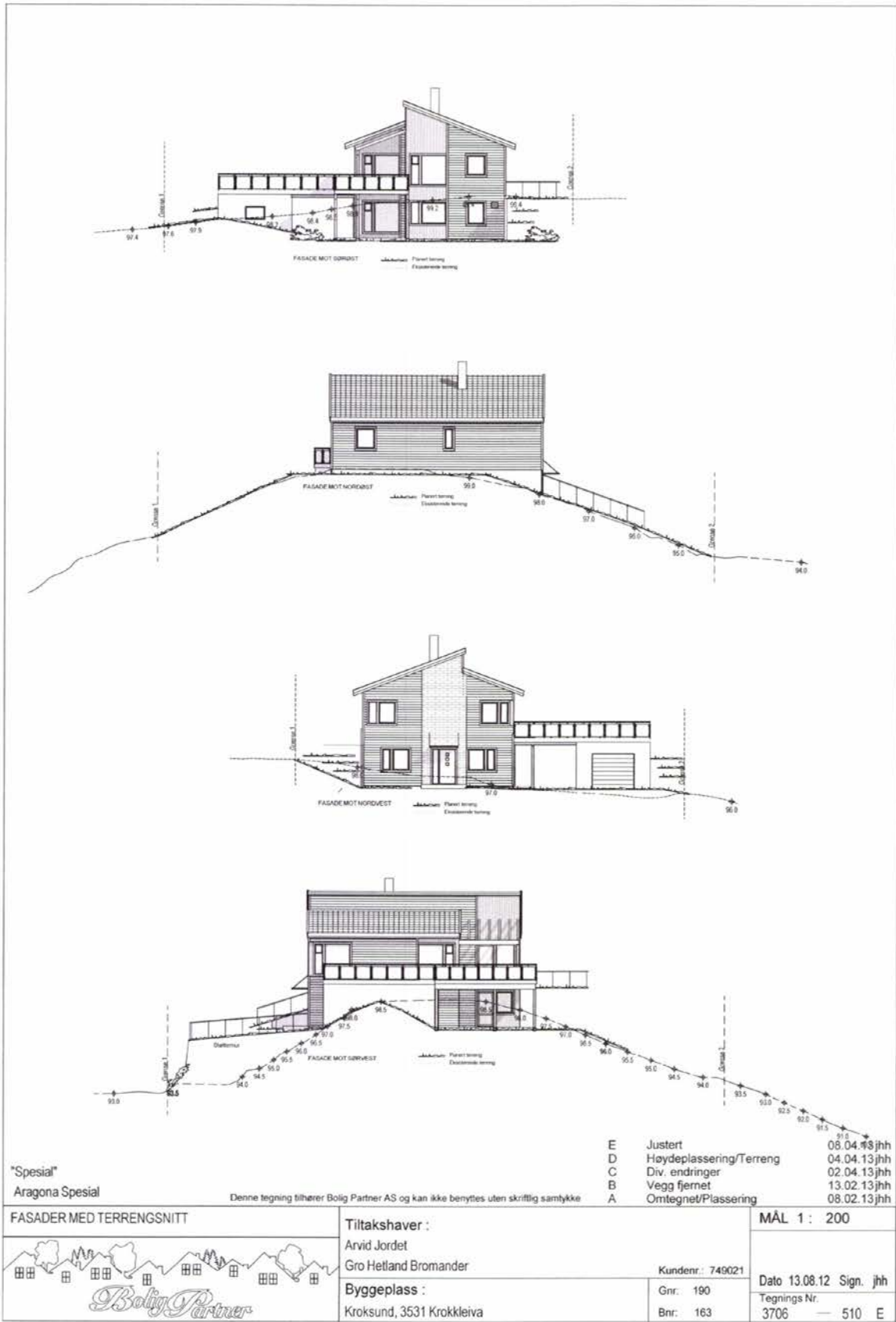














Attestert kopi av dok.nr. 2013/637005/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:23

Side 1 av 3



ERKLÆRING

1. Eiendommen gnr. 190, bnr. 107 i Hole kommune med senere fradelt parsell(er) gis rett til atkomst over (regulert privat vei) på gnr. 190, bnr. 50 i Hole kommune. 190/207
2. Eiendommen gnr. 190, bnr. 107 i Hole kommune med senere fradelt parsell(er) gis rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, strøm-, tele og internettkabler over gnr. 190, bnr. 50 i Hole kommune. 190/207

Eier av gnr. 190, bnr. 50 i Hole kommune:



Doknr: 637005 Tinglyst: 31.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted Hole, dato 5/8-2013

Gro H. Bromander
Gro Hetland Bromander
P.nr. (11 siffer) 220251 [redacted]

Inger Berg Hauslo
Inger Berg Hauslo
P.nr. (11 siffer) 171148 [redacted]

LT Invest Roa AS
Postboks 66 - 2713 Roa
LT Invest Roa as Tlf. 61319500 - Fax. 61319501
P.nr. (11 siffer) Org. nr. 987739010

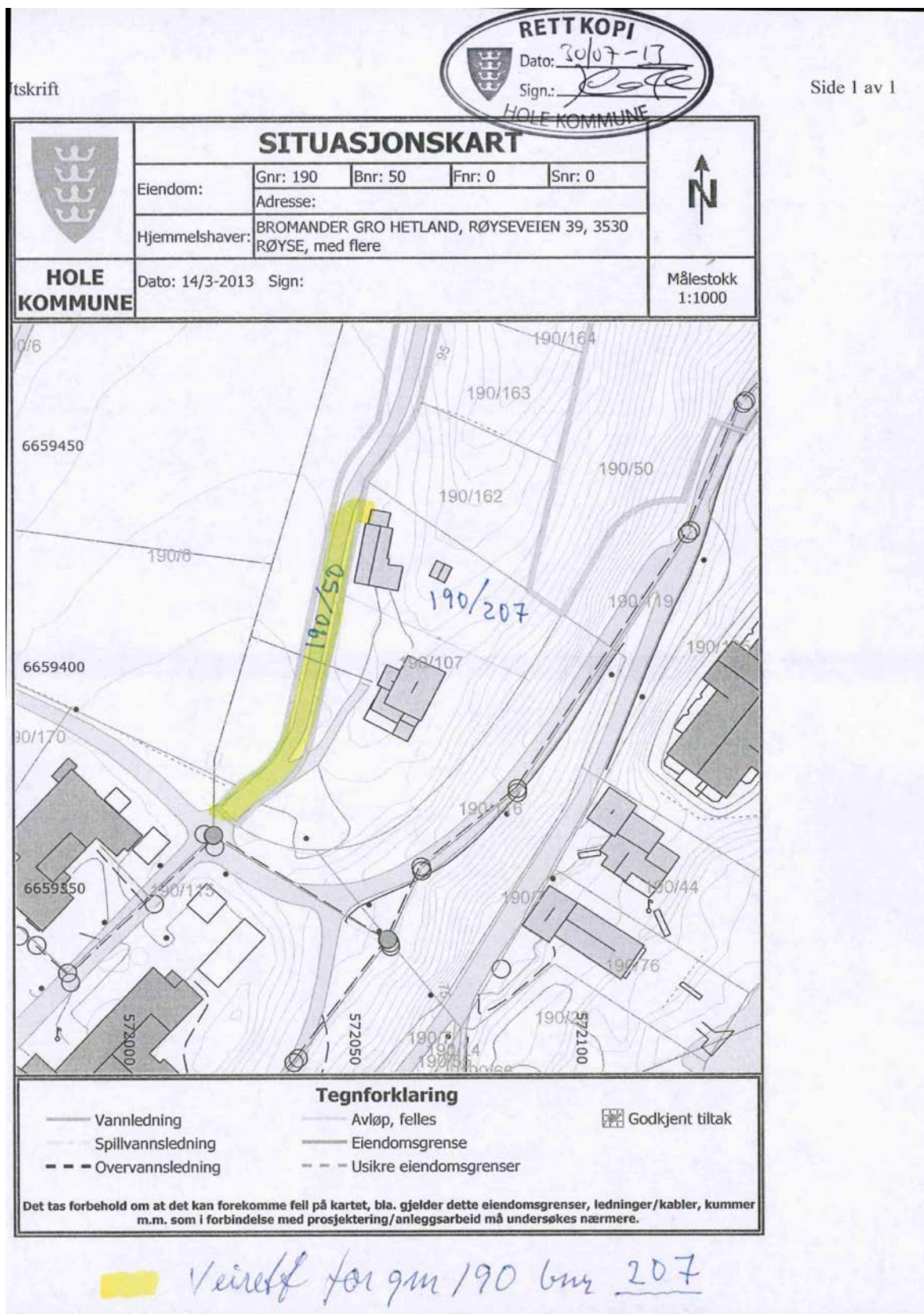
Solveig Ørjansen
Solveig Ørjansen
P.nr. (11 siffer) 626783 [redacted]

Jon Erik Bjerke Forbord
Jon Erik Bjerke Forbord
P.nr. (11 siffer) 250254 [redacted]

Arvid Karstein Jordet
Arvid Karstein Jordet
P.nr. (11 siffer) 650951 [redacted]

Joachim Sørensen
Joachim Sørensen
P.nr. (11 siffer) 601654 [redacted]

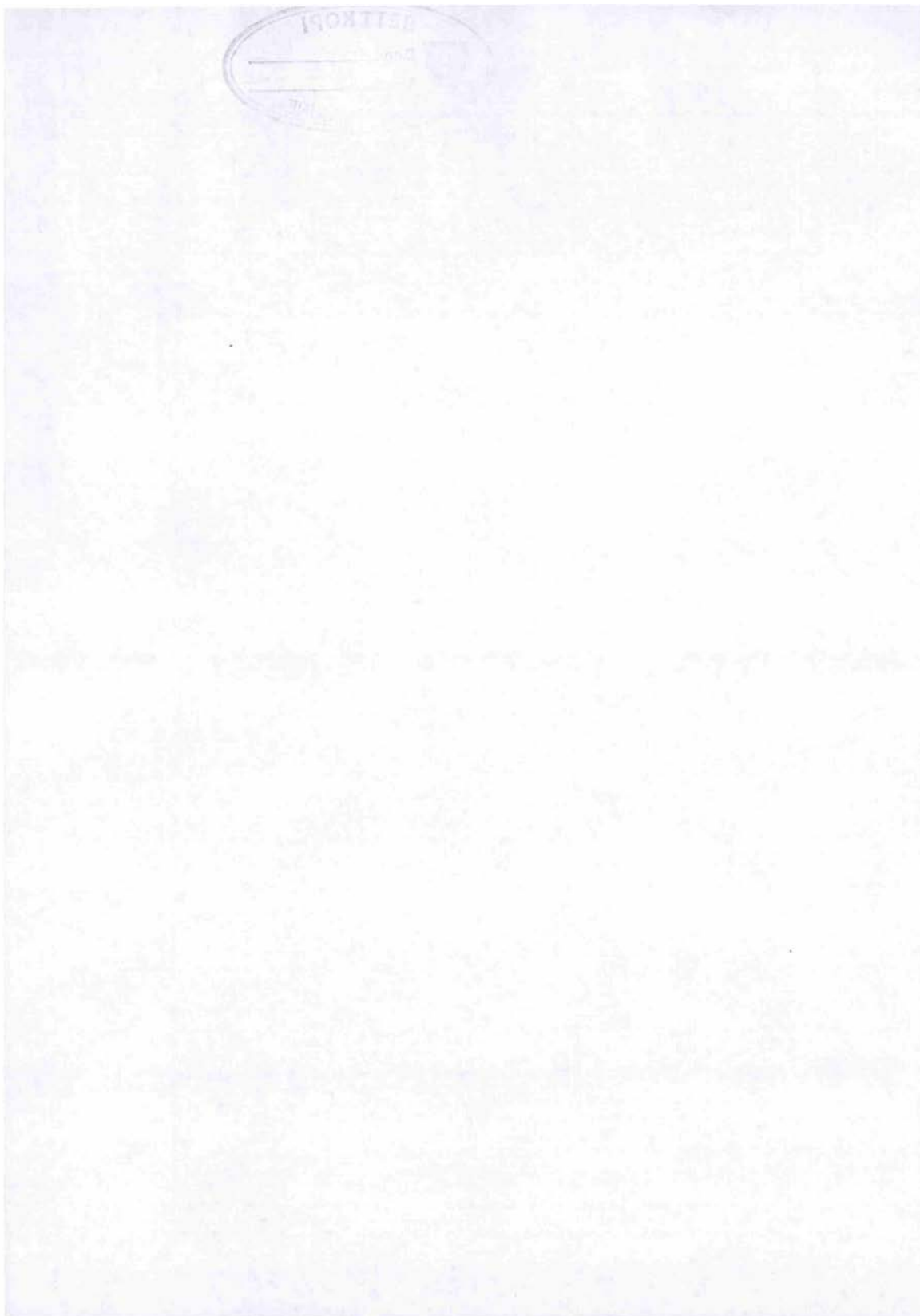
Christian Østheim
Christian Østheim
P.nr. (11 siffer) 280614 [redacted]





Attestert kopi av dok.nr. 2013/637005/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:23

Side 3 av 3



	HOLE KOMMUNE
	Herredshuset
	3530 Røyse
	Telefon.: 32 1611 00
	Telefaks: 32 15 90 03
	E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 31.08.2026

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 190 bnr 163 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 8433,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	Dato: 31.12.2025	Målestand 285 m ³

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 60 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 90 m³ pr år



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3310-190/163, Kroksundåsen 7, 3531 KROKKLEIVA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	17.08.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.47 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.75 km
Flomfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurensset grunn	24.08.2026	Ikke funnet	0.88 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kvikkleire	24.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	1.2 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	22.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 24.08.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.08.2026

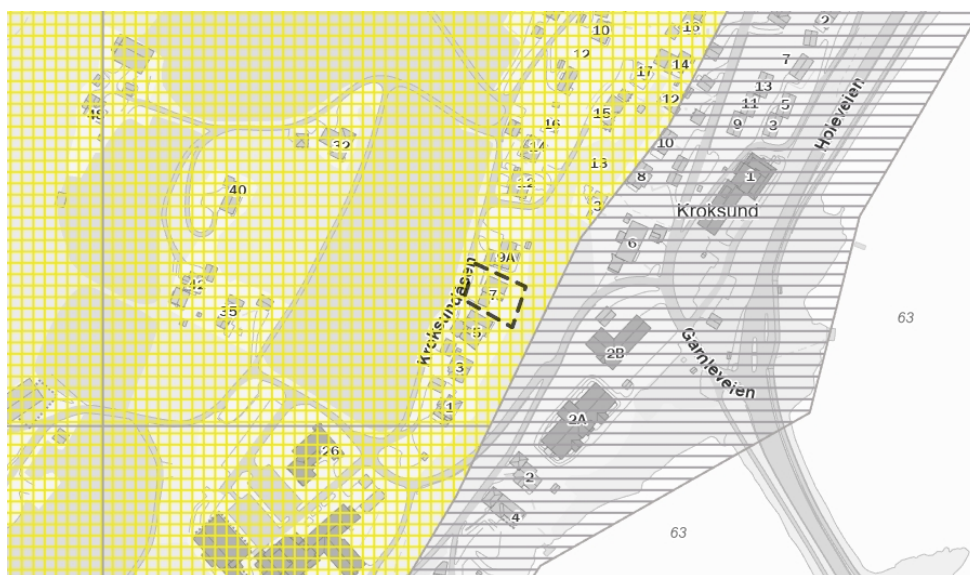
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

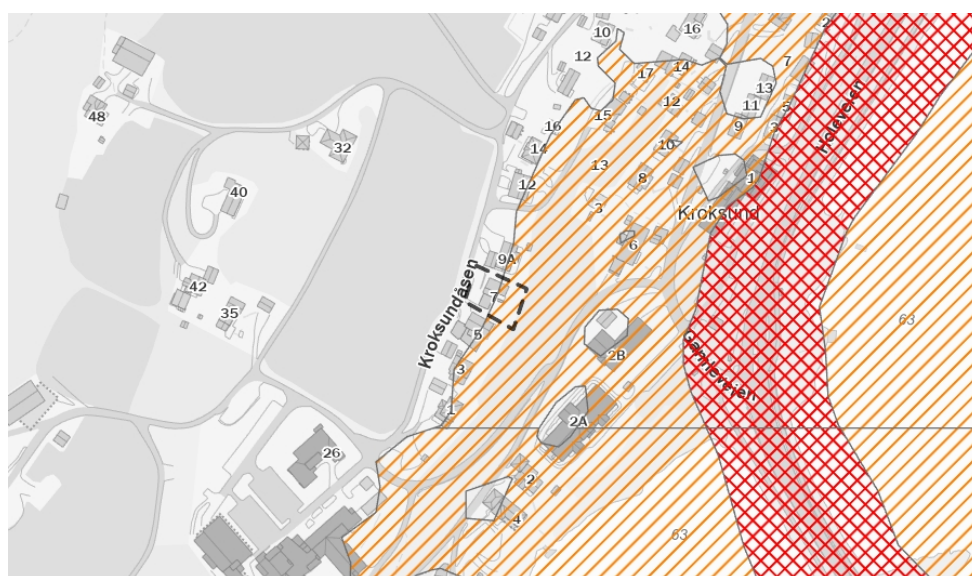
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	17.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årssdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

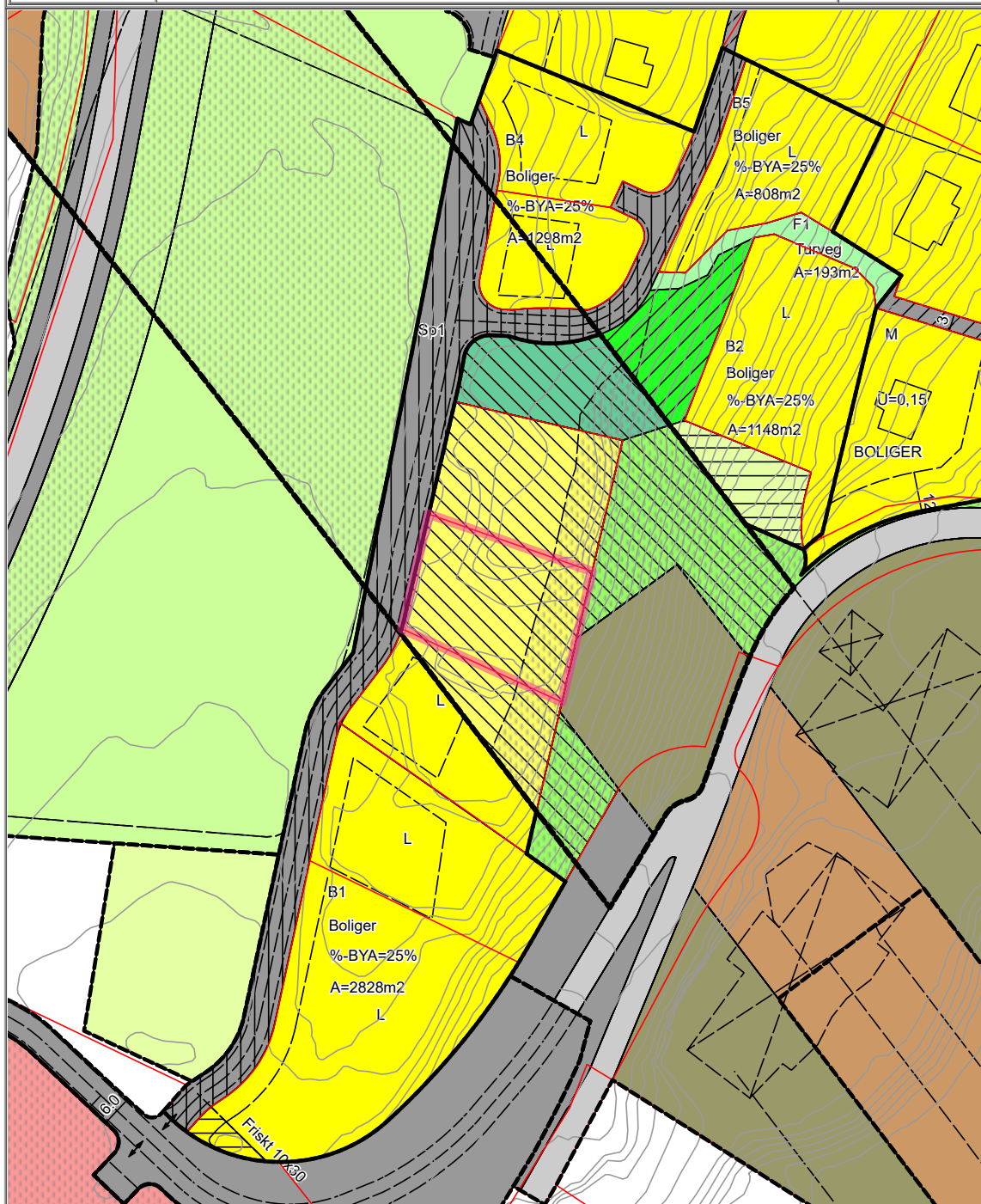
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysoner.

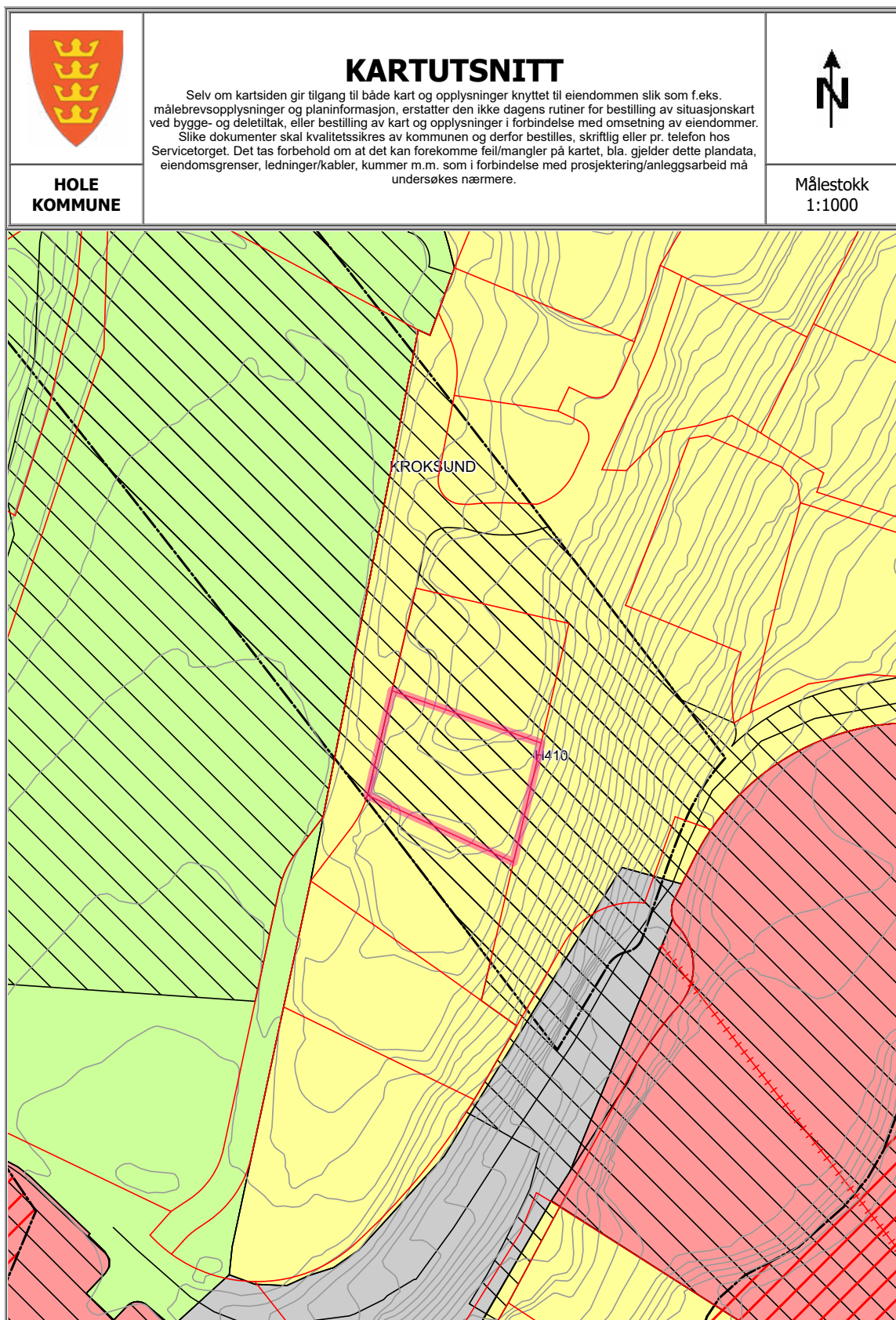
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

HOLE KOMMUNE

Målestokk
1:1000





Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan med konsekvensutredning (KU)
Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgstet - Hønefoss
NO201604

Mars 2020





Statens vegvesen

Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16)

Ringeriksbanen Reguleringsbestemmelser



Akseptert



Akseptert m/kommentarer

Ikke akseptert / kommentert
Revider og send inn på nytt

Kun for informasjon

Sign:

Knut Sørgeard, 30.04.2020

15:14:56

06A	Opprettet som vedtatt	27.03.2020	JMS	KLA	KLA	
05A	Oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet	26.09.2019	JMS	KLA	KLA	
04A	Til offentlig ettersyn – opprettet	01.03.2019	JMS	KLA	KLA	
02A	Til offentlig ettersyn	13.04.2018	KLA	JMS	KSA	
01A	Til offentlig ettersyn, utkast	09.02.2018	KLA	JMS	KSA	
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av	
Tittel: Ringeriksbanen Reguleringsbestemmelser		Sider: 18				
		Produsert av:				Norconsult   asplan vika 
		Prod.dok.nr.:			Rev:	
		Erstatter:				
		Erstattet av:				
Prosjekt:	960297 - Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE)	Dokumentnummer:		Revisjon:		
Parsell:	00	FRE-00-A-26101		06A		
		Drift dokumentnummer:		Drift rev.:		

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGERIKSBANEN OG E16 HØGKASTET – HØNEFOSS PLANID NO201604

Dato: 26.09.2019	Sist revidert: 27.03.2020
Plankart i målestokk 1:2000 eller 1:4000 (A1-format) er datert 01.03.2019 og 13.09.2019	Plankart sist revidert: 27.03.2020
Tidligere reguleringsplaner som er berørt:	<i>Se planbeskrivelsen</i>

Vedtatt av KMD 27.03.2020

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av ny E16 til firefelts motorveg på strekningen Høgkastet-Ve, samt bygging av ny dobbeltsporet jernbane («Ringeriksbanen») på strekningen Jong-Hønefoss, med tilhørende anlegg. På Sundvollen legger planen til rette for bygging av ny jernbanestasjon og kollektivknutepunkt, og arealer for å integrere stasjonen i fremtidig tettstedsutvikling.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Byggegrenser langs offentlig veg og jernbane

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert bebyggelse som inngår i samferdselsanlegget, kan etableres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Øvrig bebyggelse tillates ikke innenfor byggegrenser, med unntak som framgår i kap 4. Langs eksisterende vegger og eksisterende jernbaner gjelder hhv veglova og jernbanelovens bestemmelser om byggegrenser.

2.2 Avkjørsler

Midlertidige og permanente avkjørsler er vist med pil på plankartet. Plassering av anleggsavkjørslene fastsettes i detalj i byggeplan.

2.3 Grenseverdier for støytiltak og luftforurensning

2.3.1 Luftoverført støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), tabell 3, skal legges til grunn for gjennomføring av støytiltak.

Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost-/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

For bolig- og fritidseiendommer samt institusjoner der det etter konkrete beregninger blir et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdiene for utendørs støynivå fravikes. Ved fravik skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig og institusjon der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri krav til innendørs støynivå er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er listet i planbeskrivelsen vedlegg 2. Bygningene ligger både innenfor og utenfor planområdet. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier.

Plassering og utstrekning av skjermingstiltak framgår av plankartet. Høyde på støyvoller og støyskjermer framgår av tegningsvedlegg (ref kap 6.2).

For håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal retningslinje T-1442/2016 legges til grunn.

2.3.2 Strukturstøy

Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert skal ikke overstige $L_{AFmax} = 32$ dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. På dagstrekninger er grenseverdien for luftoverført lyd og strukturstøy samlet $L_{p,AF,max} = 45$ dB i oppholdsrom og soverom på natt, ref. NS 8175.

2.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner fra veg og bane settes grenseverdien til maksimum $V_{w,95} = 0,6$ mm/s. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab. B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

2.3.4 Luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet

For håndtering av luftkvalitet i bygg- og anleggsfasen skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, kap 6 legges til grunn.

2.4 Dimensjonering av anlegg for flom, overvann, dreensvann, spillvann

Bekkelukkinger, bekkeomlegginger, bekkegjennomføringer, innløpskonstruksjoner og stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års flom eller 200-års nedbørintensitet, med 50 % sikkerhetsmargin (klimafaktor).

Tiltak i Storelva skal dimensjoneres for flomvannstand tilsvarende 200-års flom + 1,0 m.

2.5 Eksisterende vann- og avløpsanlegg, energibrønner, landbruksdrenering

Vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, energibrønner og landbruksdrenering som kan forventes berørt av tiltaket, skal kartlegges før anleggsstart. Ved behov for omlegging av vann- og avløpsledninger, skal midlertidige løsninger være sikret.

2.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regional kulturvernmyndighet varsles, jf lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Verneverdige nyere tids kulturminner som rives som følge av prosjektet, skal dokumenteres som beskrevet i miljøoppfølgingsplan. Bygningene er angitt i vedlegg til planbeskrivelsen.

2.7 Miljøoppfølgingsplan og rigg- og marksikringsplan

Tiltak beskrevet i miljøoppfølgingsplanen, som er vedlegg til reguleringsplanen, skal legges til grunn for byggeplan og utbygging av veg- og jernbaneanlegget. Tiltakshaver skal sørge for at relevante tiltak som er beskrevet i planen, innarbeides i kontrakt med entreprenør for utbyggingen. Planen oppdateres ved behov.

Tiltakshaver skal sørge for at det foreligger en rigg- og marksikringsplan for anleggsfasen og som gir føringer for gjennomføring av anleggsarbeidet, herunder konkretisering av reguleringsplanen mht avgrensning av inngrepsgrenser ved vassdrag, rundt verdifulle naturmiljølokaliteter, kulturminner og andre sårbare områder.

2.8 Formingsveileder

Det skal foreligge en formingsveileder som skal gi føringer for utforming og landskapstilpasning av veg- og baneanlegget med tilhørende sideterreng, konstruksjoner og tekniske installasjoner.

3 KRAV OM OG RETNINGSLINJER FOR DETALJREGULERING (PBL § 12-7 NR 11)

I områdene angitt under kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a til g samt m ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan, med mindre tiltaket inngår i gjennomføringen av denne reguleringsplanen.

Områder for bebyggelse og anlegg

Det skal utarbeides samlet reguleringsplan for tettstedsutvikling for hvert av områdene BA10, BA20 og BA21. Følgende *retningslinjer* skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanene:

- Det skal planlegges for bymessig bebyggelse med høy tetthet og god tilgjengelighet til kollektive transportmidler og til gå- og sykkeltilbud. Arealbruken skal ha hovedvekt på bolig med tilhørende tjenestetilbud og fellesfunksjoner, herunder byrom, parker, utendørs oppholds- og aktivitetsarealer.
- Område BA20 utvikles med vekt på sentrumsformål.
- I område BA21 skal det lages tverrforbindelser for myke trafikanter mellom Sagatun og Høyby og til stasjonen.

For områdene B13, B17 og B18 kreves detaljreguleringsplan for gjenoppføring av bebyggelse. For områdene BOP12, BN10, BN11, BN12 og BN13 kreves detaljreguleringsplan før videre utbygging.

Områder med kombinerte formål

For områdene SAA20 og SAA21 kreves detaljreguleringsplan før utbygging av vegserviceanlegg.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

BA 21

Innenfor området skal det gjennomføres permanent oppfylling av terreng i samsvar med reguleringsplanen og som nærmere angitt i teknisk detaljplan. Oppfylt areal skal gis en midlertidig opparbeiding med vegetasjonsdekke.

4.1.2 Boligbebyggelse (B)

For område B1 skal grad av utnyttning ikke overstige $BYA = 20\%$ for den enkelte tomt. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m² netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.

For område B2 skal grad av utnyttning ikke overstige $BYA = 20\%$ for den enkelte tomt. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 800 og 1400 m² netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

I områdene B10 og B11 tillates ikke ny bebyggelse.

Område B12 tillates utnyttet til enebolig med $BYA = 25\%$. Takvinkel skal være mellom 21° og 34°. Gjennomsnittlig gesimshøyde kan være inntil 4,4 m. Garasje kan ha mønehøyde inntil 5,5 m.

I områdene B14 kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, b, d, f, g samt m ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan.

Område B15 tillates utnyttet til enebolig med $BYA = 20\%$. Mønehøyde kan være inntil 6 m over gjennomsnittlig terreng ved kjellermur.

Område B16 tillates utnyttet til konsentrert småhusbebyggelse med $BYA = 30\%$. Takvinkel skal være mellom 22° og 30°. Gesimshøyde kan være inntil 5,7 m over høyeste planert terreng. Mønehøyde kan være inntil 8,5 m over høyeste planert terreng. Det skal være to biloppstillingsplasser pr leilighet.

I områdene B20, B21, B22 og B23 tillates ikke ny bebyggelse. Det tillates heller ikke graving, fylling eller fjerning av masser etter at områdestabiliseringstiltak er gjennomført.

4.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

I område BOP10 kan det etableres bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting. Området tillates utnyttet med BYA = 45 %. Det kan anlegges parkering under bakken. Maksimum gesimshøyde for bygninger er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng ved bygget. Bygninger kan ha takvinkel mellom 0 (flatt tak) og 30°.

Område BOP11 tillates utnyttet med BYA = 20 %.

I område BOP12 kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, b, d, f samt m ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan.

4.1.4 Barnehage (BBH)

Området tillates utnyttet med BYA = 28 %. Terrenget kan heves til inntil kote +107.

4.1.5 Næringsvirksomhet (BN)

I områdene BN10, BN11, BN12 og BN13 kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, b, d, f samt m ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan.

4.1.6 Idrettsanlegg (BIA)

Områdene BIA1 og BIA2 tillates utnyttet til idrettspark.

I område BIA20 tillates nødvendige bygg for drift av idrettsanlegget.

4.1.7 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Innenfor områder regulert til vann- og avløpsanlegg, BVA, kan det etableres teknisk infrastruktur og bygg for vann- og avløpsforsyningen.

I område BVA10 kan det oppføres bebyggelse og anlegg for kommunalt renseanlegg. Tillatt utnyttelse er BYA = 30 % og maksimum gesimshøyde 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det skal etableres vegetasjonsskjerm mot tilgrensende lokalveger.

Område BVA20 har rett til atkomst over områdene SGS22 og SBT20.

4.1.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området skal nyttes til anlegg for kildesortering av husholdningsavfall. Det kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendige for driften av anlegget. Tillatt utnyttelse er BYA = 30 % og maksimum gesimshøyde 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Anlegget skal bygges slik at spredning av lukt til omgivelsene minimeres. Det skal etableres vegetasjonsskjerm mot tilgrensende lokalveg.

4.1.9 Lekeplass (BLK)

Innenfor område BLK20 kan terrenget heves til inntil kote +109. Terrenget skal settes i stand som lekeareal.

4.1.10 Særskilt bebyggelse og anlegg kombinert med landbruk – gjenbruksanlegg for behandling av byggeråstoff (kode 1590 kombinert med 5100)

Innenfor område BAA1 tillates mottak, lagring og bearbeiding av bygg- og anleggsavfall, herunder naturlige masser, og tilhørende virksomhet og anlegg (ressursbank). Området tillates bebygd med nødvendige kontor- og verkstedbygg, med maksimum 15 m gesimshøyde over planert areal.

Området tillates oppfylt med inntil 1,85 mill m³ anbrakte masser og planert slik:

Felt BAA1-1 til kote 325, felt BAA1-2 til kote 310 og felt BAA1-3 til kote 300. Område BAA1-4 skal brukes til vannbehandlingsanlegg for avrenning fra tilgrensende områder.

Området tilbakeføres til landbruk når bruk som ressursbank opphører.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Området omfatter arealer til kjøreveg, spor, vegkryss, stasjoner og kollektivknutepunkt, bruer, portaler, forstøtningsmurer, støyskjermer, viltgjerde, master, tekniske bygg mv. Områdene kan benyttes til anleggsvirksomhet som riggområder, midlertidig lagring av masser og materialer mv. innenfor rammer

som framgår av denne planen. Anleggsområder tillates inngjerdet. Anleggsområder istandsettes innen to år etter at ny veg eller bane er tatt i bruk.

Ved istandsetting og opparbeiding av arealer langs veg og jernbane; områder SVT, SVG, SBT og SBG; skal det, dersom annet ikke er angitt, tilrettelegges for vegetasjonsetablering. Det skal sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede arter.

Alle veg- og jernbanearealer er til offentlige formål, med unntak av felles veger som er angitt særskilt.

4.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

Stasjonstorg Hønefoss stasjon (S20)

Hovedatkomsten til Hønefoss stasjon etableres som et flerfunksjonelt stasjonstorg. Innenfor området skal det opparbeides oppstillingsplasser for buss, drosje og parkering for bevegelseshemmede, utendørs sykkelparkering og sykkelhotell.

Arnemannsveien og Soknedalsveien skal føres gjennom området. Soknedalsveien bygges som gate med prioritering av myke trafikanter. Vegen skal knyttes opp mot stasjonstorget og bussholdeplasser.

Stasjonsatkomst Hønefoss stasjon nord (S21)

Arnemannsveien og Soknedalsveien skal føres gjennom området. Soknedalsveien bygges som gate med prioritering av myke trafikanter. Vegen skal knyttes opp mot stasjonstorget og bussholdeplasser (område S20).

4.2.3 Veg (SV, f_SV, 1_SV, 3_SV)

Veg (SV)

Formålet omfatter arealer til kjøreveg med sideterreng og nødvendige tekniske anlegg, herunder også bruer og tunneler der hvor dette ikke er angitt med vertikalnivå 1 eller 3.

Veg SV10 er kjøreatkomst til tiliggende eiendommer og inngår i gang- og sykkelvegnettet langs E16 Ringeriksveien.

SV17 er atkomst kun til eksisterende bebyggelse på eiendommen 196/2.

Veg SV21 skal etableres som terrengbru for flomvann, jf bestemmelsesområde #20.

Veg SV22 inngår i gang- og sykkelvegnettet mellom Busundveien og rv. 35.

Veg, felles (f SV)

Arealene omfatter felles kjøreveg som skal benyttes som atkomst til tiliggende eiendommer/rettighetshavere og til brukere av veger som blir lagt om. Statens vegvesen og Bane NOR skal ha bruksrett til vegene i anleggsperioden.

Bane NOR og/eller Statens vegvesen skal ha varig bruksrett til følgende veger:

f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV10, f_SV11, f_SV12, f_SV13, f_SV14, f_SV15, f_SV16, f_SV23, f_SV26.

Veg f_SV3 skal ha port mot Ringeriksveien.

Vegene f_SV11, 12, 13 og 27 er også atkomst til kommunaltekniske anlegg benevnt BVA.

Bruker av veg f_SV28 har rett til atkomst på veg f_SV27.

Veg under terreng (1 SV)

I området tillates bygd tunnel med tilhørende nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak. I området er tiltak som kan medføre skade på tunnel, tunnelinnredning eller bergsikring, som for eksempel sprengning, peleramming og boring ikke tillatt.

Veg over terreng (3 SV)

I området tillates brukonstruksjoner med tilhørende anlegg.

4.2.4 Kjøreveg (SKV)

Områdene omfatter arealer til offentlig kjøreveg.

4.2.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

SGS10 tillates brukt som kjøreatkomst til område B10.

SGS11 tillates brukt som kjøreatkomst til eiendommen 231/2.

SGS12 tillates brukt som kjøreatkomst til eiendommene 195/2, 195/40 og 195/102.

SGS13 tillates brukt som kjøreatkomst for varelevering til område BN13-1.

SGS22 tillates brukt som kjøreatkomst til kommunaltekniske anlegg BVA20.

4.2.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)

Omfatter blant annet grøfter, skjæringer, fyllinger, feltlandingsplasser for helikopter, beredskapsplasser og annet sideterreng. I området kan det oppføres anlegg som hører til veganlegget, som tekniske bygg, angitte støyskjermer, driftsveger, skiltmaster gjerder mm. Det tillates oppført inntil 2,6 meter høyt vilt-/sikringsgjerde langs veg, med plassering som angitt i planen. Viltgjerdet skal være satt opp og viltkryssinger skal være etablert før veg og bane åpnes for trafikk.

Innenfor områdene SVT1 kan det anlegges rensedam/fordrøyningsmagasin, som skal inngjerdas.

4.2.7 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Det tillates fundamenter for overliggende konstruksjoner. Områdene tillates ikke inngjerdet, med unntak av område SVG11.

Område SVG1 skal opparbeides med løsmasser for vegetasjonsetablering mot vassdraget.

Område SVG2 skal bevares med minst mulig terrenginngrep for å sikre skjerming av område BAA.

Område SVG10 skal utformes og settes i stand som en naturlig strandsone. I området skal det opparbeides turveg (bestemmelsesområde #12).

Det tillates fundamenter for overliggende konstruksjoner. Områdene tillates ikke inngjerdet, med unntak av område SVG11.

Innenfor område SVG11 kan det anlegges rensedam/fordrøyningsmagasin som skal inngjerdas. I område tillates erosjonssikring.

Område SVG12 skal opparbeides som del av grøntstrukturen i områdene GF11, inkludert omlegging av Kleivbekken.

I område SVG20 tillates ikke varig utfylling. Etter anleggsdrift skal området tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig tilstand.

I område SVG21 tillates ikke graving, fylling eller fjerning av masser etter at områdestabiliseringstiltak er gjennomført.

4.2.8 Bane; nærmere angitt baneformål (SB, 1_SB, 3_SB)

Sundvollen stasjon (SB10)

Innenfor området kan det anlegges nødvendige anlegg for bygging og drift av stasjon, herunder blant annet plattformer, personatkomst til plattformer med heis og trapper, atkomst til plattform for rednings- og vedlikeholdskjøretøy, venterom og toaletter.

Hensettingsanlegg for tog (SB21)

Innenfor området kan det anlegges nødvendige anlegg for hensetting (parkering) av tog herunder blant annet hensettingsspor, togvaskeanlegg, tekniske bygg, strømforsyningsanlegg til banenettet, omformer, servicebygg for ansatt personell, parkering for ansatte og driftsbiler, og belysningsanlegg. Belysningsanlegg skal utformes for å minimere strøbelysning til tilgrensende bebyggelse.

Atkomst til område SB21 mm (SB22)

Innenfor området skal det etableres kjøreatkomst til hensettingsanlegget, område SB21. Vegen er også driftsatkomst til eiendommer på områdene L23-1 og L23-2 og øvrige landbrukseiendommer etter avtale.

Hønefoss stasjon (SB23)

Innenfor området kan det anlegges nødvendige anlegg for bygging og drift av stasjon, herunder blant annet plattformer, personatkomst til plattformer med heis og trapper, atkomst til plattform for rednings- og vedlikeholdskjøretøy, venterom og toaletter.

Driftsbasis Hønefoss stasjon (SB24)

Innenfor området kan det anlegges driftsbasis med nødvendige bygg og anlegg for drift av baneanlegg og materiell, herunder verksteds- og kontorfunksjoner og materiallager.

Bane under terreng (1 SB)

I området tillates bygd tunnel med tilhørende nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak. I området er tiltak som kan medføre skade på tunnel, tunnelinnredning eller bergsikring, som for eksempel sprengning, peleramming og boring ikke tillatt.

Bane over terreng (3 SB)

I området tillates brukonstruksjoner med tilhørende anlegg.

4.2.9 Trasé for jernbane (STJ)

Området omfatter eksisterende og planlagte spor med tilhørende anlegg.

4.2.10 Annen banegrunn, tekniske anlegg (SBT)Generelt

Området omfatter blant annet grøfter, skjæringer, fyllinger, annet sideterreng, portalområder for atkomsttunneler, driftsveger og beredskapsplasser. I området kan det oppføres tekniske anlegg som hører til banen, som tekniske bygg, tunnelportaler, angitte støyskjermer, driftsveger, skilt, master gjerder mm. Det tillates inntil 2,6 meter høyt vilt-/sikringsgjerde langs bane, på strekning som vist i planen.

Spesielt

Områdene SBT1 omfatter permanente driftsatkomster til tunnel, portalområder, beredskapsplasser, rømningsatkomster og tekniske anlegg i tilknytning til tunnelatkomst.

SBT10 omfatter areal for oppfylling og etablering av funksjoner knyttet til Sundvollen stasjon. Området skal tilrettelegges for overgang fra tilgrensende kjøre-, gang- og sykkelvegnett til stasjonen, herunder oppstillingsplasser for drosje, av-/påstigningspunkt for bil, bilparkeringsplasser, sykkelparkering og sykkelhotell, mm.

I område SBT11 skal det opparbeides atkomstvei for gående og syklende mellom Holeveien, stasjonsområdet (SB10) og atkomstsonen (SBT10). Området skal gis en parkmessig utforming med vannhåndtering i dagen.

Område SBT12 tillates brukt som atkomst til eiendommene 231/2 og 231/4.

Område SBT20 tillates brukt til kjøreatkomst til område BVA20.

4.2.11 Annen banegrunn, grøntareal (SBG)

Det tillates fundamenter for overliggende konstruksjoner. Områdene tillates ikke inngjerdet, med unntak av område SBG11.

Område SBG10 skal opparbeides med en kombinasjon av allment tilgjengelig område og strandsoner som sikrer en reetablering av uforstyrrede leveområder for stedegne arter og biomangfold.

Innenfor område SBG11 kan det anlegges rensedam/fordrøyningsmagasin som skal inngjerdes. I området tillates erosjonssikring.

I område SBG20 tillates ikke varig utfylling. Etter anleggsdrift skal området tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig tilstand.

4.2.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

For områdene SAA20 og SAA21 kreves detaljreguleringsplan før utbygging av vegserviceanlegg, jf kap 3.

4.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

4.3.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)

I område GN tillates ikke nye permanente tiltak.

4.3.2 Turveg (GT)

Område GT1 skal opparbeides til turvei i hht kommunens standard.

GT10 skal anlegges som gruset turveg med minimum 2,5 meters bredde. Turvegens linjeføring kan tilpasses innenfor tilgrensende formål LF.

GT11 skal anlegges som sommerturveg, og tilrettelegges ikke for vinterdrift.

GT12 og GT13 skal anlegges med minimum 2,5 meters gruset bredde, og tilrettelegges for kjøring med løypemaskin med 4,0 meters bredde.

3_GT12 er overgangsbru for friluftsliv og skal bygges med minimum 4,5 meter fri bredde.

4.3.3 Friområde (GF)

Område GF10 skal opparbeides med en kombinasjon av allment tilgjengelige friluftsområder, og anlegg for dette, og strandsoner som sikrer en reetablering av uforstyrrede leveområder for stedege arter og biomangfold. Minst 70 % av strandsonen, målt som løpemeter strand, skal ha naturpreg. Det skal opparbeides turveg gjennom området. Området skal være offentlig.

I område GF11 skal det opparbeides grøntdrag med turveg og løp for Kleivbekken. Bekken skal gis en naturlig utforming, både i tverrprofil, lengdeprofil, bunnsubstrat og kantvegetasjon med trær og busker, og som gytebekk for ørret. Bekkeløpet skal holdes åpent hele anleggsperioden. Bekkeomleggingen skal dimensjoneres som angitt i pkt 2.4. Området skal være offentlig.

I område GF20 skal det reetableres balløkke. Det tillates ikke graving, fylling eller fjerning av masser etter at områdestabiliseringstiltak er gjennomført. Området skal være offentlig.

4.3.4 Vegetasjonsskjerm (GV)

I området skal terreng og vegetasjonsdekke bevares.

4.4 Forsvaret (pbl § 12-5 nr 4)

4.4.1 Forsvaret (M)

Innenfor området tillates oppført bygg for lager, verksted, skole og forlegning med mønehøyde inntil 10 m. Tekniske innretninger som tårn og master som har betydning for driften av området, tillates.

4.5 Landbruk-, natur- og friluftsformål (pbl § 12-5 nr 5)

4.5.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (L)

Innenfor områder regulert til landbruk, merket L, tillates oppført bebyggelse som er nødvendig for landbruksdrift, men utenfor byggegrenser som vist i planen. Eksisterende bebyggelse tillates.

Område L1 tillates hevet fra kote 280 i sørvest til kote 325 i nordøst med inntil 450.000 m³ anbrakte naturlige masser.

Område L2 tillates oppfylt med inntil 1 mill m³ anbrakte naturlige masser, til kote 340.

Område L10 tillates oppfylt med inntil 500.000 m³ anbrakte naturlige masser, til kote 330.

Område L11 tillates oppfylt med inntil 850.000 m³ anbrakte naturlige masser, til kote 370.

Områdene L1, 2, 10 og 11 skal avsluttes som beskrevet i kap 6.1.

I område L12 skal det være skogsveg for berørte eiendommer og rettighetshavere. Nordlandsbekken skal legges om langs vegen på østsida og føres under ny E16.

I område L13 tillates gjenoppføring av gårdsbebyggelse for eiendommen 190/7, med tilhørende atkomst.

I områdene L20 skal eksisterende veggrunn tilbakeføres til landbruk.

I områdene L21 skal det av hensyn til områdestabilitet gjennomføres geotekniske tiltak. Etter at dette er gjennomført og overflaten er tilbakeført til landbruk, tillates ikke ytterligere avgraving eller oppfylling.

I områdene L22 og L24 har berørte eiendommer gjensidig rett til å ha høstings-/driftsveger over naboeiendommene, med atkomst fra felles eller offentlig veg som illustrert på plankartet. Eier/driver av gnr 46 bnr 1 har rett til drifts-/høstingsveg over område L24.

I område L23 gjelder bestemmelser som for L21 og L22.

4.5.2 Naturformål av LNF (LNA)

I områdene tillates ikke terrenginngrep eller ny bebyggelse, med unntak av område LNA10 der det tillates av flomhensyn erosjonssikring og senkning av terrenget ut mot elva.

4.5.3 Friluftsmål (LF)

I områdene tillates ikke ny bebyggelse.

I område LF1 skal det før anleggsstart gjennomføres nødvendig sikring mot steinsprang.

I område LF10 skal det være skogsveg for berørte eiendommer og rettighetshavere. Nordlandsbekken tillates lagt om som åpen bekk.

I område LF20 tillates ikke graving, fylling eller fjerning av masser etter at områdestabiliseringstiltak er gjennomført.

4.5.4 Naturvern (LN)

I områdene skal skogen skjøttes for å beholde funksjon som klimavernskog.

I område LN10 har berørte eiendommer gjensidig rett til å ha høstings-/ driftsveger.

Turvei som knyttes til område GT13, skal føres gjennom områdene LN10-1 og LN11.

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

4.6.1 Natur- og friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

Område VKA10, oppfylt areal utenfor område SVG10, skal utformes med varierte bunn- og dybdeforhold.

Område VKA11, oppfylt areal under vann og strandsone i Kroksund, skal opparbeides med varierte dybde- og bunnforhold, også med gruntvannsområder og flate øyer. Det skal tilstrebes å skape naturlige leveområder for fugl, leve- og yngleområder for fisk og områder for edelkreps.

I områdene VKA12 tillates fundamenter for bruer.

I område VKA20 tillates etablering og vedlikehold av erosjonssikring ved områdene LNA10, SBG11 og SVG11. Det tillates ikke andre permanente tiltak eller konstruksjoner.

I område VKA21 tillates etablering og vedlikehold av erosjonssikring. Det tillates ikke andre permanente tiltak eller konstruksjoner. (*Mælingen øst*)

For midlertidige tiltak i sjø og vassdrag gjelder bestemmelser som angitt for bestemmelsesområdene #3, #4, #5 og #9.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8 JF § 12-6)

5.1 Sikringssone for konstruksjoner og bergtunneler (H190)

Hensynssone H190-1 omfatter områder ved brufundamenter, løsmassetunneler og tilsvarende konstruksjoner. Gravearbeider, masseforflytting, sprenging eller andre tiltak i grunnen tillates ikke, uten spesiell tillatelse fra anleggseier (Bane NOR eller Statens vegvesen). Forbudet gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens bygningsdel.

Hensynssone H190-2 omfatter områder med mindre enn 20 m overdekning over og til side for bergtunnel. I områdene er det ikke tillatt med tiltak som kan skade underliggende tunnel, som sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslast mot fjell, uten spesiell tillatelse fra tunneleier (Bane NOR eller Statens vegvesen).

5.2 Ras- og skredfare (fare-/aktsomhetsområder, H310)

Hensynssonene er vist på egen kartserie (kartserie 2)

Dersom det planlegges bygg og anlegg innenfor områdene, skal det gjennomføres kartlegging av reell skredfare før det gis tillatelse til tiltak. Farekartleggingen skal gjennomføres av fagkyndige.

5.3 Flomfare (H320)

Hensynssonene er vist på egen kartserie (kartserie 2)

Permanente og midlertidige tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom.

5.4 Faresone rundt luftledninger (H370)

Sonen omfatter eksisterende og planlagt omlagte luftledninger. Innenfor faresonene skal tiltak, også ikke søknadspliktige, godkjennes av linjeeier.

5.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Sonen omfatter naturtyper med stor verdi (A-lokaliteter) som skal bevares, samt viltkorridorer. Ny bebyggelse eller andre tiltak som kan redusere naturverdien eller funksjonen som vilttrekk, tillates ikke.

5.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdiene skal være førende for arealbruken.

Verneverdige bygninger ol. innenfor hensynssonen tillates ikke revet med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må anses som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utformet av fagperson med antikvarisk kompetanse må legges ved rivesøknad.

Tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø er søknadspliktige. Kommunen skal innhente kulturminnefaglige uttalelser fra regional kulturminneforvaltning ved fasademessige endringer og tilbygg. Søknad om tilbakeføring skal også sendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes. Fylkeskommunen skal ha kopi av vedtak i saker fylkeskommunen har uttalt seg til.

5.7 Båndleggingssone naturmangfoldloven (H720)

Sonen omfatter deler av eksisterende verneområder (Kjellerberget NM og Synneren NR) og foreslått verneområde i Storelva.

5.8 Båndleggingssone kulturminneloven (H730)

5.8.1 Automatisk fredede kulturminner; kml § 4

Automatisk fredete kulturminner er merket H730. Det tillates ikke inngrep innenfor båndleggingssonen.

5.8.2 Forskriftsfredete kulturminner; kml § 22a

(Del av) forskriftsfredet kulturminne i område H730_20 skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven. Det er ikke tillatt å endre eller gjøre inngrep i kulturminnet uten tillatelse fra kulturminneforvaltningen.

6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONOMRÅDER

6.1 Midlertidige anleggsområder (#1 – #9)

Generelt

Områder med bestemmelse om anleggsvirksomhet for veg- og jernbaneutbygging er tilgjengelig for anleggsarbeid, med rammer som angitt nedenfor. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som kan være til hinder for funksjonen som midlertidig anleggsområde. Sonen og symboler fjernes etter avsluttet anleggsdrift og når fastsatt tilbakeføring er gjennomført. Restriksjoner og rettigheter som framgår av dette kapitlet opphører samtidig, og arealene får permanente formål som angitt i plankartet.

Områdene skal istandsettes i samsvar med dagens bruk, opprinnelig arealtilstand eller annen nærmere angitt stand, innen 2 år etter at ny veg/jernbane er tatt i bruk, med mindre annen frist er angitt under. Landbruksområder skal settes i stand til jordbruks- eller skogbruksproduksjon avhengig av hvilken funksjon arealene skal ha. For arealer som skal istandsettes for fulldyrking, skal definisjonen i forskrift om nydyrking § 3 legges til grunn.

Det skal utarbeides en plan for istandsettingen, innenfor rammene av bestemmelsene i dette kapitlet. Planen skal utarbeides før anleggsslutt (i de enkelte områdene). Planen skal forelegges kommunen.

Områdene skal sikres mot at uvedkommende kommer inn, og skal til enhver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr.

Innenfor områdene skal det settes av plass til nødvendige tiltak for å forhindre erosjon og forurensning.

Midlertidige tiltak som berører vassdrag skal utredes for hydrologiske forhold og med hensyn til oppstuvning, erosjon, vannføring og flom. Bekker som lukkes for gjennomføring av midlertidige tiltak skal reetableres som åpen bekk etter endt anleggsperiode. Reetablering skal omfatte tilrettelegging for vegetasjonsetablering i minimum 10 meter bredde fra bekkkant. Ved permanente terrengendringer (i masselagingsområder, områder med geotekniske tiltak mv.) skal bekk legges om rundt eller over fylling, eventuelt under fylling der hvor annen omlegging ikke kan føre vannet tilbake til opprinnelig vannvei.

Innenfor utfyllingsområder skal det etableres nødvendige tiltak for å samle og rense avrenningsvann før utslipp til resipient. Før tiltak kan igangsettes, skal geoteknisk områdestabilitet dokumenteres. Fyllingene skal gis en naturlig terrengutforming, tilpasset tilgrensende terreng. Områdene kan innenfor disse rammene fylles opp med masser med maksimal høyde og maksimalt volum som angitt under.

Ved permanent eller midlertidig avgraving av løsmasser skal fraksjonene matjord, skogsjord og mineraljord holdes atskilt og håndteres hver for seg.

Midlertidig anleggsområde på land, #1

Innenfor områdene tillates nødvendige terrengarbeider, herunder dreneringstiltak, mellomlagring av masser lokalt, bygging av midlertidig anleggsveg, lokale rigger for konstruksjoner med tilhørende anlegg mm. Belysningsanlegg skal utformes for å minimere strøbelysning til tilgrensende bebyggelse.

I nærmere fastsatte områder tillates også oppfylling, avgraving eller andre tiltak for å sikre stabile grunnforhold ut fra krav til beregningsmessig sikkerhet. Bearbeiding av stein (knusing mm) er tillatt kun i områder der dette er angitt særskilt.

I område #1-1 skal det etableres midlertidig planskilt kryssing mellom gang-/sykkelveg langs Slepndveien og atkomstvei til riggområdet før massetransport ut av området starter. Del av område #1-1 som har formål SV (kjøreveg; Lars Jongs vei), tillates ikke brukt til massetransport. Området mot skole og idrettsanlegg skal skjermes med byggegjerde.

I område #1-2 skal det etableres midlertidig planskilt kryssing mellom gang-/sykkelveg langs Tanumveien og atkomstvei til riggområdet før massetransport ut av området starter. Del av område #1-2 som har formål SV (kjøreveg), tillates brukt til anleggstrafikk kun ved oppstart av anleggsvirksomheten.

I område #1-3 tillates Ringeriksveien lagt om midlertidig.

Område #1-4 tillates brukt til anleggsformål for Ringeriksbanen, herunder lagring av stein for gjenbruk. For øvrig gjelder bestemmelsene til område BAA1 (pkt 4.1.10).

Område #1-5 tillates opparbeidet for anleggsvirksomhet som er nødvendig for etablering av Ringeriksbanen, herunder bearbeiding (pukking og knusing) av stein/ byggeråstoff, betongfabrikk, samt midlertidig masselagring for gjenbruk. Terrenget tillates hevet permanent som fastsatt for område L1. I området skal det i hele anleggsperioden opprettholdes en allment tilgjengelig ferdselsmulighet til Kollekleiva.

I område #1-6 tillates ikke andre tiltak enn det som er nødvendig for å sikre miljømessig forsvarlig kontroll med tilsig av vann fra tilgrensende anleggsområder.

Område #1-7 skal holdes åpen for allmenn ferdsel og vilt. Det kan etableres én korridor for kryssende anleggstrafikk mellom områdene #1-8 og L2/#2-1.

Område #1-8 tillates kun tilrettelagt for kontor-/boligrigg og andre ikke-støyende anleggsvirksomheter. Eiendommen gnr 69 bnr 23 skal ha rett til uhindret kjøreatkomst gjennom området i hele anleggsperioden.

I område #1-10 tillates kun forankring av lenser, siltgardiner og liknende tiltak i tilknytning til utfylling av områdene SBG10.

Område #1-11 tillates brukt til alle nødvendige tilriggingsfunksjoner for jernbanen.

I vestre del av område #1-12 skal det etter nærmere avtale med Forsvaret etableres branngate. I området som helhet skal midlertidig bebyggelse ikke være høyere enn tre etasjer.

Område #1-13 skal i anleggsperioden sikres tilfredsstillende støyforhold for beboerne i institusjonsbyggene, jf pkt 2.3.1 og rekkefølgebestemmelse i pkt 7.3. Tilfredsstillende av støykrav kan skje ved flytting av hele eller deler av institusjonen, eller ved tiltak på eiendommen eller bygningsmassen i anleggsperioden. De generelle bestemmelsene til #1-områder gjelder så langt det ikke strider mot ovenstående.

Område #1-20 tillates brukt som riggområde for brubygging og tilbakeføres som dyrka mark, med kantvegetasjon mot Storelva.

Områdene #1-22 og 1-23 tillates brukt til mellomlagring av naturlige masser.

I område #1-24 tillates mottak, bearbeiding (knusing) og mellomlagring av steinmasser.

Midlertidig anleggsområde; område for permanent masselagring, #2

Områdene markert med #2-1, #2-10 og #2-11 tillates oppfylt med naturlige masser innenfor rammer som gitt for områdene hhv L2, L10 og L11.

Område #2-12 tillates oppfylt for tilpasning med tilgrensende terreng i område LN11.

Utfyllingsområdene skal merkes opp fysisk før utfylling kan starte. Innenfor områdene skal det etableres nødvendige tiltak for å samle og rense avrenningsvann før utslipp til resipient. Før tiltak kan igangsettes, skal geoteknisk områdestabilitet dokumenteres. Fyllingene skal gis en naturlig terrengutforming, tilpasset tilgrensende terreng. Områdene kan innenfor disse rammene fylles opp med masser med maksimal høyde og maksimalt volum som angitt under.

Etter at anlegget er ferdigstilt skal arealene tilrettelegges for naturlig revegetering, planting av skog eller eventuell annen tilrettelegging for skogsdrift, jf generelle krav til midlertidige anleggsområder.

Midlertidig anleggsområde i sjø – utfyllingsområder, #3

Innenfor områdene tillates etablert undersjøisk fylling inkl motfylling for etablering av landarealene BA10, SVG10 og GF10. Fyllingsoverflaten under vann skal utformes som en ordnet steinfylling. Sammen med byggesøknaden skal det utarbeides en teknisk plan/situasjonsplan som nærmere beskriver utførelsen av fyllingen.

Midlertidig anleggsområde i sjø – brubygging, #4

Anleggsarbeid for utbygging av ny jernbanebru og vegbru tillates. Under anleggsarbeidet skal det sikres en korridor for båttrafikk forbi anleggsområdene.

Midlertidig anleggsområde i sjø – ledningsanlegg, #5

Innenfor områdene tillates anlagt vann- og avløpsledninger.

Midlertidig anleggsområde langs Seltebekken, #6

I området tillates rensk av bekken.

Midlertidig jernbanespor, #7

I området tillates anlagt midlertidig jernbanespor. Anlegget skal fjernes og området settes i stand innen frist og med krav som angitt over.

Midlertidig anleggsområde, områder for ledninger i grunnen, #8

I områdene tillates anleggsarbeid for vann- og avløpsledninger.

Synneren, #9

Anleggsarbeid for utbygging av ny jernbanebru og vegbru tillates. Anleggsarbeidet skal gjennomføres iht. føringer i miljøoppfølgingsplanen (MOP) og rigg- og marksikringsplan. Etter avsluttet anleggsperiode skal området i sin helhet restaureres tilbake til tilnærmet opprinnelig tilstand.

Midlertidige atkomster til rigg- og anleggsområder

Detaljert plassering og krav til opparbeiding skal avtales med vegeier. Regulert atkomst kan fjernes av planmyndigheten etter endt anleggsdrift.

6.2 Kvalitets- og funksjonskrav til bruer, underganger, forbindelseslinjer mm (#11 - #41)

Bruene over Kroksund skal ha minimum 5,0 m fri høyde over normalvannstand (HRV) på 63,3 moh i seilingsleden. Områdene er merket #11.

I område #12 skal det opparbeides turvei som skal være allment tilgjengelig.

Kulvert til stasjonen fra Holeveien skal ha fri bredde 10,0 m. Området er merket #13.

Undergang for Selteveien skal ha fri bredde 9,0 m. Området er merket #14.

Bruer over Jørgen Moes vei med viltundergang, skiløype, turveg mm skal ha frihøyde minst 5,0 m over en lengde på minst 100 m. Området er merket #15.

Bruene over Storelva skal ha fri høyde minimum 5,4 m over normalvannstand (HRV) på 63,3 moh over minimum 1/3 av elvebredden. Området er merket #16.

Flomkanal mellom Storelva og Synneren skal anlegges med jevnt fall fra kote 65,1 m i øst til 64,9 m i vest. Området skal vedlikeholdes slik at vanngjennomstrømming sikres. Området er merket #20.

Bruer over viltundergang i Korsdalen skal ha frihøyde minst 5,0 m over en lengde på minst 75 m. Området er merket #21.

I område #22 skal det tilrettelegges for stasjonshall med inngang fra atkomstområde S20 og oppgang til stasjonsområde SB23.

I områder merket #40 tillates vegeier å etablere, ha liggende og vedlikeholde avløpsledninger fra rensedammer.

I områder merket #41 skal det etableres støyvoller med høyde som angitt på plankartet eller i tegningsvedlegg til reguleringsplanen (F-tegninger).

6.3 Frigivelse av fredete kulturminner (nr fra #100)**6.3.1 Automatisk fredete kulturminner**

Automatisk fredete kulturminner som ligger i bestemmelsesområder #100 – 168 er frigitt fra fredningen.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id 223855 (#116), 223857 (#114), 224264 (#118), 231803 (#121), 236117 (#115), 231684 (#126), 231695 (#125), 231960 (#124), 232537 (#122), 232611 (#123), 21101 (#144, gravhauger), 222033 (#139), 224996 (#138), 225932 (#140), 228831 (#158), 231648 (#153), 231657 (#155), 235885 (#152), 231930 (#161), 232335 (#160), 232343 (#159), 241439 (#163), 244794 (#165) og 244796 (#166).

For følgende berørte automatisk fredete kulturminner gis det dispensasjonen fra fredningen uten vilkår om arkeologiske undersøkelser: id 223825 (#110), 232644 (#113), 232646 (#112), 224887 (#117), 231783 (#119), 231801 (#120), 231785 (#128), 231800 (#127), 231804 (#129), 21102 (#144, kullfremstillingsanlegg), 66309 (#130), 223981 (#131), 225851 (#133), 225881 (#134), 225882 (#137), 225886 (#151), 225976 (#141), 225985 (#142), 225857 (#135), 231871 (#136), 231876 (#132), 228847 (#157), 235851 (#156), 235852 (#150), 235868 (#154), 235913 (#167), 241062 (#145), 241063 (#146), 241064 (#147), 241070 (#149), 241071 (#148), 241072 (#168), 235914 og 223842 (#143).

Sonene fjernes etter at nødvendig dokumentasjon er gjennomført.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune og Norsk maritimt museum i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskingene kan fastsettes.

6.3.2 Forskriftsfredet kulturminne

Forskriftsfredet kulturminne (id 129030) i bestemmelsesområde #162 tillates fjernet på følgende vilkår, jf Riksantikvarens brev av 06.07.2018: Fredet belysning skal bevares ved gjenbruk i ny gang- og sykkelveg, og tiltaket skal dokumenteres før, under og etter gjennomføringen.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Generelt

Tiltak for støy, herunder støyskjerming som er markert på plankartet og beskrevet i planbeskrivelsen, skal ferdigstilles før ny bane og veg tas i bruk.

7.2 Bærum kommune

Før det tillates massetransport fra Jong og Reverud på fv. 600 Slependsveien, skal gang- og sykkelveg SGS1 være etablert.

Før massetransport fra område #1-1 Jong starter, skal det etableres midlertidig planskilt kryssing mellom gang/sykkelveg langs Slependsveien og atkomst til riggområdet.

Før massetransport fra område #1-2 Reverud starter, skal det etableres midlertidig planskilt kryssing mellom gang-/sykkelveg langs Tanumveien og atkomstvei til riggområdet.

Område BAA1 kan ikke tas i bruk til permanent ressursbank før nytt kryss med Ringeriksveien er etablert.

Før avkjørselen fra E16 til område L1/#1-5 (Lorangmyr) tas i bruk til anleggstrafikk i forbindelse med gjennomføring av denne planen, skal midlertidig tiltak i krysset være gjennomført.

7.3 Hole kommune

Før oppstart av massetransport fra tverrslag på Sundvollen skal rundkjøring ved Tyriheim og rundkjøring på Holeveien (E16) i kryss med Åsaveien være etablert.

Før anleggsstart i forbindelse med utbygging av kryss ved Elstangen og før massetransport på Holeveien (E16) sørover fra tverrslag på Sundvollen kan starte, skal gang- og sykkelvegbru ved Tyriheim over Holeveien være etablert.

Før oppstart av massetransport fra tverrslag til jernbanetunnel ved Øverjordet og fra tunnelpåhugg ved Rudsøgården skal rundkjøring på E16 ved Paddevika være etablert. Samtidig skal Gamleveien sikres med midlertidig planskilt kryssing av anleggsveg til Rudsøgården ved Kroksundsåsen. Hole bo- og rehabiliteringssenter skal samtidig være sikret tilfredsstillende støyforhold, eventuelt tilfredsstillende erstatningsanlegg.

Før anleggsstart ved Smiujordet skal fortau langs Gamleveien fra Smiujordet til Røyseveien være etablert.

Før anleggsstart ved Viksenga og på Bymoen skal gang- og sykkeltrasé/fortau langs Selteveien mellom Holeveien og Røyseveien være etablert.

Før anleggsstart ved Helgelandsmoen skal gang- og sykkelveg langs Gomnesveien ved Sandby være etablert.

Følgende gang-/sykkelvegforbindelser skal opprettholdes i hele anleggsperioden:

- Gang-/sykkelvegforbindelse mellom fv.156 Åsaveien og fv.155 Utstranda
- Gang-/sykkelvegforbindelse mellom Klokkerlia og Sundvollen oppvekstsenter
- Friluftsforbundelse øst-vest ved planlagt overgangsbru over veg og bane på Bymoen.
Gangforbindelse skal knytte seg til eksisterende sti/løypenett ved opparbeidelse av GT10 eller annen midlertidig trasé
- Gangforbindelse langs Jørgen Moes veg under bruer i linja

7.4 Ringerike kommune

Før anleggsstart mellom Storelva og Styggdalskrysset skal gang- og sykkelvegene langs Busundveien fram til rv 35 (SGS20) og langs rv 35 (SGS21) med tilliggende underganger være etablert.

Før anleggsstart i område SB21 skal permanent støytiltak langs Randsfjordbanen, som vist i planen, være etablert.

Følgende gang-/sykkelvegforbindelser skal opprettholdes i hele anleggsperioden:

- Gang-/sykkelveg mellom Blomsterveien/Tolpinrudveien og Ringveien ved Sagatun over Randsfjordbanen og Storskjæringa.
- Gangforbindelse mellom Hofsfossveien og Stabells gate.

Vinterroveien skal være tilgjengelig for tunge utrykningskjøretøy hele anleggsperioden.

FRE-00-A-26101

Utgitt Mars 2020

Revisjon 06A

Utgitt av Bane NOR SF

Foto Bane NOR SF og Statens vegvesen

Postadresse Bane NOR SF, Postboks 4350, N-2308 Hamar

Epost postmottak@banenor.no

05280

Sentralbord/vaktttelefon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

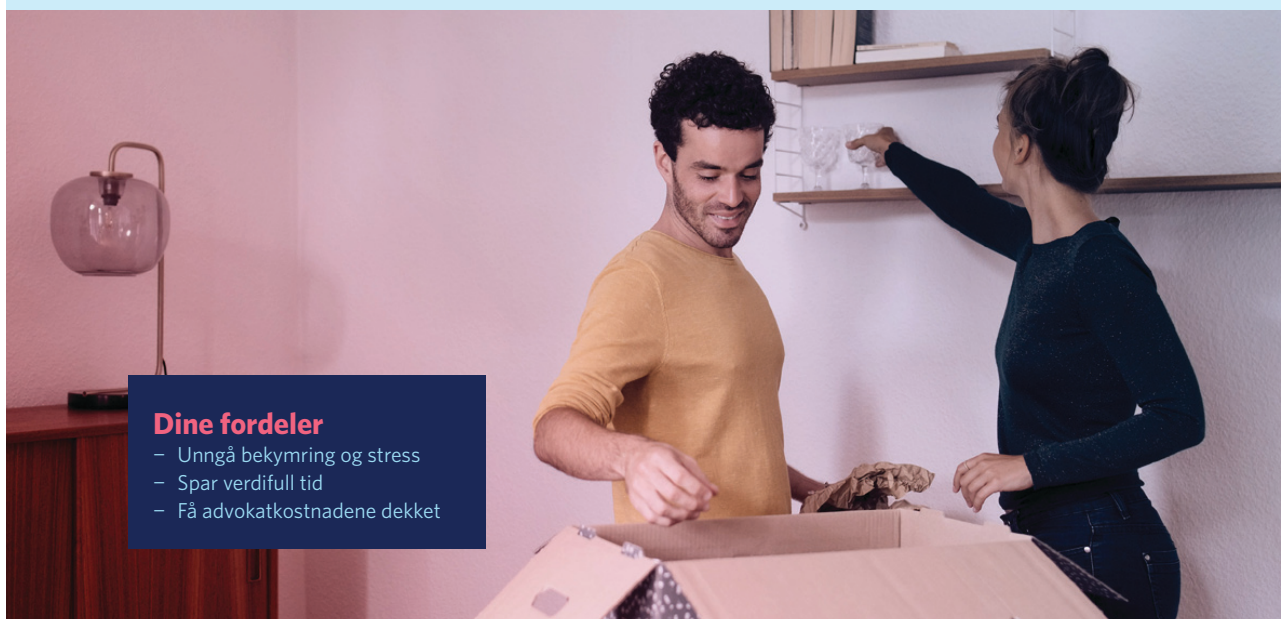
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

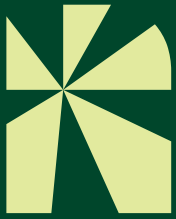
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.