



Velkommen
til visning!



SIGDAL Risleliveien 230



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	4
BRA-i	68,0 m2
Total BRA	93,0 m2
Byggeår	1998
Tomt	1000









Frem
overlent
eiendoms
megling



Frem
overlent
eiendoms
megling



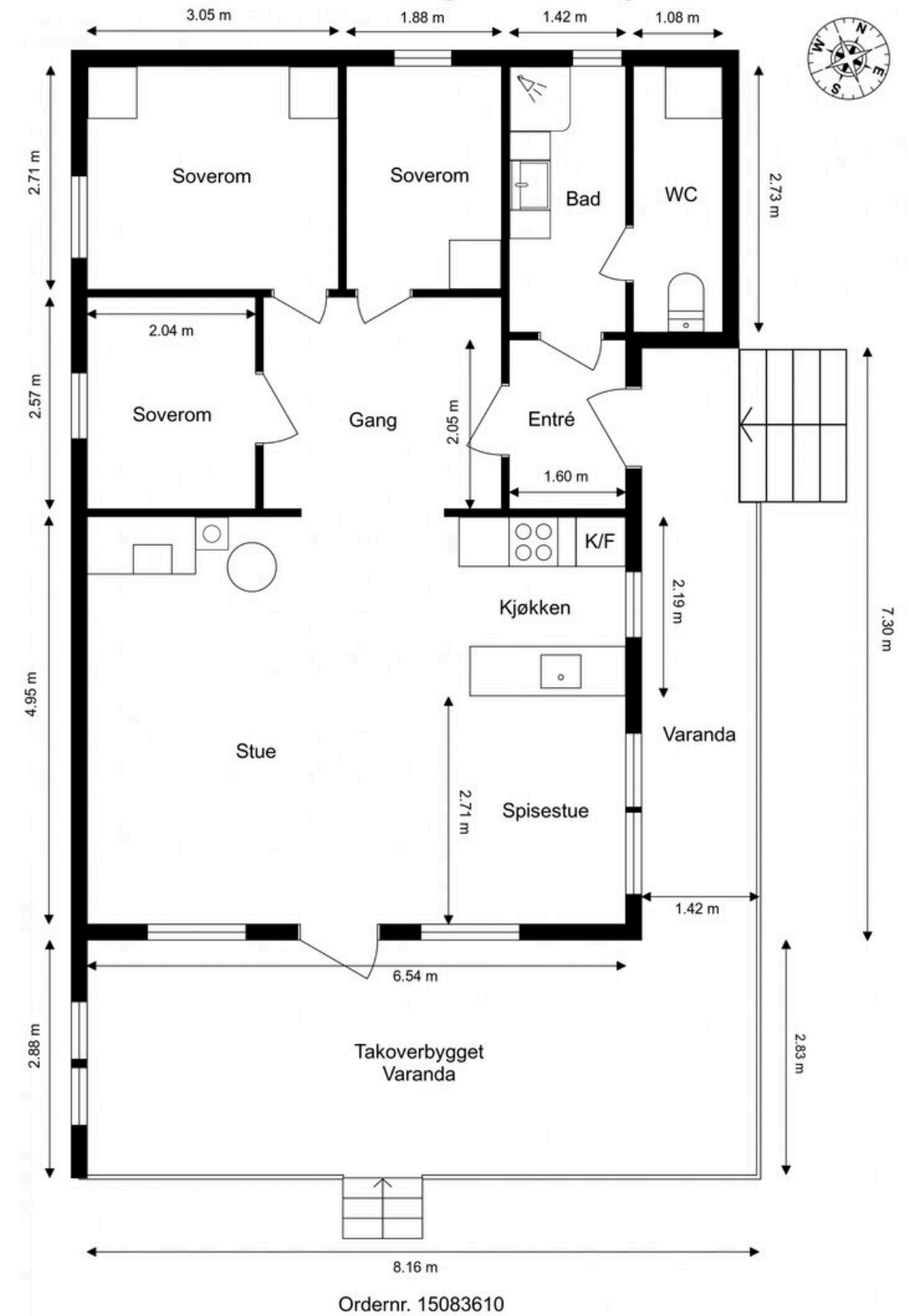








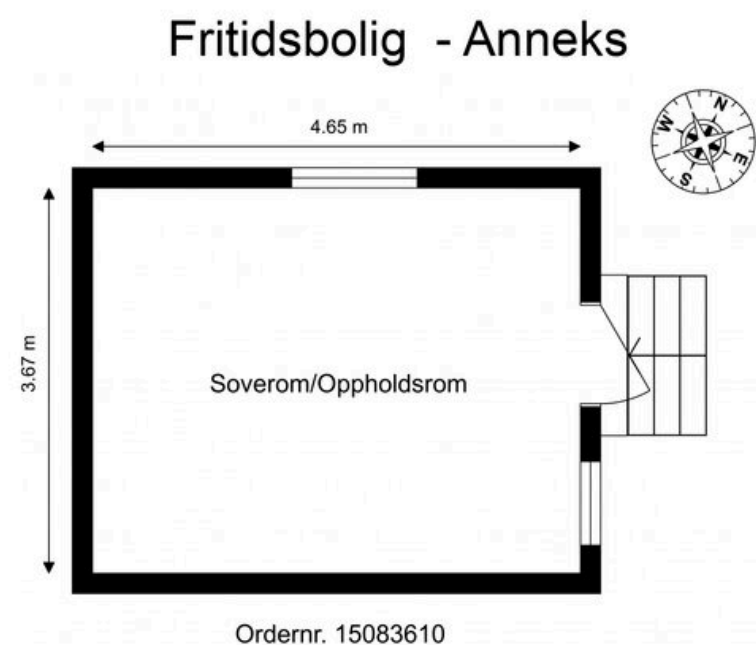
Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL Fritidsbolig - 1. Etasje



 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL



 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.

Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.

Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.

Om du vurderer å selge eller ønsker en verddivurdering av boligen din så ta kontakt.



SIGDAL - Tempelseter, Praktisk og tiltalende hytte med fantastisk utsikt og god standard.



Adresse: Risleliveien 230
3359 Sigdal

Eiendomstype: Hytte (Fritid - Hytte)

Tomt: Festetomt

Arealer: BRA-i: 68,0 kvm
BRA-e: 25,0 kvm
Total BRA: 93,0 kvm

Prisantydning: 2 550 000,- + omk

Megler: Preben von Malchus
+4799547700
Katharina Bråten
+4795180387

Eier/Selger: Bente Syvertsen Øye

Matrikkel: GNR 147, BNR 2, fnr 9 i
Sigdal kommune

Oppdragsnr. 8260132

STANDARD

Dette er hytta for deg som ønsker en tradisjonell men moderne hytte med nydelig utsikt og gode solforhold.

Perfekt beliggenhet på ca. 920 moh. med kort avstand til preparerte skiløyper.

Hytta har en god planløsning med alle rom på en flate. Hall med garderobe, 3 soverom + hems og anneks med 3 soveplasser. Bad, vaskerom/teknisk rom, kjøkken med spiseplass og åpen løsning mot stue med mye vinduer og åpen himling. Dette gir stuen fin utsikt, god romfølelse og atmosfære. Frittliggende bod. og anneks Utgang til terrassen fra stuen, her kan man nyte solen og den flotte utsikten.

Noen høydepunkter :

- Veldig flott utsikt fra hytta og tomten, syd vestvendt beliggenhet
- 3 soverom inne i hytta + anneks med soveplasser
- Hytta overleveres som fremvist på visn med møbler og innventar
- Vann fra brønn som deles med nabo
- Peis og separat vedovn
- Kort reisevei fra Drammen og Oslo
- Hytta ble påbegynt i 1997 og ferdigstillet i 2002
snekker som bygget het Svarstad

Attraktiv barnevennlig beliggenhet i blindvei, og med kort avstand til oppmerkede stier mot Ranten, Gråfjell og Høgevarde for å nevne noe. Nærhet til oppkjørte maskinpreparerte løyper som kobler deg til hele løypenettet.

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i 1997-1998. Boligen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med vindsperre av asfaltplater. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og laftet tømmervegger. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med torvtak. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre.

Hytta har et flott uttrykk med torvtak og beiset villmarkspanel - her møtes tradisjonelle og moderne løsninger.

Fra stuen er det utgang til stor terrasse med nydelig utsikt mot fjellheimen, Trillemarka og nedre Eggedal. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten.

Anneks og ekstra bod gir bra med lagerplass.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygnings sakkyndiges beskrivelse av boligen:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 8 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje og sprekker på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet. Det er gjort observasjoner som tyder på at vindspærre under boligen (asfaltplater) har noe deformasjoner. Konsekvens er at dette kan medføre økt varmetap og luftlekkasjer i boligens innvendige rom, samt føre til redusert beskyttelse mot fuktighet fra utsiden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak.

Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.

Andre byggverk - Anneks:

- Yttertak og takkonstruksjon: Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.

Andre byggverk - Redskapsbod:

- Yttertak og takkonstruksjon: Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 93,0 m²

- BRA-i: 68,0 m²

- BRA-e: 25,0 m²

BRA i 1. etasje: 68 kvm BRA-i

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, toalettrom, gang, tre soverom, kjøkken og stue. Anneks bestående av soverom/oppholdsrom.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:

[BYGNING]

1. etasje 68 kvm Redskapsbod BRA-e: 8 kvm

Anneks BRA-e: 17 kvm

TBA (terrasse- og balkong): 33 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i gulv på bad samt i vindfang og anneks og peis og vedovn i stue.

For fritidsboliger (hytter) i Sigdal er det ikke et årlig gebyr, men faktureres etter tilbudt/utført tjeneste (tilsyn og feiing).

I Risleliveien 230 ble det utført tilsyn og feiing i 2024 og sendt gebyr i 2024.

Neste tilsyn og feiing vil bli tidligst i 2032.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter D kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på toalettrom.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hytta selges og overleveres slik den fremstår på visning med alt av møbler, inventar og løsøre (selger vil kun fjerne personlige eiendeler)

Hytte og anneks er vasket og ryddet innen visning og vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet

Hvitevarer overleveres uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

TOMTEN

1000,00 m² festet tomt

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt adkomstvei og plenområder.

PARKERING

Oppstillingsplass på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger på ca. 920 moh med gode solforhold og meget god utsikt utover dalen i Sigdal og Vestfjella.

Fra hytta er det umiddelbar nærhet til variert turterreng sommer som vinter, samt milevis av preparerte skiløyper i flere retninger og fantastiske turmuligheter til fots. Like i nærheten går det preparerte skiløyper som kobler seg på det store løypenettet Tempelseter - Norefjell. Alt er tilrettelagt for milevis med flotte skiturer innover i fjellet, som for eksempel toppturer til Høgevarde (1459 moh.), Gråfjell (1466 moh.) og Ranten (1419 moh.).

Området er også supert på sommerstid, med milevis av fine turstier og toppturer. Det er også kort vei til flere fine bade - og fiskemuligheter i området.

Fra hytta er det også enkelt tilgang til hyggelige restauranter og spisesteder, på Tempelkroa og på Borgarstua i Eggedal sentrum. Fra hytta er det ca. 35 minutters kjøring til Quality Spa og Resort Norefjell, med restauranter og aktiviteter som klatring, rappelling og Bøeseter alpinbakker. Kun 15/20 minutters kjøring til Djupsjøen med flotte bademuligheter.

Fra hytta er det nærhet til både skitrekk på Tempelseter samt Haglebu alpinanlegg og Norefjell Alpinsenter. Tempelseter Skisenter har en T-krokheis på ca. 500 m. Bakken er veldig fin både for nybegynnere og barn. Større bakker finner du på Haglebu og Norefjell. Norefjell alpinsenter kan by på over 25 km preparerte alpinløyper fordelt på 29 nedfarter, i ulike vanskelighetsgrader. Norefjell kan skilte med Nord-Europas største høydeforskjell på 1010 meter. Terrengpark og barneområde med egen heis. Skiutleie og skiskole i anlegget, samt tilgang på skistall og smørebod. Alpinbakken strekker seg fra foten av Norefjell til Ravnås (1 188 moh.) og til Bøeseter-bakkene ved Quality Spa og Resort. Haglebu skisenter er et familievennlig skisenter med tre heiser og sju bakker i varende vanskelighetsgrad. Haglebu har også en park med ulike rails og elementer, samt oppvist muligheter. De har også et bredt utvalg av ski og snowboardutstyr til leie.

Det er ca. 2 timers kjøring fra Oslo og 1,5 timers kjøring fra Drammen til Eggedal

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Hytteområde

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. 3778,00,-.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør kr 3.778,- 3 778 pr. år , dette er eiendomsskatt for 2026. Årlig renovasjonsavgift for denne eiendommen er 2708 kr, for 2026. . Feiing/tilsyn utføres etter behov og betales pr gang, sist tilsyn var i 2024.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Årlig forsikringspremie kr. 5 646,-

Årlig festeavgift er kr. 4 534,-.

Årlig veiavgift utgjør ca. kr. 600,- for Risleliveien

For brøyting av stikkvei opp til hytta betales det pr gang.

På Tempelseterveien er det bomavgift, pris pr år kr 1500,- for 2 biler (2025)

Kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i IF forsikring med polisenummer: 6764329 Årspremie 2025 kr 5646,-

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 379 215,00,-.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i veilag sommer og vintervedlikehold årsavgift 2026 kr 600,- (Risleliveien) og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

Frivillig bidrag til Skiløyper og turstier til Eggedal Turlag kr 1200,- pr hytte for sesongen 2026/2027

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 63 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 634 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE OG FERDIGATTEST

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 14.07.1997, viser en utvendig bod v stue, ut fra tegninger ser det ut som om denne boden ble bygget som en integrert del av stuen, og er følgelig ikke omsøkt i godkjent byggetegning fra 14.07.1997.

Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som primærrom

Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av godkjent byggetegning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERING

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan Rislelia planid 2010002 (18.06.2010). Kommuneplan/kommunedelplan: Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende i kommuneplan Kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum planid 20181000 (31.03.2022) og bestemmelser med områdenavn #1, forhold som skal avklares og belyses: Før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne et overordnet dokument med tilhørende kart, som bl.a. omhandler temaene felles infrastruktur (herunder stier, løyper, veier osv.)

VEI, VANN OG KLOAKK

Hytta er ikke påkoblet offentlig vann og avløp.

Pr i dag har hytta vann fra felles brønn med nabo, toalett er av typen forbereningstoalett.

Vann som er lagt inn i hytta til kjøkken og bad går rett i grunnen, dette er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen, ny eier overtar ansvaret for dette.

Megler har sendt forespørsel til Eggedal vann og avløpsselskap om mulighet for påkobling til offentlig godkjent vann og avløp å har fått følgende svar :

Det er mulighet for å koble seg på offentlig VA.

Tilknytningsavgiften er på 169 600,- + mva og så kommer privat stikkledning i tillegg.

Prisen på stikkledningen må man få fra en entreprenør.

Mvh Håvard Haug

havard@evasas.no

40400233

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Festeavgift er kr. 4 534,- per år, Bortfester: Knut Bjertnes.

Regulering av festeavgiften skjer hvert 10 år, og neste regulering er i 2028, og vil være iht. KPI.

Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift. Det kreves samtykke fra grunneier til overdragelse.

Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er oppmålt. Eiendommen er markert med et sentralpunkt i offentlige kart, som ligger innenfor bebyggelsen på tomten. Fester har eksklusiv rådighet over arealet som bebyggelsen legger beslag på, samt areal som umiddelbart støter til bebyggelsen. Normalt sett er dette 1000 kvm, passelig avrundet etter forholdene på stedet. Situasjonkart og festeavtale ligger vedlagt. Interessenter bes sette seg inn i innholdet før bud inngis.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Risleliveien 230

147/2/9/0 i Sigdal

Type bolig: Hytte

SELGER

Torill Wenche Syvertsen v/Bente Syvertsen Øie iflg fullmakt

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260132

Ansvarlig megler: Preben von Malchus

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring

- Tilstandsrapport

- Kartutsnitt

- Festeavtale

-Kommunal info m reguleringskart og bestemmelser

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 4 761.

Samlet skal selger betale ca. kr. 131 721 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Risleliveien 230

Høyde over havet

915 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 27 min
🚆 Søre Jellum Linje 112	13 min 6.2 km
🚆 Eggedal sentrum Linje 105	16 min 8.2 km

Avstand til byer

Kongsberg	1 t 25 min
Hønefoss	1 t 29 min
Drammen	1 t 45 min
Oslo	2 t 14 min

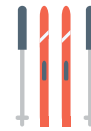
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Trollbua Eggedal	16 min
🚗 Eggedal, Norway	16 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 121 m
- 431 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tempelseter Skisenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Hebbes Racing	26 min
Norefjell Spa og Resort	34 min
Norefjell Golfklubb	45 min
Villa Fridheim	50 min

Sport

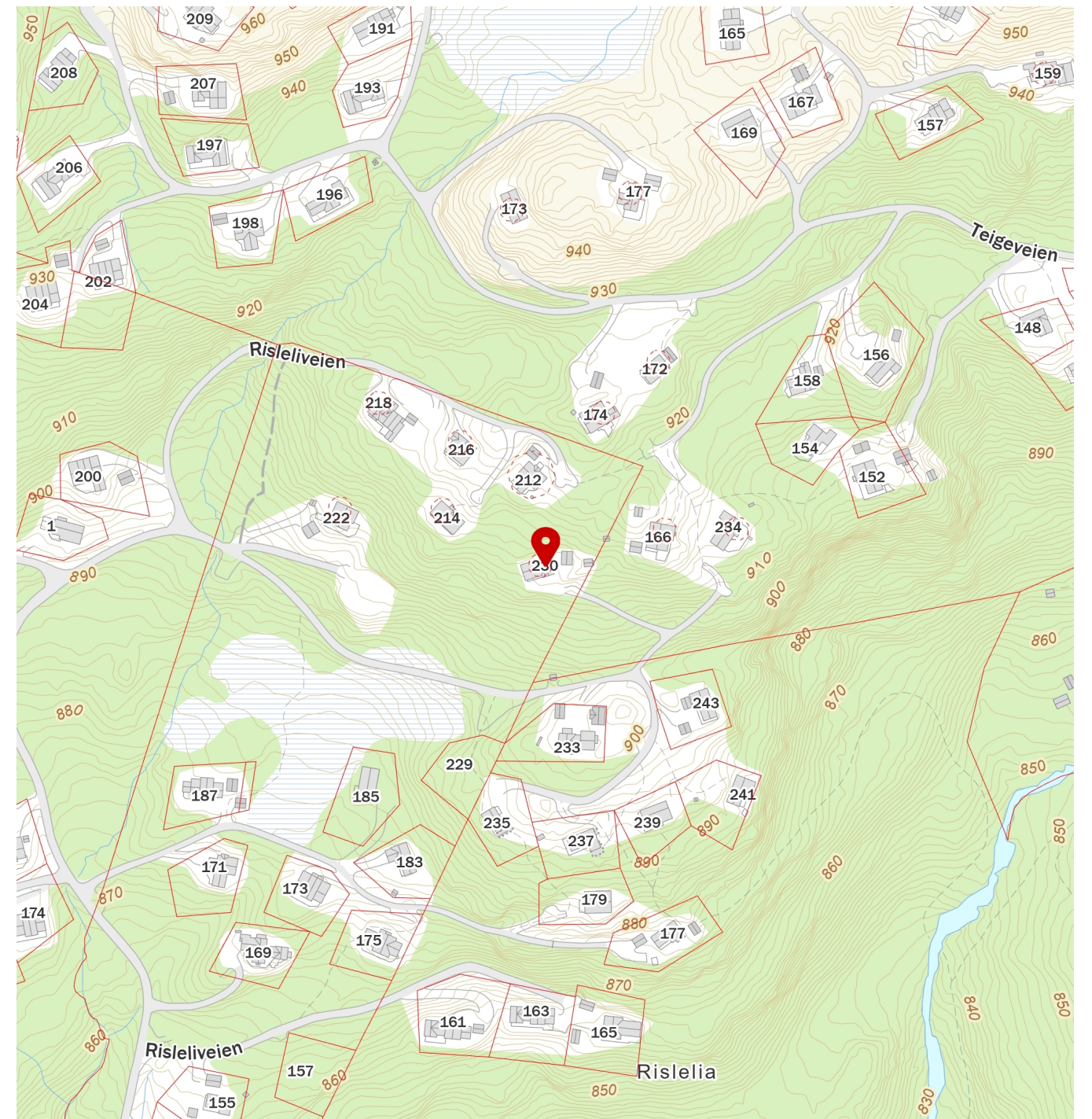
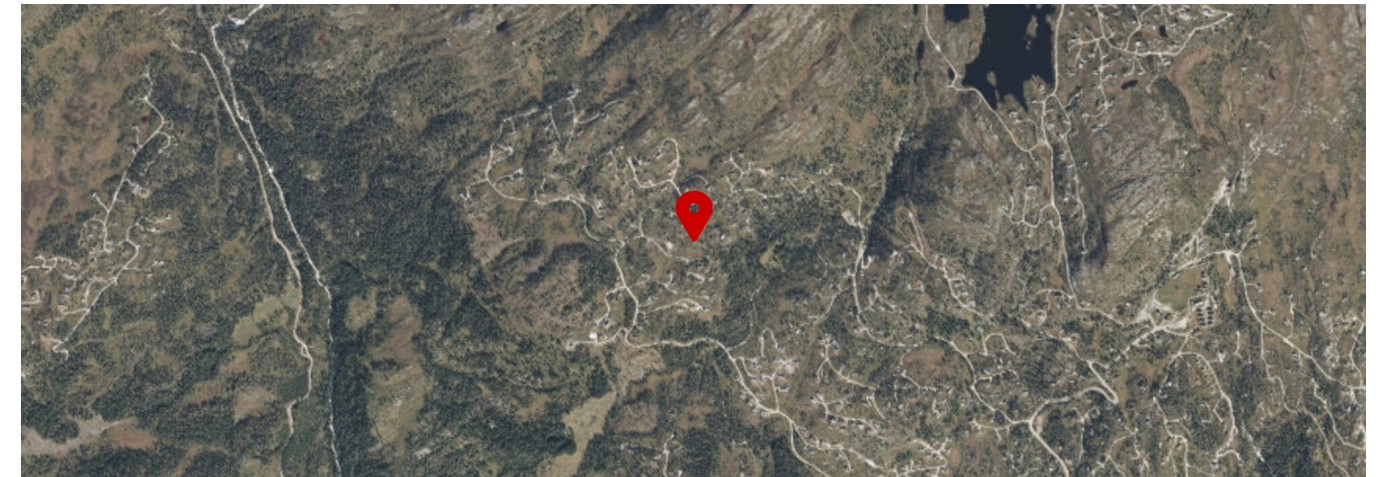
🏫 Eggedal skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	17 min 9.2 km
🏆 Frydheim idrettsplass Fotball, sandvolleyball	33 min 28.5 km

Dagligvare

Spar Eggedal Søndagsåpent	16 min 8.1 km
Coop Prix Nedre Eggedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	28 min 22.2 km

Varer/Tjenester

📦 Norefjellporten	49 min
-------------------	--------



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



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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Risleiveien 230
3359 EGGEDAL
Gnr./Bnr.: 147/2
Sigdal kommune

Rapportdato: 26.06.2026
Befaringsdato: 22.06.2026
Referansenummer: 15083610

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 93 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 93 m² (BRA-i: 68 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.06.2026
Referansenummer	15083610
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0132
Hjemmelshaver/selger	Bente Syvertsen Øye
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	26.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Risleliveien 230
Postnummer/sted	3359 EGGEDAL
Kommune	3332 - Sigdal
Gnr./Bnr./Festenr.:	147/2/9
Tomt	Festet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2002		

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende i Eggedal, Sigdal kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt adkomstvei og plenområder.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2002. Boligen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med vindsperre av asfaltplater. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og låftet tømmervegger. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med torvtak. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, toalettrom, gang, tre soverom, kjøkken og stue. Anneks bestående av soverom/oppholdsrom

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	10	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	11	
Andre byggverk - Anneks		Yttertak og takkonstruksjon	12	
Andre byggverk - Redskapsbod		Yttertak og takkonstruksjon	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	68	8		76	33
	Entré, bad, toalettrom, gang, tre soverom, kjøkken og stue	Redskapsbod			Veranda
Anneks		17		17	
		Soverom/oppholdsrom			
SUM	68	25		93	33
Total bruksareal: 93 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 16.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår .
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 01.08.2024
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende montering av ny vannpumpe, datert 07.05.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 08.09.2025.

Rapport


Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servanttinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 1	Annet	Bad er ikke godkjent oppbygget som våtrom med tanke på lekkasjesikkerhet. Sluk ikke etablert.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering fastmonterte senger og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av tre og stein. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med tregulv. Vegg og himlingsflater med trepanel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Toalettrom

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Panel på vegger. Gulvstående forbrenningstoalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på toalettrom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder


Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv. Gulvflate i entré belagt med skiferstein. Trepanel på vegger. Himlingsflater med trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen


Elementpipe fra byggeår. Peisovn i stue. Åpen peis i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)




Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under kjøkken. Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Ventilasjon - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Skadedyr - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning og laftet tømmervegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Lufting av ytterkledning	
 TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje og sprekker på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
		Det er gjort observasjoner som tyder på at vindsperre under boligen(asfaltplater) har noe deformasjoner. Konsekvens er at dette kan medføre økt varmetap og luftlekkasjer i boligens innvendige rom, samt føre til redusert beskyttelse mot fuktighet fra utsiden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med torvtak. Pipe forblendet med naturstein og pipetopp i skifer. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)	
 TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.



Terrasse / plattung

Utgang fra stue til delvis takoverbygget veranda på ca 33 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0, meter. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med tregulv.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved inngangsparti og veranda.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp	
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Grunnmur, fundament

Boligen er fundamentert på søyler/pilarer av lettklinkerblokker.

 TGIU	Søyler og pilarer	Tilgjengeligheten for inspeksjon av enkelte søyler/pilarer er begrenset. Det er gjennomført visuell kontroll der det var mulig, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon. For søyler og pilarer som ikke kunne inspiseres tilstrekkelig, er tilstanden ukjent.
--	-------------------	---



Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull. Felles borehull med nabohytte. Utvendig vannledning er fra byggeår. Avløpsvann fra kjøkken og bad ledes ut til grunn/skråning foran boligen.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger	
--	--	--



Andre byggverk - Anneks

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og laftet tømmervegger. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med torvtak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.

Andre byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og laftet tømmervegger. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med torvtak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde enkelte steder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker med blant annet tanke på ombygging med torvtak. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG2 settes for å belyse risiko.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufraglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Toalettrom

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder toalettrom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse­risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

[Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget \(nærhet til terrenget\) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.](#)

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

[Nei](#)

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

[Nei](#)

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

[Ikke relevant](#)

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

[Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.](#)

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befarings­tidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

[Nei](#)

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

[Nei](#)

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

[Nei](#)

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

[Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.](#)

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstands­analysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstands­analysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstands­analysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings­sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings­sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings­sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tillegssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings­sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tillegssundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings­sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings­sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstands­analysen.

.....
Amundkjeldsaaas

Signatur bygnings­sakkyndig:

Mobil: 99617222



Egenerklæring

Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL

16 Jun 2026

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på jordfeilbryter, er skiftet i 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Risleliveien 230	Risleliveien 230	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hytte Ferdigstilt i 2002

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Oye, Bente Syvertsen

Forbehold



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet jordfeilbryter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jellum installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eget borehull som er delt med nabo eiendommen

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Armaturet på kjøkkenet sprakk desember 2024,
Det ble åpnet opp under hytta og stod til torking, alt er tørket opp

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Egenerklæringskjema

Name

Bente Syvertsen Øye

Date

2026-06-16

Identification

 Bente Syvertsen Øye

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43556707



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

Se mer info her: <https://www.sigdal.kommune.no/artikkel/vann-og-avloep-paa-fjellet-haglebutempelseterdjupsjoeen-omraadet>

Årsavgift Risleliveien (sommer og vinter vedlikehold) 2026 – kr 600,-. Faktureres fra veistyret.

Bompassering i Tempelveien er pr tur, klippekort eller årskort. Det er kamerabom og administreres av YouPark.

Frivillig bidrag til skiløyper og turstier til Eggedal Turlag. Kr 1200 for familie/hytte for sesongen 2026/27.

Lykke til med salget 🍀

Med vennlig hilsen.

Knut Bjertnes

Tempelseterveien 68

3359 Eggedal

Mob: 91144654

Fra: Preben von Malchus <preben@fremeiendomsmegling.no>

Sendt: mandag 15. juni 2026 15:33

Til: knut.bjertnes@online.no

Emne: Risleliveien 230 - Innhenting av opplysninger. Vår ref: 8260132

Vi har mottatt salgsoppdrag på nevnte eiendom nedenfor, og vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Adresse: Risleliveien 230

Selger(e): Torill Wenche Syvertsen

Matrikkel: 147/2/9/0 i Sigdal

Vennligst fyll ut og returner til preben@fremeiendomsmegling.no

Årlig festeavgift	Kr. 4 534	Forfallsdato:	
Restanse festeavgift	Kr. 4 534	31.01	
Festeavgift ajour, betalt for år	20__ 25	Er fakturert for 2026 men ikke betalt	
Neste regulering av festeavgift	2028		
Festekontrakt utløper dato	18.04.2078 (80 år fra 18.04.1998)		
Rett til fornyelse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	

Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ja, etter tomtefestelovens regler		
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Ingen kjente		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr.0		
Kontonummer:			
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja		
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Knut Bjertnes Mobil: 91144654 E-post:knut.bjertnes@online.no		
	Navn: Mobil: E-post:		

Med vennlig hilsen

Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Frem Eiendomsmegling

M: +47 31 29 74 04 | M: +47 99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.no

www.fremeiendomsmegling.no

Viktig! Denne e-posten og eventuelle vedlegg kan inneholde konfidensiell informasjon. E-posten er kun beregnet for den angitte mottakeren. Ikke-autorisert bruk, fremvisning eller kopiering er strengt forbudt og kan være ulovlig. Hvis du mottar denne meldingen ved en feiltakelse, ber vi om at du holder innholdet konfidensielt, kontakter avsender og sletter meldingen. Tenk miljø før du skriver ut denne e-posten!

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeite

på eiendom Nedre-Teige g.nr. 147 b.nr. 2

Koordinat avmerket på plankart

x = y =
Tomta gis nr. 10 i RISELIA hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom g.nr. b.nr.

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området. Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

10. Oppsigelse

Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomte på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid). Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 31/1 hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater – for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse. Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a) Festeavgiften kr. er en avkastning av tomteverdi kr. pr. i dag

beregnet etter %.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-

tidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b) Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni for avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-

tid for alle feste kontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr
Anlegg for avløp og renovasjon	kr
Anlegg av veg og parkering	kr
Plankostnader	kr
.....	kr
.....	kr
Andel grunnlagsinvesteringer	kr	10.000,-

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakk tjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr	0,-
Vann/kloakk	kr	0,-
Veg m/u snøbrøyting	kr	0,-
Sum	kr	0,-

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier på bortfesteres eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktfeite

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhøgd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomte, dog slik at større inngrep på tomte ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomte kan bare fjernes med samtykke fra bortfester. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom. Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomte/hytta.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomte, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomte.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomte ikke er bebygd innen år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%. Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomte som denne festeavtalen gjelder. Tomte skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte pantetrett.

21. Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsejson blir gitt.

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

Eiker, Modum og Sigdal oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

Denne kontrakt er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter

EGGEDAL den 18-4 1988

Engelbrekt Bjertnes Bortfester Per Syvertsen Torill Syvertsen Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år

1. Ole Nægg m personnr. 13055248353
2. Edvin Jorstad m personnr. 26123048155

TINGLYST
13 MAI 1988

EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 3870

Gertte Jorstad

Festekontrakt for hyttetomter

TINGLYST

13 MAI 1988

EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 3870

Returadresse:

Per Syvertsen

Andersdammen 24

1380 HEGGEDAL

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)				
Kommunenumr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Fester.
	SIGDAL	147	2	9
Beskaffenhet:		Anvendelse av grunn:		
<input type="checkbox"/> 1 Ubebygd <input type="checkbox"/> 2 Bebygd		<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> A Annet		

2. Bortfester av		Ideell andel	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn		
110435491810	Engelbrekt Bjertnes		
	3359 EGGEDAL		

3. Til		Ideell andel	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn		
22101461491118	Per Syvertsen		
2510949376910	Torill Wenche Syvertsen		

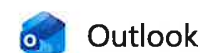
4. Festeavgift pr. år	
Kr	3.000,-

5. Festetid	
Antall år	80
Rågnnet fra (dato)	

6. Pantetrett for festeavgiften		
Bortfesteren har pantetrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	ET	års forfalt festeavgift
Bortfesterens pantetrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst	
Kun opplysninger som skal tinglyses	

Sett å 4 stk. hvortav 1 for tinglysning, 529-0867-5
Kortformulæret er utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Stogterforbund.
Pakker å 25 stk. vnr. 529-0867-3
Pakker å 25 stk. for tinglysning, 529-0869-1
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gambleveien, 0135 Oslo 1. Ettertrykk forbudt

**Referansenr. 32379 - Årsavgift hytteronovasjon****Fra** Anniken J. (Support) <post@rfd.no>**Dato** ma. 29.06.2026 11:19**Til** Preben von Malchus <preben@fremeiendomsmegling.no>

You don't often get email from post@rfd.no. [Learn why this is important](#)

Hei Preben

Årlig renovasjonsavgift for denne eiendommen er 2708 kr, pr 2026.

Vennlig hilsen

Anniken J.

Saksbehandler

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

Grønland 1, Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen

Telefon: 32 04 97 00 | www.rfd.nopost@rfd.no www.facebook.com/rfdmiljo

Den 29. juni 2026 kl. 07:36:19 UTC, skrev Preben von Malchus
preben@fremeiendomsmegling.no:

Skal selge en hytte i Risleliveien 230 , 3359 Eggedal , hva er årsavgiften på renovasjon ?

Med vennlig hilsen

Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Frem Eiendomsmegling

M: +47 31 29 74 04 | M: +47 99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.nowww.fremeiendomsmegling.no**Sigdal kommune****Adresse:** Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS**Telefon:** 32 71 14 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	2	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL								

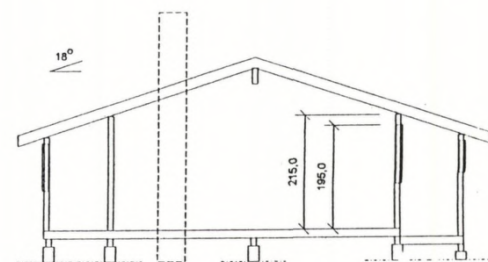
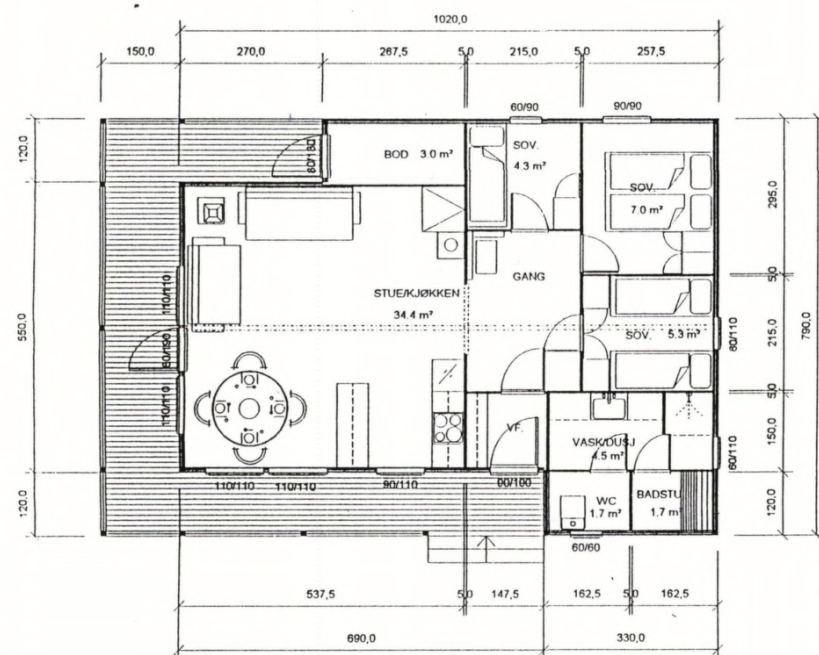
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



*GODKJENT 14/7-97 på vilkår
som nevnt i sak D-TH 97/0077*

SIGDAL KOMMUNE
Teknisk etat



Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 15.06.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	2	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse:	Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

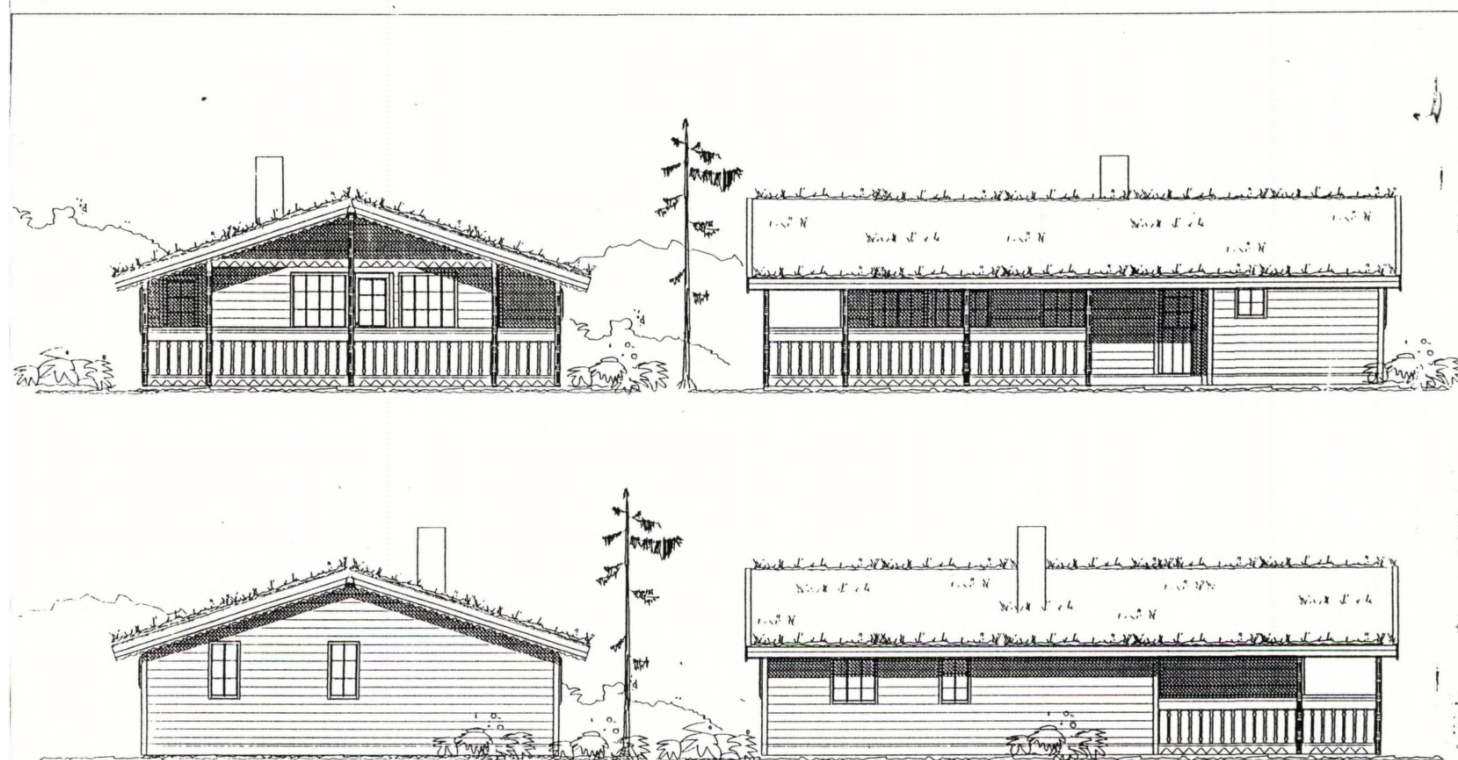
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

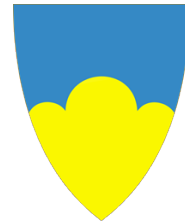
Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 0,-

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 22.06.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	2	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse:	Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kulturminnerapport



Eiendom	3332 147/2/9		
Utskriftsdato	15.06.2026	Antall datasett	4



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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

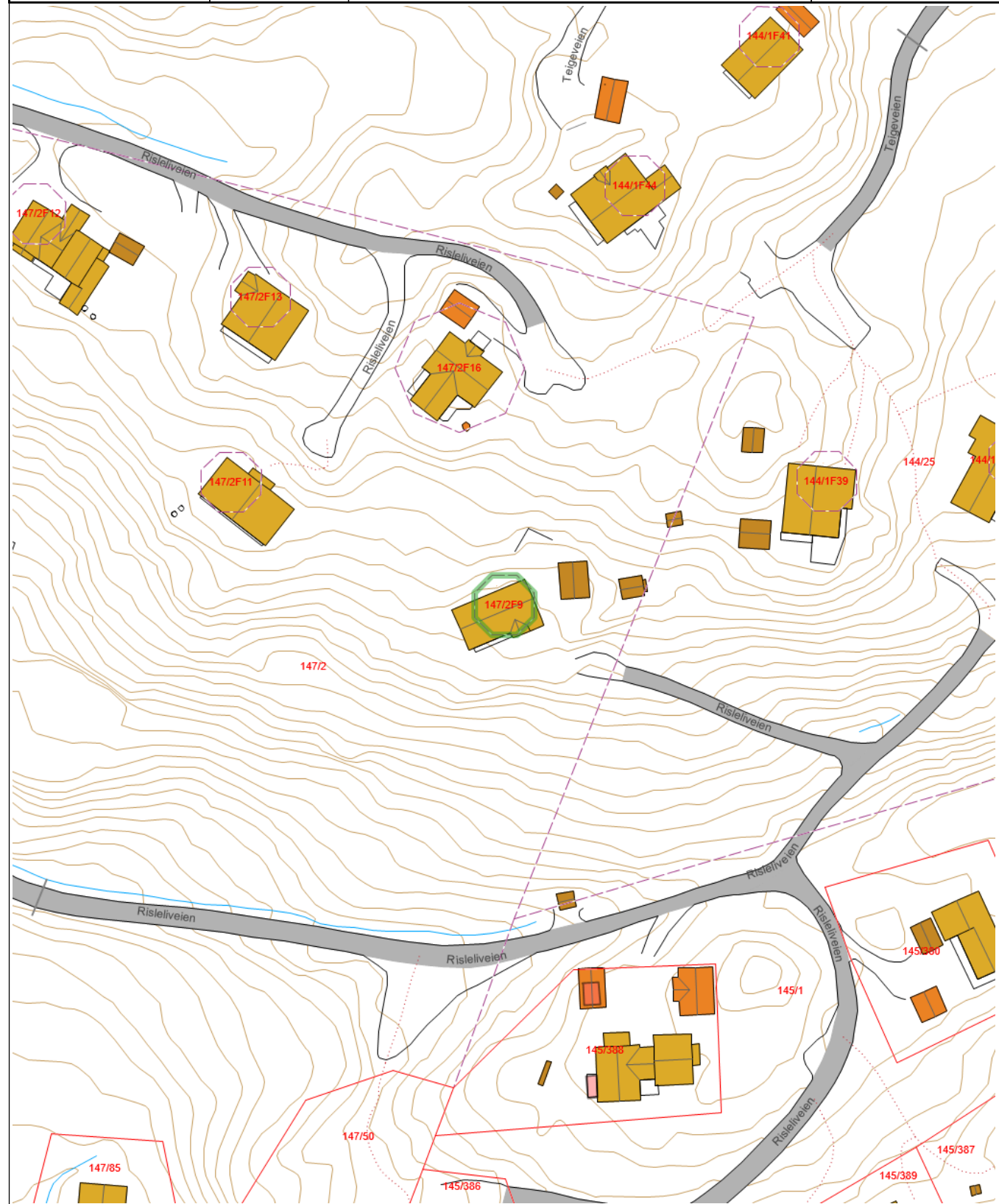
 Sigdal kommune	Vegstatuskart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 2	Fnr: 9		Snr: 0
	Adresse:	Risleliveien 230 3359 EGGEDAL				
Annen info:						



























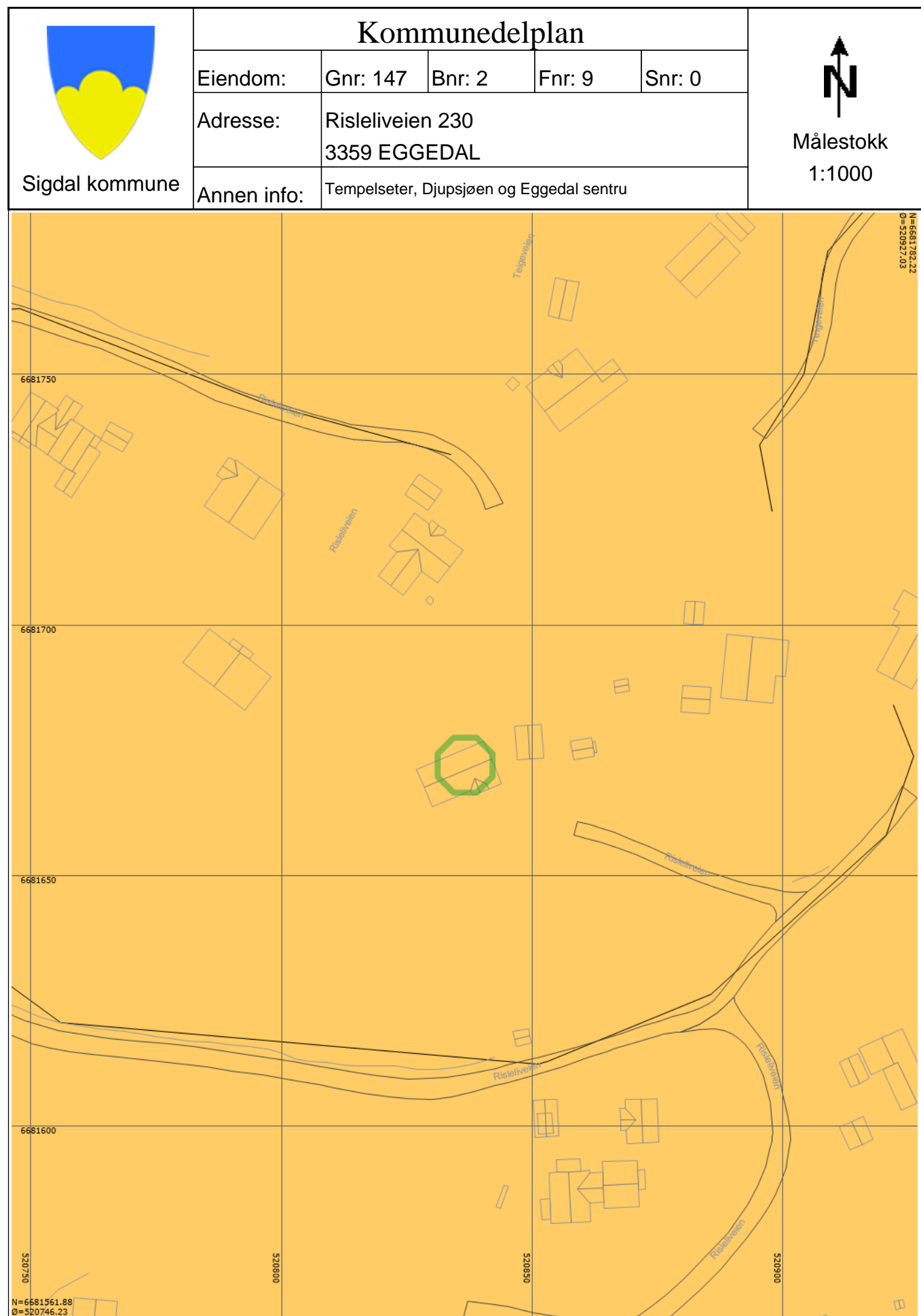
Tegnforklaring













 Privatveg



 Sigdal kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 2	Fnr: 9		Snr: 0
	Adresse:	Risleliveien 230 3359 EGGEDAL				
Annen info:						

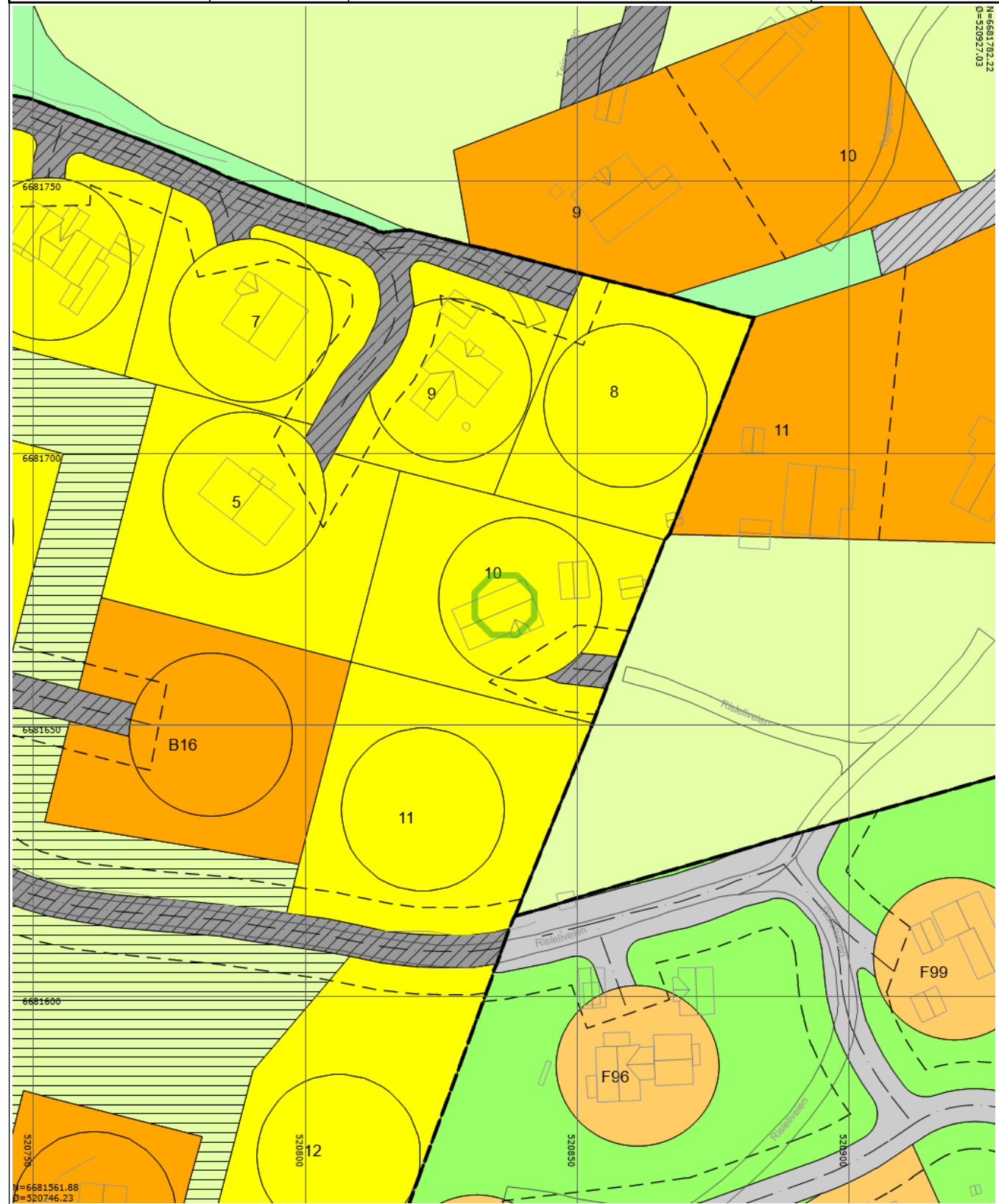


























Tegnforklaring					
	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Kumlokk		Gjerde		Loddrett mur
	Stikkrenne		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkkant		Sti		Godkjente byggetiltak
	Udefinerte bygg		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Veg		Kanal og grøft		Høydekurve Sigdal
	Privatveg gatenavn.				



Tegnforklaring					
	KpOmråde		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Veg
	KpBestemmelseOmråde		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende
Privatveg gatenavn_					

 Sigdal kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 2	Fnr: 9		Snr: 0
	Adresse:	Risleliveien 230 3359 EGGEDAL				
Annen info:	Rislelia					



Tegnforklaring					
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Veg
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Boligområde		Fritidsbebyggelse
	Jord- og skogbruk		Skiløype		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Fritidsbebyggelse		Veg		Friluftsmål
Privatveg gatenavn_					



Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEDELPLAN
TEMPELSETER, DJUPSIJØEN OG EGGEDAL SENTRUM
2022 - 2035
Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt KS 31.03.22

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I	GENERELLE BESTEMMELSER	4
1	Plankrav	4
2	Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag	5
3	Utbyggingsavtaler	6
4	Rekkefølgebestemmelser	7
5	Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning	8
6	Hensyn til flom, overvann og skred	9
7	Krav til universell utforming	9
8	Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler	10
II	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	13
1	Bebyggelse og anlegg	14
2	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)	21
3	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)	16
III	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	23
1	Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn	24
IV	BESTEMMELSEOMRÅDER	25
V	RETTSVIRKNING	23
1	Gjeldende reguleringsplaner	23
VI	GJELDENE REGULERINGSPLANER	28

INNLEDNING

Kommunedelplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Området ble vedtatt tatt ut som egen delplan i KS i sak 85/16. Kommuneplanen fra 2006 og kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004 opphører. Delplanen for Norefjell Vest inngår som en del av planen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Dette dokumentet er oppdatert etter mekling med Statsforvalteren og ihht. innsigelsene.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og er hjemlet i [plan- og bygningsloven § 11-8, § 11-9, § 11-10 og § 11-11](#).

Retningslinjene er veiledende, men ikke juridisk bindende. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*.

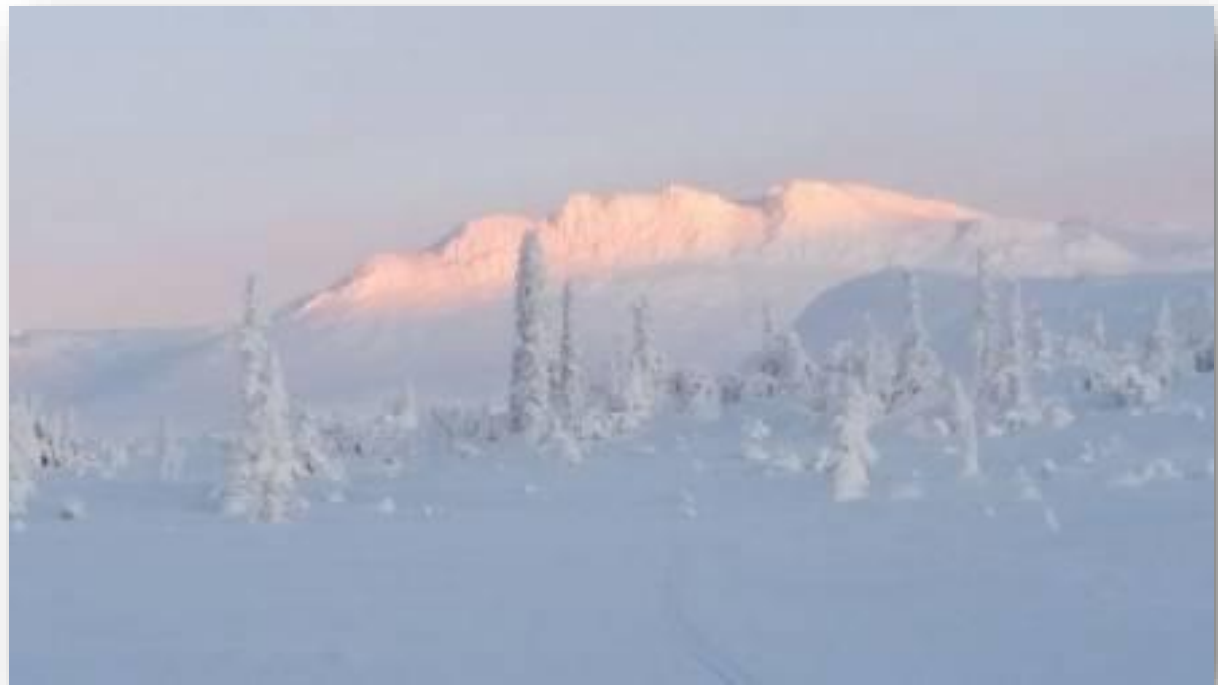


Foto: Ranten, av Geir Frøvoll

I GENERELLE BESTEMMELSER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet uavhengig av arealformål ihht. [pbl § 11-9](#).

1 Plankrav

1.1 Krav til utarbeiding av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i kap. 1.2 under. Det kan heller ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1 punkt k](#)) «Vesentlig terrenginngrep», før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

Retningslinjer

Kommunen vil legge vekt på samordning mellom områder og grunneiere når det skal tas stilling til behovet for reguleringsplaner på fjellet. Mulighetsstudiet for Eggedal skal være retningsgivende for utarbeiding av reguleringsplaner i Eggedal. Ved estetisk og praktisk utforming av fellesområder på fjellet, som f.eks. rasteplasser, avfallshåndtering, skibruer, skilting osv. skal veilederen for felles profil «Norefjell. En helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell. Fase 1» være retningsgivende. Veilederen er utarbeidet i samarbeid med Krødsherad kommune med formål om en helhetlig profil for hele Norefjell.

1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven [pbl § 20-4, 20-5](#) og [20-6](#).

Følgende tiltak som nevnt i [pbl § 20-1](#) og som kan behandles etter [pbl § 20-2](#):

- a) Oppføring av inntil tre boenheter og tilbygg/påbygg/underbygg av eksisterende bygning. Det vises til retningslinjene i kap. 1.5 mht. næringsvirksomhet og til kap. 1.2.3 om spredt fritidsbebyggelse.
- b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.
- c) Fasadeendring
- d) Bruksendring til maksimalt tre nye boenheter
- e) Rivning av tiltak som nevnt i bokstav a.
- f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil tre nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- h) Oppføring av innhegning mot veg
- i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- j) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig

- l) Bruksendring til annet enn bolig
- m) Oppgradering/utvidelse av eksisterende sti- og løypenett

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetsvurdering kan vanskeliggjøre annen framtidig arealbruk, eller som i stor grad kan ha negative konsekvenser for miljø og samfunn (økt trafikk, støy, omlegging av adkomst, innbyggernes opplevelse av trygghet osv.), og barn og unges interesser.

Behovet for reguleringsplaner for ny næringsvirksomhet skal vurderes på bakgrunn av type virksomhet, planlagt lokalisering, bygningsmassens omfang og andre forhold som kan ha innvirkning på lokalmiljøet.

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag

2.1 Byggegrenser mot vassdrag (pbl § 1-8 jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt:

- a. Nærmere enn 100 meter fra strandlinja langs Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget), målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.
- b. Nærmere enn 50 meter fra strandlinja langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring, målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.

Retningslinjer:

For vurdering av flomvasstand og hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser mot vann og vassdrag avklares dersom det ikke er i strid med naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, kulturlandskap eller samfunnsikkerhet.»

Vassdragene er en del av kommunens kvaliteter og estetikk, kantvegetasjon og identitet rundt vassdraget skal bevares og vedlikeholdes. Dersom tiltak iverksettes skal det gjøres skånsomt og følges opp med nødvendig restaurering av området. For Eggedal sentrum er det utarbeidet en egen flomanalyse som gir et mer detaljert kunnskapsgrunnlag for dette område (vedlegg til plankartet).

2.2 Unntak fra det generelle forbudet etter søknad

Retningslinjer:

Følgende tiltak kan etter søknad og godkjenning unntas fra det generelle forbudet:

- a) Det kan gjøres unntak for driftsbygninger i landbruket, naust, minikraftverk og VA-anlegg, forutsatt at det ikke medfører inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelse av friluftsliv.
- b) Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan etter søknad tillates med følgende begrensninger:

- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep.
- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning av vann og vassdrag.
- Tiltaket skal samlet sett legge vekt på løsninger som kan bedre eksisterende tilgang til vann og vassdrag.

c) Tilrettelegging for friluftsliv og tiltak for universell tilgjengelighet.

d) Forbedring eller justering av biotoper.

e) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.

f) Mindre tiltak for å redusere forurensing og erosjonsfare.

g) Mindre avløpsanlegg, fangdammer, åpning av bekkeløp osv.

h) Samling av inngrep, som etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser og leirplasser.

For tiltak som krever tillatelse etter anna lovverk enn vannressursloven, vannforskriften, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl., så vil kommunen samordne sin saksbehandling med gjeldende sektormyndighet. Det skal eksempelvis, i likhet med alle andre tiltak, stilles krav til faglig vurdering for vurdering av erosjon, naturmangfold, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner.

3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-3)

Kommunen, grunneiere og utbygger kan inngå utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av arealplan etter plan- og bygningsloven.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning.

Utbyggingsavtaler etter pbl § 17-3 vil kunne omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for å gjennomføre et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv.

Retningslinjer:

Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel for å sikre at intensjonen med reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.

Sigdal kommune ønsker å skrive frivillige utbyggingsavtaler med grunneiere/utbygger i forbindelse med nye reguleringsplaner. Avtalen kan bl.a. inneholde finansiering av felles infrastrukturtiltak (f.eks. eksterne veier, belysning, skilting, turveier, skiløyper/skibruer, trafiksikkerhetstiltak osv.) utenfor utbyggingsområdet og til større tiltak innenfor utbyggingsområdene, som vil være urimelig å pålegge

den enkelte grunneier/utbygger. Kostnader til tiltakene som framkommer i utbyggingsavtalen er tenkt dekket av et privat infrastrukturfond, som forvaltes av grunneierne i fellesskap.

4 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er ivaretatt:

a) *Felles infrastruktur*

Det skal i reguleringsplaner stilles krav til rekkefølge på tiltak til felles infrastruktur sett i sammenheng med utbygging. Felles infrastruktur skal være opparbeidet i tidlig fase av utbyggingen. Det skal utarbeides planer for felles veinett, stier, løyper, traseer for sykkel, nedfarter o.l. (felles infrastruktur) uavhengig av eiendomsgrenser i de enkelte utbyggingsområdene.

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse vil det stilles krav om planfri kryssing mellom skiløyper og heistrasèer/veier. Det vises til kommunens veileder for planfrie kryss.

b) *Teknisk infrastruktur, herunder trafiksikker adkomst*

I områder avsatt til spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og tele- og datakommunikasjon er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak, trygge skoleveier og tilrettelegging for kollektivtrafikk er etablert.

c) *Vannforsyning og resipient*

Kartlegging av aktuelle områder for vannforsyning og resipientarealer for avløpsvann skal være gjennomført før utbygging realiseres. Miljøtilstand og kapasitet i resipient skal dokumenteres for ny utbygging og tilknytning av nye områder til eksisterende renseanlegg.

d) *Skole og barnehage*

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

e) *Arealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter*

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

f) *H50c og d kan ikke bygges ut før minst 75 % av tomtene på tilgrensende byggeområder i nord (sør for Rupemyrveien) er igangsatt.*

Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til kommunale trafiksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetiltak. Nye boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal, dersom det er hensiktsmessig, koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse.

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk, landskapstilpasning og naturmangfold

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

Nye tiltak skal ikke gjennomføres i områder som er påvirket av forurensing, eller som på annen måte vil få miljømessige konsekvenser, eller som i vesentlig grad svekker naturmangfoldet.

Retningslinjer:

Ved nye tiltak skal det legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

5.2 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Miljøverndepartementets [«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)»](#) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og til støyende virksomheter.

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Støyvurdering iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak. Forventede framtidige støyforhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

Støydempende tiltak skal ha høy estetisk kvalitet. Det henvises til retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2021.

5.3 Estetikk, landskap- og kulturtilpasning (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

5.3.1 Miljøkvalitet, estetikk, landskap og natur

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar mark i LNFR områder. I alle plan- og byggesaker skal det i tillegg legges vekt på å bevare områder med høg bonitet skog, vernskog, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, kulturminner, strandsoner og landskapsilhuetter.

Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes bevart. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljø, landskapets særpreget eller det biologiske mangfoldet.

Fulldyrka og dyrkbar mark skal hensyntas ved detaljregulering, slik at setermiljøet bevares. Vegetasjon utenfor tomter og veier skal i størst mulig grad bevares. Bebyggelse skal plasseres minst 100 meter fra setervoll.

Ved detaljregulering skal myrområder bevares. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur skal legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner.

5.3.2 Kulturminner

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. [Kulturminneloven § 25](#).

Retningslinjer:

Når det fremmes søknad som etter kommunens skjønn berører bygninger eller omkringliggende arealer med verneverdi, kan kommunen kreve at bygningen eller området dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. Ved søknader om oppføring av ny bebyggelse (herunder også tilbygg, garasjer og uthus) vil kommunen kreve at estetiske uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det skal legges særlig vekt på bevaringshensyn og nye tiltak skal utformes slik at kulturminneverdien ikke forringes.

5.3.3 Grønnstruktur

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønnstruktur på landskapsnivå ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom byggeområder og skog-/fjellområdene skal vektlegges. I grønnstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet.

5.4 Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell

Retningslinjer:

Fjellsone med viktige villreinhensyn

Denne sonen er svært viktig for villreinen, men har også stor verdi for friluftslivet.

Nye veier tillates som hovedregel ikke. Det skal ikke etableres nye turisthytter eller andre nye overnattingstilbud. Etablerte turisthytter kan moderniseres og forsiktig utvides når det er nødvendig. Av hensyn til villrein kan en i særskilte tilfelle, i dialog med eier, vurdere periodevis stenging av hytter som inngår i tur- og løypenettet.

Det tillates ikke nye privat eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse. Ved dispensasjoner for byggetiltak må kravene i plan- og bygningslovens §19-2 oppfylles.

Det er ønskelig å utbedre eksisterende alpinanlegg og å knytte aktiviteter i Sigdal og Krødsherad

kommuner tettere sammen for å utvikle en felles fjelldestinasjon. Alpin infrastruktur kan videreutvikles i fjellsonen opp til Ravnås(1 182m oh.) i Krødsherad kommune innenfor området som vist på plankartet. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanene og felles sti- og løypeplan.

Frilftsaktiviteter i fjellet skal skje med stort hensyn til villreins funksjonsområder og med hensyn til øvrige sårbare arter. Ved tur-, mosjons- og konkurransearrangement i fjellsonen skal det gjøres en vurdering av konsekvenser for villreinstammen, og bør ikke gjennomføres dersom de påvirker stammen negativt.

Landbruk-, natur- og fritidssonen (LNF. områder mellom fjellsonen og utbyggingssonen)

Denne sonen ligger stort sett under 1000 moh. og er viktig for landbruk, villrein og annet naturmangfold og friluftsliv.

Det tillates ikke nye private eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Det kan gis tillatelse til ombygg og mindre tilbygg på eksisterende bygg, samt rivning av gamle for oppføring av nye. Rammene fastsettes endelig i kommuneplan.

Alpin infrastruktur kan videreutvikles i området markert som dette på plankartet i regional plan. Alpin infrastrukturens om binder Sigdal og Krødsherad sammen, kan vurderes. Almene friluftshensyn skal ivaretas. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanen og felles sti- og løypeplan. Stier, skiløypetraseer, sykkeltraseer o.l. kan anlegges etter vedtatt sti- og løypeplan.

Utbyggingssonen

Et betydelig antall fritidsbygg og reiselivsbygg er lokalisert i denne sonen. Det er også her det meste av nye fritidsbygg knyttet til Norefjell- Reinsjøfjell vil komme.

Kommunene skal være arealeffektive ved å prioritere fortetting og videreutvikling i etablerte områder før det åpnes for utbygging i nye områder. Ved planlegging og lokalisering av fritidsbebyggelse bør kommunene støtte opp om kommersielle destinasjoner. Utvikling av infrastruktur og drift av felles goder bør sikres gjennom forpliktende avtaler.

Kommunene må samarbeide med grunneiere og reiselivsaktører i planleggingen av destinasjoner for å sikre en helhetlig utvikling som gir en langsiktig verdiskaping til lokalsamfunn og grunneier fra reiselivet. Kommunen må sikre at utviklingen er basert på kunnskap og sikre en helhetlig bruk av de naturgitte forutsetningene. All bebyggelse skal sikres god terrengtilpassning og lokaliseres under 1000 moh. Naturmangfold skal ivaretas.

Ved videre planleggning i slike områder skal kommunene følge opp de felles retningslinjene i §2 (i planrapporten for regional plan). Omfang, lokalisering og andre viktige planavklaringer må skje i kommunes videre planlegging.

Gjennomgående grøntstrukturer skal prioriteres innenfor utbyggingssonene. Disse skal være store nok til å ivareta vilt og annet naturmangfold, myrområder, landskaphensyn og friluftstinteresser. Grønne strukturer fra dal til fjell og grønn sone mot fjellet der denne sonen grenser mot fjellsonen, er særlig viktig. For å ivareta dette skal det gjøres helhetlige og stedstilpassede vurderinger i videre kommunal

planlegging. Tilrettelegging for ulike former for friluftsliv kan skje. Kommunen avgjør når det er påkrevd med sti- og løypeplan, reguleringsplan og/eller byggesaksbehandling.

5.5 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Oppføring av reklameskilt/-innretninger o.l. er søknadspliktig og skal behandles ihht. [pbl § 30-3](#) og [Vegloven § 33](#).

Det kreves ikke søknad ihht. [Vegloven § 33](#) for kunstnerisk utsmykking langs offentlig vei og som er mindre enn 3 m² montert flatt på vegg. Med kunstnerisk utsmykking menes her f.eks. at det er laget i ett eksklusivt eksemplar, det inneholder ikke budskap i klartekst, det fremmer ikke direkte kommersielle interesser, det er som helhet av dekorativ karakter og det er ikke et ledd i en organisert kampanje.

Retningslinjer:

Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone eller annen vernet bebyggelse, skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

Kommunen kan kreve skilt- og reklameinnretninger fjernet i henhold til ovenfor nevnte lovverk.

Det vises for øvrig til retningslinjene i kap. 1.1 om felles profil.

6 Hensyn til flom, overvann og skred

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-9)

Det tillates ikke gjennomført nye tiltak i flom- eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv.) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle tiltaket.

I områder med terrenghelling over 30 grader og områder som jf. NVE sine kart er utsatt for steinsprang, skred- og rasfare, kan det ikke gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1](#) bokstav a, d, k, l, og m. NVE sine retningslinjer skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak.

Langs bekkedrag med betydelig flomvassføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasitet i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved regulering og utbygging skal det lages plan for overvannshåndtering med konkrete tiltak for å bremse, fordrøye og samle opp flomvann fra utbyggingsområdet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet, godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres ROS-analyser i forbindelse med detaljregulering. Kommunen kan også kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse i byggesaker. ROS- analysen kan omfatte kartlegging av grunnforhold, radonfare, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Forventede framtidige forhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

I tillegg til krav i TEK 17 vil kommunen også forholde seg til kjente flommerker, erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere år når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- og byggesaker.

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

Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer skal utformes slik at det tilfredsstillere kravene til universell utforming, jf. [pbl § 29-3](#).

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler

8.1 Tilknytning til offentlig vann, avløp og renseanlegg (pbl § 11-9 nr. 3)

Det er tilknytningsplikt for eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter til offentlig eller privat VA-nett når dette ligger i rimelig nærhet til bygningen etter [pbl § 27-1](#), [27-2](#) og [27-3](#), jf. § 30-6. Borebrønner skal rapporteres til grunnvannmyndigheten (NGU) i tråd med [Lov om vassdrag og grunnvann \(vannressursloven\) § 46](#).

8.2 Energi og oppvarming (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på energireduserende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes ved utskifting av eksisterende energikilde.

8.3 Byggegrense og avkjørsler (pbl § 11-9 nr. 5)

For godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut til fylkesvei skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøringer.

Retningslinjer:

Byggegrense fra senterlinjen for veier i Sigdal:

Fv 287	50 meter (ihht. Veglovens bestemmelser)
Kommunale veier	15 meter
Gang- og sykkelveier	15 meter
Alle veier i regulerte områder	Krav satt i reguleringsplan
Private veier utenfor regulert område	2 meter fra veikant (pga. brøyting)

Kommunen kan ved ny utbygging pålegge sanering, samling av private avkjøringer og andre tiltak for å ivareta trafiksikkerhet og framkommelighet.

8.4 Stier, ski- og løypenett, gang- og sykkelveier (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Stier, ski- og løypenett samt gang- og sykkelveier skal inngå som en del av områdets infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

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

For ny bebyggelse skal byggegrense mot Øvre Djupsjøløype være min. 15 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa. Det samme gjelder for midte og nedre Djupsjøløype, løype fra Tempelseter via Istjenn mot Haglebu og løype fra Steinveggen retning Åssetra og løypene nord/nordøst for disse.

For ny bebyggelse skal byggegrense mot internløyper være min. 7,5 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa.

Retningslinjer:

Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafiksikkerhetsplan legges til grunn.

Ved tiltak som berører sti- og løypenettet skal kommunens sti- og løypeplan legges til grunn.

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Kapitlet omhandler bestemmelsene og retningslinjene for ulike typer arealformål.

Det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrense, behandles særskilt etter søknad.

1 Bebyggelse og anlegg

1) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes så de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget.

2) Største oppfylling og største nedsenkning av terrenget skal ikke avvike mer enn 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmur/pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

3) Landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapsilhouetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.

4) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

5) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

1.1 Boligbebyggelse

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i kap. 1.2. i Generelle bestemmelser (kap. I).

1.1.1 Fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder både for regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) og for områder som det ikke er satt krav til regulering.

Tomtestørrelsen ved fortetting i eksisterende boligområder skal maksimalt være 2 000 m². Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. Det samme gjelder tiltak jf. [pbl § 20-5](#) og [Forskrift om byggesak \(byggesaksforskriften\) § 4-1](#).

Tillatt grad av utnyttning er 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende).

Retningslinjer:

Fradeling av tomt til fortetting kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsens høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer, herunder også på den fradelte tomten.

1.1.2 Utbygging av nye boligområder (pbl § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 2)

Tomtestørrelsen for ny boligbebyggelse i avsatte boligområder skal maksimalt være 2 000 m².

Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10

(Veiklasse 3 for landbruksbilvei. Jf. Landbruksdirektoratets definisjon og klassifisering av landbruksveier). Bygninger skal tilpasses terrenget.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50F mellom bebyggelse og kulturlandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre visuell skjerming og opprettholdelse av et grøntdrag mellom bebyggelse og kulturlandskapet.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50D mellom bebyggelse og jordbrukslandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre et grøntdrag mellom bebyggelsen og jordbrukslandskapet.

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Nye boligområder skal planlegges slik at et variert boligtilbud blir ivaretatt. Barn og unges interesser skal sikres, samt tilgang til natur og fritidsområder. Områdets naturlige vegetasjon skal ivaretas på best mulig måte. Det skal tas hensyn til estetiske forhold og tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

1.1.2.1 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m². For boenheter større enn 100 m² skal det avsettes minimum 100 m².

I boliger med flere boenheter kan arealet knyttes til hver enkel boenhet som et privat område eller som et felles område for flere boenheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m².

Retningslinjer:

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og leikearealer slik at møteplasser og leikeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse. For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

1.1.2.2 Krav til leike- og fritidsarealer (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle nye boligområder skal sikres tilgang til leike-/møteplasser eller fritidsarealer tilpasset barn.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes. Steder som i dag er tatt i bruk av barn som naturlige leikeområder skal sikres som en del av framtidige leikeområder eller erstattes uten at tilbudet blir forringet.

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

For hver bolig (unntak omsorgs- og aldersboliger innenfor formål tjenesteyting) skal det sikres småbarnsleikeplass på minimum 5kvm pr. bolig. Plassen/plassene skal ligge maks 100 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets helhetsbilde. For eneboligtomter og tomannsboliger kan småbarnsleikeplass løses på egen eiendom og inngå i uteoppholdsarealet. Småbarnsleikeplassen/plassene skal min inneholde huske og sandkasse, samt sittemøbler. Småbarnsleikeplass kan inngå i felles MUA.

Ved utbygging av 10 eller flere enheter skal det i tillegg til småbarnsleikeplassen etableres leikeplass for eldre unger dersom dette ikke er tilstrekkelig etablert i nærområdet fra tidligere. Nærleikeplassen skal ligge maks 500 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets heltetsbilde. Nærleikeplassen skal min inneholde et leikeapparat for barn i aldersgruppen 7-13 år og kan ligge inntil sandleikeplassen.

Retningslinjer:

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnsvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m² og 1 plass for boenheter under 100 m². Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelse skiller seg fra utleiehytter og fritidsboliger som drives i kommersiell sammenheng.

1.2.1 Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

I regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

1.2.2 Utbygging i nye regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

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

I regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største

tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

I nye reguleringsplaner skal områdene deles inn i A, B og/eller C-områder.

Det skal etableres utleieenheter i A-områdene, i B-områdene skal minimum 30 % være til utleie og C-områdene skal ha minimum 10 % til utleie. Enhetene skal enten være i form av små enheter eller leiligheter. Rekkefølgekrav i reguleringsplanene skal angi utbyggingsrekkefølge for de ulike områdene, områder med høyest andel utleie skal bygges først.

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

Formålet omfatter spredt fritidsbebyggelse og bebygde eiendommer som i plankartet er avgrenset med sirkler/firkanter rundt eiendommene med formål fritidsbebyggelse.

Nye tiltak ihht. [pbl § 20-1](#) til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m² og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av [pbl § 20-5](#) og [Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1](#), jf. [pbl § 1-6](#) andre ledd.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer.

Retningslinjer:

Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

1.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Området F50 ved skolen i Eggedal skal være et tilrettelagt fritidsområde. Tilrettelegging skal ikke forringe dagens tilbud og bruk av området.

Retningslinjer:

I disse områdene kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygninger eller leilighetsbygg og frittliggende hytter. For områdene ved Gamlesetra, Narumsetra, Kopsengsameiet og Lauvkollen kan andelen av private fritidsboliger være maks. 20 % av nye reguleringsplaner.

For området i Eggedal (F50) gjelder tiltak som tilrettelegger for Camp Eggedal; et aktivitetsområde med mindre enheter for overnatting og tilrettelegging for lek, hvile og sport (ihht. Mulighetsstudiet).

1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Arealformålet er et utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, butikker og annen privat tjenesteyting. Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter områder i Eggedal sentrum.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

Arealbruken innen dette området skal så langt det er mulig være ihht. mulighetsstudiet som er utarbeidet for området. Videre skal arealbruken bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området

1.4.1 Sentrumsformål i nære omgivelser til Eggedal kirke

Det er 60-meters bestemmelsesområde rundt Eggedal kirke. Se egne bestemmelser i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder.

1.5 Næringsvirksomhet

1.5.1 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 1 og 6)

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

Drift skal skje i hht. bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter loven.

1.5.2 Offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-biler.

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

Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert.

Retningslinjer:

Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

1.6 Idrettsanlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til idrettsformål kan det etableres heiser, serviceanlegg i tilknytning til endestasjonene, nedfarter, lyssetting, skiløyper og anlegg for snøproduksjon og lagring, etter søknad.

1.7 Grav- og urnelund (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund.

Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier. Forvaltning og utvikling av gravplassens nærområder skal skje på en slik måte at gravplassens symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi ivaretas.

2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7 punkt 5](#). Tiltak ihht. [pbl § 1-6](#), jf. [pbl § 20-1](#) er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:

Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter [pbl § 20-1](#) bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

Området ligger innenfor Regional plan for Noreffell – Reinsjøffells soner for fjell-, LNF og deler av utbyggingssonen. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7](#) punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter [pbl § 20-1](#) i LNFR-2 områder kan tillates, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med landskap, strandsoner, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnsikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark eller i nær tilknytning til gårdstun, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.

Tiltak etter [pbl § 20-5](#) kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:

Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse får godkjent avkjørsel. Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

Området ligger innenfor Regional plan for Noreffell – Reinsjøffells sone for utbyggingssone. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3.2 Boliger

3.2.1 Fradelte, ubebygde og nye boligtomter, samt tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 000 m².

Tillatt grad av utnyttning er 30 % BRA eller maks. 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende). Bygninger skal tilpasses terrenget. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende.

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Se retningslinjene i kap. 3.1 over.

3.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse og for tidligere fradelte, men ubebygde tomter. Det henvises til bestemmelsene og retningslinjene i kap. 1.2.3 (kap. II i bestemmelser og retningslinjer i arealformål).

3.4 Spredt næringsbebyggelse og – virksomhet

3.4.1 Næringsbebyggelse og – virksomhet utenfor landbruk (pbl § 11-9 nr. 5)

Ny næringsbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Retningslinjer:

Arealkrevende næring utenfor landbruk skal så langt det er mulig samlokaliseres med kommunens øvrige næringsarealer. Det kan etter søknad tillates mindre type næring i LNFR-områder dersom dette anses som mest hensiktsmessig.

Det skal tas hensyn til utforming og beliggenhet i landskapet, samt til virkninger i forhold til støy, forurensning, trafiksikkerhet osv. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med øvrig bebyggelse.

Vedr. tilleggsnæring i landbruket, også kalt Landbruk Pluss, vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets og Landbruks- og matdepartementets veileder «Garden som ressurs».

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2)

Formålet er markert i kartet og omfatter parkering, sykkelveier og heiser i fjellet.

Det skal utarbeides reguleringsplaner for heiser. Her skal bl.a. eksakt valg av trasèer framkomme. Formålet parkering skal inngå i reguleringsplanen for det aktuelle området.

Retningslinjer:

Det skal avklares trasè for sykkelsti vest for Istjenn i den videre planleggingen med felles sti- og løypeplan i oppfølgingen av regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

5. Grønnstruktur (pbl § 11-10)

5.1 Naturområder

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Dette arealet tillater ikke inngrep eller noen form for tiltak på eller i grunnen eller i vegetasjonen.

5.2 Friområde

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Områdene kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. servicebygg, brygge, tribune parkering o.l.

5.3 Park

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Park har formelt det samme formålet som arealformål friområde, men framstår som mer opparbeidet.

G51a i Eggedal sentrum kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. til parkeringsplass o.l.. Type opparbeidelse skal framkomme i en reguleringsplan for området.

Retningslinjer:

For å sikre utvikling av felles infrastruktur i Eggedal sentrum med torg og parkeringsløsninger vil kommunen inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med en sentrumsplan for Eggedal sentrum.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for områder som ligger i spesielle hensynssoner.

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

1.1 Sikringssoner for vannverk (pbl § 11-8 a)

Sikringssoner for vannverk gjelder for følgende områder:

- Vannforsyning Eggedal.
- Djupsjøen vann- og avløpssekskap (DVA).
- Tempelseter Vann og Avløp (TVA).

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

Retningslinjer:

Kommunen skal være varsomme med å gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene. Det henvises til kommunens ROS-analyse for vannverk.

1.2 Båndlagte områder

1.2.1 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

- Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner. Hensynssone H730_1 til H730_5 (pbl § 11-8 d)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

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

- Hovland kirkested (ID 21831). H730_1
- Hamre gravhauger (ID 61721 og 51871). H730_2
- Hovland stabbur (ID 86464). H730_3
- Rabanshaugen (ID 12437). H730_4
- Gravrøyser/rydningsrøyser på Teige Øvre (ID 32147). H730_5
- Jellesetra: 6 jernvinneanlegg fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_4
- Jellesetra: Kullgroper fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_5

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner eller kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. [pbl § 11-9 nr. 7](#).

1.2.4 Bevaring av fredede kulturminner

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

1.4 Fareområder

1.4.1 Høyspentanlegg (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke å etablere tiltak beregna på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller lignende. Det skal ikke tilrettelegges for leik og organiserte friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg.

Retningslinjer:

Kommunen plikter å ha en dialog med netteier ved fastsetting av byggelinjer og nivå for restriksjoner for disse anleggene.

1.4.2 Hensynssoner flom og skred. (pbl § 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssoner som viser fare for flom og skred i temakartet, skal konsekvenser av tiltaket med tanke på fare for flom og skred utredes. Det skal redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggt teknisk forskrift. NVEs retningslinjer for «Flom og skredfare i arealplaner» skal legges til grunn for planlegging og utføring av nye tiltak.

Sammen med forslag til reguleringsplan innenfor hensynssonene som viser fare for flom og skred i temakartet til kommunedelplanen, skal utredning av reell fare for erosjon, flom og skred alltid være en del av planforslaget. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer, og sikkerheten skal være ivaretatt ihht. kravene i TEK 17.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for flom/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved flom/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

Nødvendig klimapåslag skal legges til grunn for beregninger av fare for flom og skred.

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

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

- a) Rundemyr pukkverk
- b) Søre Moen pukkverk

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

For oppstart av nye områder for pukkverk og/eller masseuttak gjelder samme bestemmelse som er beskrevet i kap. 1.5.1 om Råstoffutvinning. Midlertidig masseuttak og område for lagring av overskuddsmasser kan tillates etter søknad.

1.6 Bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Ethvert tiltak skal vurderes etter [Naturmangfoldloven](#).

Retningslinjer:

Tiltaket skal ikke godkjennes dersom det ansees sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på svært viktige naturtyper (kategori A), viktige naturtyper (kategori B) eller truede eller sjeldne arter (nasjonal rødliste).

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

Kulturminner som etter [pbl § 29-2](#) anses å være en viktig del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap og som legges inn under hensynssone c) i [pbl § 11-8](#) skal bevares. Dette gjelder veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, bygninger og anlegg.

Det henvises videre til [Forskrift om byggesak \(Byggesaksforskriften\) kap. 19](#) om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

1.7.1 Verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Hensynssone H570_1 til H570_5 (pbl § 11-8 c)

Bygninger og kulturmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

- a) Eggedal Mølle. H570_1
- b) Hagan, Chr. Skredsviks hjem. H570_2
- c) Eggedal kirke (listeført kirke). H570_3
- d) Kulturmiljøet Jellesetra. H570_4
- e) Kulturmiljøet Hovland – Hamre. H570_5

Tiltak ved og på listeførte kirker skal forelegges kulturminneforvaltningen for uttalelse, jf. [pbl § 11-9 nr. 7](#). Ved all planlegging av kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Bestemmelsesområde på 60-meter rundt kirken er markert i kartet. Det vises forøvrig til bestemmelser og retningslinjer i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder for utforming av ev. tiltak innenfor denne sonen.

Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

Tiltak innenfor hensynssone H570 skal oversendes fylkeskommunen for kulturminnefaglig uttalelse.

Retningslinjer:

De verneverdige bygningene innenfor bygningsmiljøene skal ikke rives. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

For å opprettholde landskapets særpreget skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

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

Kulturlandskapets særpreget i følgende områder skal bevares:

- a) Intakte setermiljøer
- b) Eggedal kirkebygd

Retningslinjer:

For å opprette landskapets særpreget skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene. Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

Det henvises bl.a. til [«Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027»](#).

IV BESTEMMELSESONDRÅDER

1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

1.1 Krav om felles planlegging for flere eiendommer (pbl § 11-8 e)

Før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne et overordnet dokument med tilhørende kart, som bl.a. omhandler temaene felles infrastruktur (herunder stier, løyper, veier osv.), overvannshåndtering, fordeling av områder avsatt til utleie og annen næringsvirksomhet, samt finansiering av planlagte tiltak. Kravet gjelder for området merket med bestemmelsesområde #1 (Tempelseterområdet til Ådalsjuvet), #2 (Gamleseter til Djupsjøbekken) og #4 (Eggedal sentrum til og med Mølla i sør) i plankartet. For området #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) settes det krav til vedtatt områderegulering før detaljregulering kan gjennomføres.

Retningslinjer:

Kommunen ønsker at grunneierne skal samarbeide om felles reguleringsplaner, og kan sette krav til felles reguleringsplaner for områder som geografisk eller på andre måter naturlig hører sammen. Det vil bli utarbeidet en mal for hva det overordnede dokumentet skal inneholde. Malen skal være en veileder for grunneiere/utbygger.

1.2 Bestemmelsesområde innenfor 60-meters område til Eggedal kirke (pbl § 11,9,5 og 6)

Område på 60-meter rundt kirken er markert i kartet med bestemmelsesområde #5.

Ved tiltak i Eggedal kirkes nære omgivelser (innenfor 60-meters bestemmelsesområde) skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal stå visuelt sentralt i Eggedal sentrum. Høyden på ny bebyggelse innenfor 60-meters bestemmelsesområde skal ikke overstige kirkeskipets gesimshøyde på 308 moh.. Nybygg, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet mht. plassering, form, løsninger, materialer, vegetasjon, og bør utformes slik at disse samspiller estetisk med Eggedal kirke. Nye tiltak må ha materialer/farger som harmoniserer med Eggedal kirke.

Retningslinjer:

Regulering/byggesaksprosesser skal gjennomføres i dialog med regional kulturminne-forvaltning. Ny bebyggelse innen for 60-meters bestemmelsesområde skal oppføres som adskilte mindre bygningsvolum.

V RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 11.02.2022.

1 Gjeldende reguleringsplaner

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under i kap. VI.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. [pbl § 1-5, 2. ledd](#).

[Jordlova §§ 9 og 12](#) gjelder for hele området inntil området er regulert eller fradelte til annen formål enn LNFR.

VI GJELDENE REGULERINGSPLANER

PlanID	Plannavn	Status	Type	I kraft
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1996001	Nedre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.05.1996
1996002	Haugheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.06.1996
1998002	Moseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svartjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
2001003	Bonkhøldalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001004	Frøvoldfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001005	Djupsjøkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001

29

2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006005	Sløggjuvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Raketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008

30

2008007	Vei Bjertneseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svartjern-Rakketjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010007	Tempelseter høyfjellsgrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2010
2010008	Soleseterskog nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.09.2010
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.04.2014
2010015	Teigefeltet boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.04.2011
2011005	Søre Teigelia hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013

2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2014001	Torebråten og Bleikmyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2021
2015004	Gamlesetra	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	13.12.2018
2016006	Sleggeberga hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2018
2017001	Sjumo	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019002	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019005	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.03.2020



Sigdal
kommune

I Sigdal kan du skape no'sjø!

KOMMUNEDELPLAN
TEMPELSETER, DJUPSJØEN OG EGGEDAL SENTRUM
2022 - 2035
Planbeskrivelse



Revidert 22.12.202

KS 03.02.22

FORORD

Formålet med dette dokumentet er å gi en utfyllende beskrivelse av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum for perioden 2022-2035. Området ble vedtatt tatt ut som egen delplan i KS sak 85/16. Planen er en revidering av kommuneplan for 2004-2020 for det aktuelle planområdet. Prosessen med kommunedelplanen har pågått parallelt med arbeidet med Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell 2020 – 2035.

Planbeskrivelsen viser hvordan strategier og tiltak som er beskrevet i kommunens samfunnsdel for 2015 - 2030 (vedtatt 11.12.15) skal følges opp i delplanområdet, og hvilke hovedgrep som er gjort for å imøtekomme den langsiktige utviklingen og bruken av arealene. Det beskriver videre delplanens formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvilke vurderinger og rammebetingelser den bygger på. Planbeskrivelsen er en utdyping av delplanens plankart og bestemmelser, som utgjør den juridisk bindende delen av kommunedelplanen.

Som følge av innsigelser til høringsutkastet til planforslaget er det gjennomført to meklingsrunder med Statsforvalteren, den 03.03.21 og 29.10.21. Planbeskrivelsen viser en samlet oversikt over nye arealformål og er oppdatert etter mekling og ihht. innsigelsene. I den grad det åpnes for fremtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er dette beskrevet spesielt.

Dette dokumentet må sees i sammenheng med kommunens samfunnsdel for 2015 - 2030, delplanens plan- og temakart, konsekvensutredning, samt bestemmelser og retningslinjer.

Sigdal kommune takker for et godt samarbeid med forslagsstillere, grunneiere, interessegrupper og andre som har bidratt i arbeidet med denne planen.

Sigdal kommune, XX.XX.2022

Innhold

FORORD	2
1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL	5
1.1 Geografisk avgrensning av planområdet	7
2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN	9
2.1 Lovgrunnlag.....	9
2.2 Nasjonale føringer.....	10
2.3 Regionale føringer.....	10
2.4 Kommunale føringer	11
2.4.1 Samfunnsdelen	11
2.4.2 Andre kommunale føringer.....	12
2.5 Veiledende utredninger og kunnskapsgrunnlag.....	12
3. PLANPROSESSEN	13
3.1 Felles planprosess med Krødsherad	13
3.2 Veileder for arealinnspill.....	13
3.3 Mulighetsstudie Eggedal - 2040.....	13
3.4 Mottatte innspill og konsekvensutredning (KU)	14
3.5 Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.....	14
4. SIGDAL KOMMUNE I 2035 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING	15
4.1 Ny arealdisponering.....	15
4.2 Samlede vurdering av konsekvenser	16
4.2.1 Framtidig utvikling og verdiskaping	16
4.2.2 Folkehelse	17
4.2.3 Miljø	18
4.2.4 Samfunn	21
5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER	25
5.1 Bebyggelse og anlegg	25
5.1.1 Boligbebyggelse.....	26
5.1.2 Fritidsbebyggelse.....	27
5.1.3 Sentrumsformål.....	30
5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting	31
5.1.5 Fritids- og turistformål.....	31

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning.....	32
5.1.7 Idrettsanlegg.....	33
5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	34
5.3 Grønnstruktur	35
5.4 Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2)	36
5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	37
5.6 Hensynssoner og bestemmelsesområder.....	37
5.6.1 Sikringssoner for vannverk.....	37
5.6.2 Støysoner.....	37
5.6.3 Faresoner	38
5.6.4 Andre faresoner.....	38
5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern	38
5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner	38
5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn	38
5.6.8 Krav om felles planlegging for flere eiendommer	39

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL

Formålet med arealdelen er å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i kommunen. Den framtidige samfunnsutviklingen for planområdet er beskrevet med mål og strategier i samfunnsdelen og ble vedtatt i kommunestyret (KS) 11.12.15 i sak 15/50. Kommunens samfunnsdel har vekst og utvikling som sentrale mål fram mot 2030, og gjelder for hele Sigdal kommune. Den overordnede målsettingen er **å være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til.**

Arealdelen for delplanområdet skal bidra med de fysiske grepene for å oppfylle denne målsettingen. Den skal sikre at det avsettes tilstrekkelige arealer for å kunne håndtere kommunens intensjoner og forventninger om en befolkningsvekst, med utvikling av tettstedet Eggedal og i områder knyttet til eksisterende bosetting, om vekst i hytte- og fritidsnæringen osv.. Samtidig skal planen sikre at veksten er bærekraftig, at viktige kvaliteter bevares og at kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur ivaretas og utvikles. Arealdelen har derfor hatt sterkt fokus på å balansere mellom vekst og vern for å ivareta de kvaliteter som kommunen i dag er kjent for og som man ønsker å bygge videre på. Dette gjelder både i forhold til utvikling av hytte- og fritidseiendommer og andre aktiviteter i tilknytning til bruken av fjellområdene, og til utviklingen av Eggedal sentrum.

Sigdal kommune ønsker å flytte oppmerksomheten fra å være en hyttekommune til en reiselivskommune. Dette innebærer økt satsing på ulike områder innen reiseliv, som kan gi økt verdiskaping og utvikling av helhetlige konsepter. Kommunen ønsker å ta aktiv del i dette arbeidet og kommunedelplanen vil være en viktig rammesetter for en slik utvikling.

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

I forbindelse med planarbeidet i Sigdal ønsket Krødsherad og Sigdal å se på mulighetene for en felles strategi for videreutvikling av Norefjellplatået på begge sider av kommunegrensa, samt de tilhørende tettstedene Eggedal og Noresund. Hensikten har vært å utvikle og drifte Norefjell som *ett fjell*.

På bakgrunn av dette gjennomførte de to kommunene en utvidet forstudie i 2017 innenfor rammen av Innovasjon Norges reisemålsprosess (heretter kalt *reisemålsanalysen*). Reisemålsanalysen gjelder for området mellom Eggedal og Noresund. Arbeidet ble gjennomført av konsulentfirmaet Mimir i tett samarbeid med de to kommunene, grunneiere, hytteeiere og andre brukere/interessenter i området. Reisemålsanalysen viser potensiale for vekst og utvikling for et samlet Norefjell med tilhørende tettsteder – som et felles opplevelsesområde.

Kommunedelplanen gjelder for områdene Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Planen overlapper mindre deler av kommuneplanen for 2015-2030 i sør og erstatter denne for dette området. Gjeldende kommuneplan for 2004-2020 og gjeldende kommunedelplan for Norefjell

Vest fra 2004 opphører. Delplanen for Norefjell Vest inngår som en del av delplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Kommunedelplanens arealdel består av:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning
- Temakart for steinsprang, jord-, snø og flomskred
- Sammenstilling av plankart og temakart for steinsprang, jord-, snø og flomskred

Som vedlegg

- ROS analyse for Eggedal
- ROS analyse for områdene i fjellet
- Flomanalyse for Eggedal
- Mulighetsstudie for Eggedal
- Norefjellvarden – en helhetlig profil for fjellveien rundt Norefjell, fase 1
- Trafikale konsekvenser av foreslått utbygging
- Protokoll fra meklingsmøte 29.10.21

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

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

Det er i forbindelse med denne delplanen foretatt en kvalitetssikring og oppdatering av eksisterende arealgrenser.

Planbeskrivelsen (dette dokumentet) beskriver valg av arealstrategi for delplanområdet for perioden 2022-2035, og hva dette innebærer av ny arealdisponering.

ROS analyse. Kommunen har gjennomført Risiko- og sårbarhetsanalyse for Eggedal sentrum (2020) og for områdene i fjellet (2020). Analysene følger planforslaget sammen med de øvrige dokumentene. Kravet om å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse er hjemlet i [Plan- og bygningsloven § 4-3](#) og følger opp veilederen fra [DSB om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) fra 2017.

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

Planbestemmelsene er rettslig bindende, hjemlet i [Plan- og bygningsloven 2008](#), og retningslinjene er veiledende og beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

Konsekvensutredning utgjør et eget dokument og beskriver virkninger for miljø og samfunn av alle arealinnspill, samt konklusjoner. Kravet til konsekvensutredning er hjemlet i [Plan- og bygningsloven § 4-2](#). Metodene for gjennomføring er i tråd med Veilederen fra Miljøverndepartementet (nå Klima- og miljøverndepartementet) [T-1493 Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel](#).

ROS-analyse for Eggedal og for områdene i fjellet. Det er gjennomført separate analyser for hvert av områdene.

Flomanalyse for Eggedal. Som et tillegg til ROS-analysen for Eggedal sentrum legges flomanalysen (2020) som vedlegg til planforslaget.

Mulighetsstudiet for Eggedal. Mulighetsstudiet var et samarbeid mellom grunneiere og andre i Eggedal sentrum og omegn. Resultatet har dannet grunnlaget for et felles innspill til kommunedelplanen for området fra Eggedal sentrum til og med Eggedal mølle i sør.

Norefjellvarden – en helhetlig profil for fjellveien rundt Norefjell, fase 1. Det er i samarbeid med Krødsherad kommune utarbeidet forslag til en felles profil for en estetisk og praktisk utformingen av det offentlige rom. En felles profil for Norefjell bygger på tanken om *ett* fjell og som bl.a. skal kjennetegnes med et helhetlig og enhetlig uttrykk for de som besøker området.

Trafikale konsekvenser av foreslått utbygging. Analysen viser kapasiteten for krysset mellom Fv 287 gjennom Eggedal og Tempelseterveien, samt tåleevnen som følge av ny utbygging.

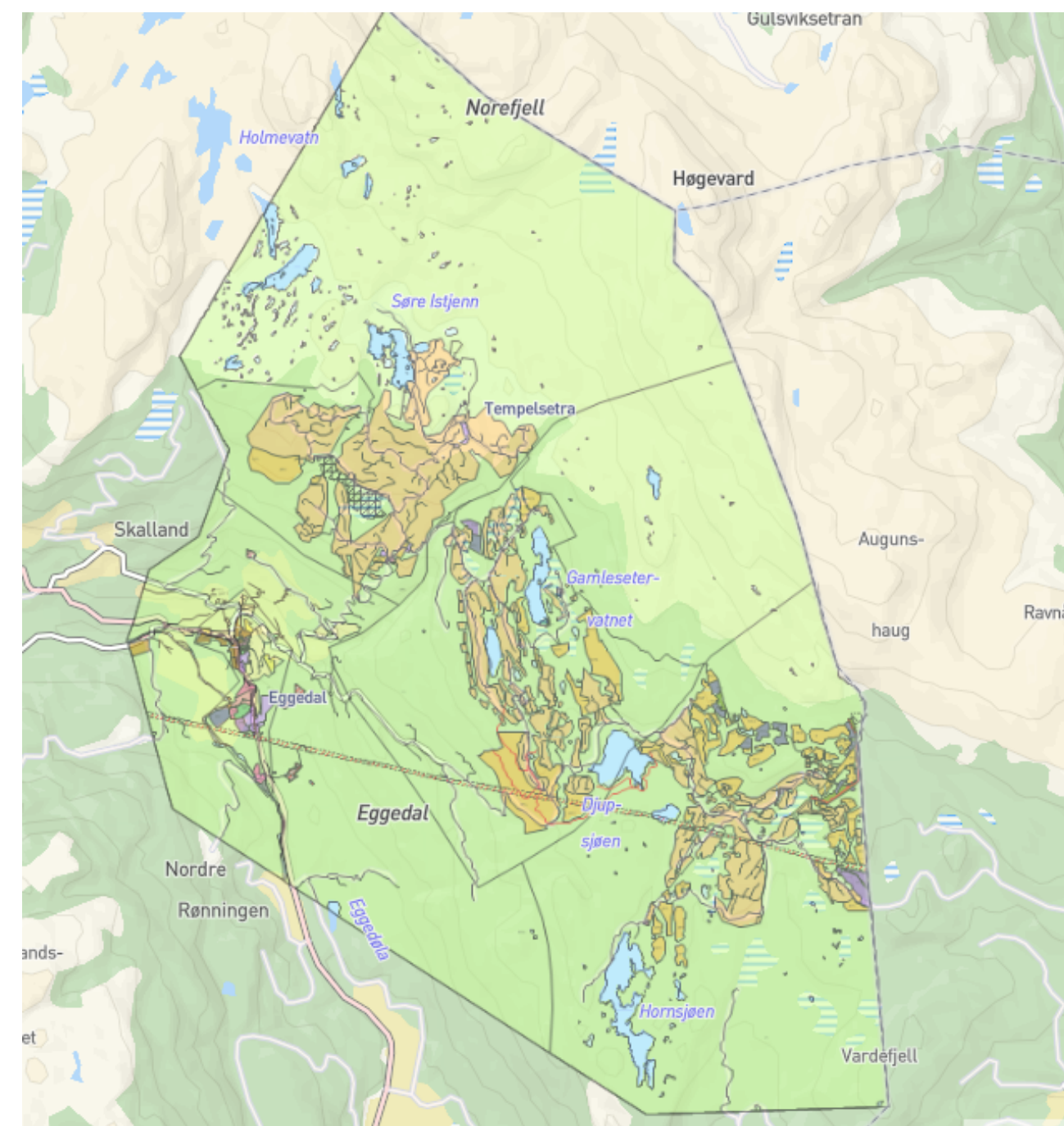
Protokoll fra meklingsmøte. Det er gjennomført to meklingsmøter; 03.03.21 og 29.10.21. Vedlagte protokoll viser resultater fra begge møtene.

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

1.1 Geografisk avgrensning av planområdet

Kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum er avgrenset mot Åselva i vest og deretter i rett linje nordøstover mot Gråfjell, i nord/nordøst mot Krødsherad grense og i sør omfatter planområdet til og med Hornsjøen. Delplanen omfatter i tillegg hele Eggedal sentrum til og med området ved Mølla.

Planområdene er som vist i kartet under og strekker seg over et variert natur- og landskapsområde. Fra fjellplatå på over 1000 moh., til mer lavtliggende skogsområder og ned til Eggedal sentrum på ca. 300 moh. Totalt et areal på ca. 91 000 daa.



2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN

2.1 Lovgrunnlag

Kommunedelplanen skal skape forutsigbarhet for innbyggerne og andre som ønsker å investere og utvikle i kommunen, og den skal bidra til å legge føringer for kommunens saksbehandling og arbeid med mer detaljerte planer.

Planen er kommunens styringsdokument for det aktuelle området, og skal ihht. [Plan- og bygningsloven § 11-5](#) vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer for hvilke nye tiltak som kan iverksettes og hvilke hensyn som må ivaretas. Kommunedelplanen er på den måten et virkemiddel for å realisere de mål og strategier som er beskrevet i samfunnsdel og som gjelder for hele kommunen.

Kommunedelplanens arealdel er juridisk bindende etter [Plan- og bygningsloven § 11-6](#). Dette innebærer at den gjelder for framtidig arealforvaltning, og ev. avvik fra denne krever dispensasjon eller ny reguleringsplan med konsekvensutredning. Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan, og gamle reguleringsplaner vil fortsatt gjelde dersom de ikke er i strid med kommunedelplanen. En samlet oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde ligger i eget dokumente for Bestemmelser og retningslinjer.

Videre vises det til bl.a. [Lov om forvaltning av naturen \(naturmangfoldloven\)](#) (2009), som stiller særskilte krav til vurderinger av planer og tiltak som berører all natur, [Lov om friluftslivet \(friluftsløven\)](#), som definerer innmark og utmark og regulerer forholdet mellom grunneier og allmennheten, [Lov om vern mot forurensninger og om avfall \(forurensningsloven\)](#), som skal verne det ytre miljøet mot forurensning og redusere eksisterende forurensning, samt redusere mengden avfall og fremme bedre avfallshåndtering.

2.2 Nasjonale føringer

Regjeringens «[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)» skal legges til grunn for alt kommunalt planarbeid. Den beskriver de mål og oppgaver som regjeringen forventer at kommunene skal legge spesielt vekt på.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- *Å skape et bærekraftig velferdssamfunn*
- *Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning*
- *Å skape et sosialt bærekraftig samfunn*
- *Å skape et trygt samfunn for alle*



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Det vises videre til bl.a. veilederen fra Miljøverndepartementet (nå Klima- og miljøverndepartementet) [T-1493 Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel](#), veilederen fra Miljøverndepartementet [T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#) (2005) og [Innspill til revisjon av veilederen \(2018\)](#), [Meld. St. nr. 18 \(2015-2016\) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet](#), [Oppdatert nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S \(2020 – 2021\)](#) og [Meld. St. 11 \(2016-2017\) Endring og utvikling – En fremtidsrettet jordbruksproduksjon](#), som omhandler jordvern og økt bærekraftig matproduksjon. [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#), metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen (2017) og rundskrivet [Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#), rundskrivet tredde i kraft fra 1. januar 2021 og omfatter kirker, kirkegårder mv. tilknyttet den norske kirke. Rundskrivet vil bl.a. få betydning for Eggedal kirke og kirkegård, [2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar \(rev. 2014\). Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#), som skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging etter plan- og bygningsloven. [Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2021](#), som er et supplement til annen kommunikasjon med kommunens ledelse.

2.3 Regionale føringer

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

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

Det foreligger regionale planer innen de fleste av disse områdene og andre er under utarbeiding. Det vises bl.a. til [Regional plan for areal- og transport for Buskerud 2018 – 2035, Rapport 17/2016 Villrein i Norefjell-Reinsjøfjell – kunnskapsstatus og arealbruk](#), som beskriver villreinens arealbruk i Norefjell-Reinsjøfjell og prosessen knyttet til kartlegging av denne bruken, [Regionale planen for vannregion Vest-Viken \(2016\)](#), [Jordvernmål og omdisponering av arealer i Buskerud](#), som beskriver jordvernmålet i tidligere Buskerud fylke mot 2020 og [Kulturminnekompasset: Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027](#) og [Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2020-2035](#), som beskriver en langsiktig strategi for bruken av fjellområdene i kommunene Flå, Nore og Uvdal, Nes, Krødsherad og Sigdal.

Planene er alle retningsgivende for delplanarbeidet i Sigdal.

2.4 Kommunale føringer

2.4.1 Samfunnsdelen

Hovedlinjene i den framtidige arealdisponeringen i Sigdal kommune er nedfelt i [Kommuneplan 2015 – 2030, Samfunnsdelen](#), som ble vedtatt i KS 11.12.15.

Samfunnsdelen gjelder for hele kommunen og den overordnede målsettingen er at kommunen skal være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til. Målsettingen uttrykker ønske om utvikling og vekst. De største ressursene og ressursreservene med tanke på vekst og utvikling, ligger først og fremst i områder knyttet til fritidsområdene på fjellet – både innenfor og utenfor nåværende byggeområder. Samfunnsdelen peker ut følgende fem satsingsområder med definerte mål og strategier:

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

Kommunen har i løpet av den siste tiårsperioden hatt en svak nedgang i folketallet på ca. 0,13 % pr. år. Nedgangen skyldes først og fremst et negativt fødselsoverskudd, som ikke er blitt veid opp ved at kommunen i enkelte år har hatt netto innflytting. Tross nedgangen har kommuneplanens samfunnsdel likevel en målsetting om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot 2030.

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



boliger. Dette bl.a. for å opprettholde dagens struktur i roer/grender og for å styrke bosettingen generelt i kommunen.

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

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

Kommunen har igangsatt arbeidet med revidering av samfunnsdelen. Planen vil bygge på FNs 17 bærekraftsmål og peke ut hovedretningen for kommunen fram mot 2035. Det legges opp til vedtak av kommuneplanens samfunnsdel våren 2022.

2.4.2 Andre kommunale føringer

Andre kommunale er:

- [Kommuneplanens samfunnsdel for Sigdal 2015 – 2030](#). Samfunnsdelen ble vedtatt i KS 11.12.15 og gjelder for hele Sigdal kommune. Arbeidet med rullering av planen er i gang.
- [Kommunal planstrategi for Sigdal kommune](#).
- [Sti- og løypekart for delplanområdet \(planlagt vedtatt høsten 2022\)](#)
- [Vesentlige vannforvaltningsspørsmål Simoa. \(Rapport fra 2012\)](#).
- [Kommunedelplan for beitebruk i Sigdal og Krødsherad 2020-2030](#).
- [Kommunens Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-20](#).
- Kartlegging og verdsetting av friluftsområder i Sigdal kommune. [Naturdatabase.no](#)

2.5 Veiledende utredninger og kunnskapsgrunnlag

Det vises til følgende regionale og kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag:

- Helhetlig strategi for Norefjell (reisemålsanalysen). [Hjem - Sigdal kommune](#)
- Felles planprogram for delplanene Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum og Norefjell 2019 – 2035. [Hjem - Sigdal kommune](#)
- Veileder for arealinnspill til kommunedelplanen. [Hjem - Sigdal kommune](#)
- Mulighetsstudiet for Eggedal sentrum, Tempelseter og forbindelsen fra Eggedal til fjellet. [Hjem - Sigdal kommune](#)
- Rapport 20-2018 fra Samfunnsøkonomisk analyse om [Virkningen av økt satsing på reiselivet i Sigdal](#)
- Oppfølgende notat fra Samfunnsøkonomisk analyse (2019) om [Virkningen av økt satsing på reiselivet i Sigdal](#).
- [Trafikkanalyse](#) for Fv 287 gjennom Eggedal og krysset Eggedal/Tempelseter.
- [Norefjellvarden](#) – en helhetlig profil for fjellveien rundt Norefjell, fase 1.

3. PLANPROSESSEN

Planen er utarbeidet på bakgrunn av lovkrav og av nasjonale, regionale og kommunale strategier for arealdisponering. Arbeidet bygger videre på kartlegging og befaring, veiledning, fag- og lokalkunnskap og innspill fra nasjonale og regionale myndigheter. Arbeidet har vært presentert og diskutert i planforum gjennom hele prosessen.

Det har vært gjennomført åpne møter med innbyggere, hytteeiere, næringsliv, grunneiere, interessegrupper og andre, det er informert om planprosessen underveis bl.a. på kommunens hjemmeside, på delplanens egen FB side og i sakspapirer til politiske møter. I tillegg har lokalavisen omtalt enkeltsaker og det har vært egne informasjonsmøter med orientering fra grunneiere om enkeltinnspill.

Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, med egen prosjektplan som beskriver organisering og framdrift. Formannskapet har vært planutvalg for arbeidet.

KS vedtok 05.09.2019 å legge forslag til kommunedelplanen ut på høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden ble satt til 15.09. – 15.11.2019.

3.1 Felles planprosess med Krødsherad

Planarbeidet er koordinert med Krødsherads planprosess for kommunedelplanen Norefjell. Kommunene utarbeidet ett felles planprogram, som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 20.12.17 – 05.02.18. Det ble samtidig varslet om oppstart av planarbeidet. Kommunene har utarbeidet hver sine kommunedelplaner. Planprogrammet for Sigdal ble vedtatt i KS 22.03.18.

Hensikten med et felles planarbeid i med Krødsherad kommune i startfasen har vært å se sammenhengen mellom de to planområdene og da spesielt fjellområdene på Norefjell. Målet har vært en helhetstenkning om å utvikle Norefjell som *ett* fjell og uavhengig av kommunegrensa. Planprogrammet beskriver avklaringsområder som gjelder felles for begge kommunene og det som gjelder spesielt for den enkelte kommune.

3.2 Veileder for arealinnspill

Krødsherad og Sigdal utarbeidet hver sine veiledere til bruk for grunneier og andre forslagsstillere. Viktige punkter i veilederen for Sigdal kommune var bl.a. hensynet til behovet for varige arbeidsplasser, utvikling av kommunen til en reiselivskommune, samarbeid mellom grunneiere/utbyggere, samt vise til løsninger for organisering og finansiering av felles infrastruktur. Veilederen ble vedtatt i KS 21.06.18 og ble retningsgivende for de som ønsket å komme med arealinnspill.

3.3 Mulighetsstudie Eggedal - 2040

[Mulighetsstudie Eggedal – 2040](#) viser en studie for en mulig utvikling i Eggedal, Tempelseter og forbindelsen mellom Eggedal og fjellet. Studiet var et samarbeid mellom grunneiere og næringsliv i området i og rundt Eggedal, på initiativ fra Sigdal kommune og i regi av Sigdal

Utvikling. Mulighetsstudiet fulgte som vedlegg til skjemaet for arealinnspill og med en henvisning til studiet i nevnte veileder.

3.4 Mottatte innspill og konsekvensutredning (KU)

Sammen med kommunedelplanen skal det ihht. [Plan- og bygningslovens § 4-2](#) andre avsnitt foreligge en konsekvensutredning av planens vesentlige virkninger på miljø og samfunn. Utredningen skal være på et overordnet nivå, og samtidig være et beslutningsgrunnlag for det videre arbeidet med arealbruk og bestemmelser.

Det kom inn ca. 7500 daa om forslag til nye byggeområder – mesteparten (ca. 7000 daa) var innspill på fjellet. I tillegg kom det innspill på heiser, nedfarter og trasè for gondol mellom Eggedal og Tempelseter. Formålene var fritidsbebyggelse, bolig, sentrumsformål, kombinerte formål, samferdsel, næring mm.

Innspillene på fjellet bestod i hovedsak av to større samarbeidsprosjekter; Ett fra Norefjell Utvikling, som representerer tre grunneiere, og ett heretter kalt «fellesinnspillet» som er et samarbeid mellom 15 grunneiere. Forslag til nye arealformål i Eggedal var i hovedsak et resultat av mulighetsstudiet som er nevnt over.

Endret arealbruk er vurdert i samsvar med Veilederen fra Miljøverndepartementet (nå Klima- og miljøverndepartementet) [T-1493 Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel](#) ved å sammenholde områdets verdi og virkning for miljø og samfunn. I tillegg er forhold som hensynet til villrein, virkninger for arbeidsplasser, reiseliv, samarbeid og fellesløsninger blitt vurdert. Resultatene foreligger i eget dokument.

3.5 Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell

Arbeidet med kommunedelplanen har pågått parallelt med Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell. Regional plan definerer soner for de enkelte arealformålene og er retningsgivende for delplanen. Kommunedelplanen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn før regional plan var slutført. Innsigelsene til delplanen fra nasjonale og regionale myndigheter var derfor i stor grad prinsipielle - i påvente av endelig vedtak av regional plan. Regional plan ble vedtatt i Fylkestinget i Viken 17.09.2020.

Sigdal kommune anket vedtaket i Fylkestinget inn til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Anken gjaldt områdene Djupsjøen/Djupsjølia, med henstilling om at de to områdene ble lagt inn i utbyggingssonen. Kommunen fikk medhold fra departementet (brev datert 07.09.21) og mekling om områdene i fjellet ble gjennomført 29.10.2021. Mekling om de fleste områdene i Eggedal sentrum var gjennomført på et tidligere tidspunkt (03.03.2021).

Som resultat av meklingsmøtene ble høringsutkastet redusert med ca. 4 000 daa. – det aller meste i fjellet. I tillegg ble heiser, nedfarter, gondol og sykkelsti fra Istjenn og vestover til plangrensa tatt ut. Resultater framkommer i kartet og i tilhørende dokumenter til delplanen.

4. SIGDAL KOMMUNE I 2035 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING

4.1 Ny arealdisponering

Tabellen under viser en samlet oversikt over arealer som er avsatt til utviklingsformål i perioden 2022-2035. Arealformålene er ihht. [Plan- og bygningslovens § 11-7](#) om Arealformål i kommuneplanens arealdel.

Oversikt over «reserver» innebærer regulerte områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen 2004 - 2020, men der tiltak ikke er iverksatt, og ca. 450 ubebygde, men regulerte eiendommer til fritidsbebyggelse. Alt innenfor delplanområdet. Antall eiendommer er i tabellen under omgjort til ant. daa. Det er beregnet 2 daa pr. fritidseiendom og inngår som en del av det totale antall daa til reserver.

Arealformål	Reserver Ant. daa	Nye arealer. Ant. daa	TOTALT
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG			
Boligformål	27	36	63
- Eggedal (sentrum)	27	36	63
Fritidsbebyggelse	1217**)	2787	4004
- Tempelseter	725	246	971
- Djupsjøen*)	492	2295	2787
- Hornsjøen		246	246
Sentrumsformål	0	110	110
- Eggedal (sentrum)		110	110
Off. eller privat tjenesteyting	0	53	53
- Skoleområdet i Eggedal		31	31
- Mølla i Eggedal		22	22
Fritids- og turistformål	0	225	225
- Eggedal (skoleområdet)		45	45
- Djupsjøen		180	180
Næringsbebyggelse og råstoffutvinning	84	174	258
- Eggedal	84	37	121
- Djupsjøen		134	134
- Hornsjøen		3	3
Idrettsanlegg	0	85	85
2. SAMFERDSEL- OG TEK. INFRASTRUKTUR			
Parkering	0	17	17
- Eggedal (mølla)		7	7
- Djupsjøen		10	10
3. GRØNNSTRUKTUR	0	40	40
- Eggedal		31	31
- Djupsjøen		9	9
TOTALT ANT. DAA	1328	3527	4855

*) Omfatter områdene Djupsjøen, Djupsjølia, Gamlesetra og Rakketjenn

**) Tall fra 2019

Tabellen over viser at det legges inn ca. 3500 daa til nye arealformål. Inklusive avklarte områder ihht. kommuneplan 2004-2020 til bolig- og fritidsbebyggelse, utgjør potensiale til ny utbygging og andre formål ca. 4 800 daa. Det totale utbyggingsareal innenfor delplanområdet vil med eksisterende og nytt areal være ca. 12 300 daa. Dette utgjør ca. 13 % av delplanområdet. I tillegg til oversikten over er det lagt inn heis ved Lauvkollen (ca. 1,5 km), øst for Djupsjøen mot Krødsherad grense, og sykkelsti (ca. 2 km) som forbinder eksisterende vei ved Hornsjøen og sidevei til Djupsjøveien.

Det er i konsekvensutredningen og i bestemmelsene beskrevet det som skal hensyntas ved videre detaljregulering av områdene.

4.2 Samlede vurdering av konsekvenser

4.2.1 Framtidig utvikling og verdiskaping

De overordnede føringene for planarbeidet understrekes i planprogrammet og i veilederen for arealinnspillene. Det skal legges til rette for næringsutvikling, for varige arbeidsplasser og økt verdiskaping. Grunneierne oppfordres til samarbeid for å oppnå en helhetlig arealdisponering, med fokus på en framtidig utvikling av Norefjell som *ett* fjell og som *en* destinasjon. Eggedal sentrum skal videreutvikles med tjenester og aktiviteter knyttet til både tettstedet Eggedal og til fjellet.

Fokuset har vært å flytte utviklingen fra tradisjonell hyttebygging til å skape en reiselivskommune med de tjenester og aktiviteter som det vil kunne medføre. Samtidig skal områdets fortrinn og særegenhet styrkes og videreutvikles.

Følgende hovedgrep er gjort:

- Arealer til nye og differensierte boligområder i Eggedal sentrum og i nærheten av tyngdepunktene for handel og tjenester. Dette vil kunne styrke og bidra til videreutvikling av tettstedet. Videre vil det kunne bidra til å redusere handelslekkasjen og videreutvikle eksisterende næringer. De nye boligområdene bygger opp under kommunale og regionale føringer om by- og tettstedsutvikling. Kulturlandskapet og fulldyrka jord er bevart i størst mulig grad.

De anbefalte innspillene er i tråd med kommunens målsetting om at framtidig boligutvikling skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Evt. søknader om spredt bosetting i LNFR-2 områder behandles som dispensasjonssaker – som i dag.

- Det legges inn et større område til sentrumsformål i Eggedal. Dette vil være et viktig bidrag knyttet til videreutvikling av Eggedal til en «fjellandsby» med tilhørende sentrumsfunksjoner. Det vil i tillegg bidra til en økning av utnyttet potensial med tanke på tilrettelegging for turist- og fritidsaktiviteter. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næring.
- Det legges ut ca. 2900 daa til ny fritidsbebyggelse (fritidsboliger og fritids- og turistformål) på fjellet. Det skal tilrettelegges for høyere standard enn tidligere, med krav om tilkobling til vann og avløp, samt veiforbindelse. Dette vil kunne øke

brukerfrekvensen da erfaringer viser at fritidsboliger med høy standard har flere bruksdøgn enn fritidsboliger med middels og lav standard.

Kommunen ønsker en økt andel fritidsbebyggelse for utleie. Omfanget av utleie er vanskelig å håndheve, men det gis retningslinjer for andel tilrettelagt for utleie for de enkelte områdene. Tyngdepunktet vil være ved Djupsjøen mot Krødsherad grense.

- Nye utbyggingsområder skal ta hensyn til eksisterende stier og løyper. Bevaring, utbedring og tilrettelegging av sti- og løypetraséer vil ha stor betydning for tilrettelagt bruk av fjellområdene, for kanalisering av ferdsel, for bevaring av grønnstruktur mellom utbyggingsområdene og for videreutvikling av kommunen til en reiselivsdestinasjon. Det er lagt inn egne bestemmelser for byggegrenser for nye fritidseiendommer mot hoved- og internløyper.
- Nye tiltak i fjellet skal ikke hindre tilgangen til friområder og til sti- og løypetraséer. Det er derfor lagt inn grøntkorridorer mellom de nye utbyggingsområdene.
- Kommunen har satt krav til grunneiere/utbyggere om samarbeid for å oppnå en mest mulig helhetlig utvikling av nye områder i fjellet. Det er lagt inn egne hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer der kommunen kan sette krav til felles regulering for områder som geografisk eller på andre måter naturlig hører sammen.
- For å sikre finansiering av felles infrastruktur utenfor utbyggingsområdet kan kommunen benytte utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel. Grunneierne har i tillegg gått sammen om å etablere et infrastrukturfond, som skal sikre finansiering av felles infrastruktur. Dette gjelder finansiering av bl.a. eksterne vei-, vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turveier, skiløyper/skibruer og trafiksikkerhetstiltak. Dette for å sikre at intensjonen med reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.
- Det er utarbeidet en felles profil for estetisk og praktisk utforming av det offentlige rom for hele Norefjell. Dette arbeidet er i samarbeid med Krødsherad og Flå kommune, og gjelder utforming av rasteplasser, avfallshåndtering, skibruer, skilting osv.. Hensikten er at fjellområdet skal framstå med et helhetlig estetisk uttrykk uavhengig av kommunegrensene. Det er lagt inn egne retningslinjer for å ivareta nettopp dette.
- Det er lagt inn ny heis med nedfart/skiløype mot Krødsherad grense. Tiltaket må sees i sammenheng med mulige heiser/nedfarter i Krødsherad kommune mot grensa til Sigdal. Hensikten er en bedre sammenbinding mellom de to kommunene.
- Idrettsanlegg markert med områdenavn alpinanlegg, mellom Tempelseter og Høgevarde, i kommuneplan for 2004 – 2020, er tatt ut av delplanen. Formålet idrettsanlegg er omgjort til LNFR-1 (ca. 5 500 daa).
- I reguleringsplan for det samme området (Tempelseter ID 1987002) er øvre del av heisen opp til Høgevarde tatt ut (del hvor det ikke er heis i dag).

Bruken av lokale entreprenører og annen lokal arbeidskraft ansees for å være viktig med tanke på varige arbeidsplasser, og et felles reiselivskonsept vil kunne få stor betydning for næringsutviklingen for hele kommunen.

4.2.2 Folkehelse

Hensynet til folks helse skal være gjennomgående i alle satsingsområdene som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunen har i tillegg valgt å sette et ekstra fokus på dette

temaet ved å trekke det ut som et eget satsingsområde. Kommunen har som målsetting å motivere innbyggerne i alle aldre til å ivareta egen helse, det skal legges til rette for differensierte boligområder for å fremme gode oppvekstvilkår og kommunen skal fortsette å tilby de mest attraktive friluft- og fritidstilbudene på Østlandet.

Utover det som er beskrevet i kap. over, er nærhet til friluft- og fritidsaktiviteter spesielt vektlagt i vurderingen av tiltakenes attraktivitet. Alle nye utbyggingsområder har tilgang til leike- og fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet.

4.2.3 Miljø

4.2.3.1 Naturmangfold, landskap, kulturminner/-miljøer og friluftsområder

Sigdal kommune har en unik natur med fjell og snaufjell, skog, vassdrag og jordbruk som kommunen ønsker å ivareta og videreutvikle. Store deler av planområdet har natur- og kulturmessig stor betydning og benyttes i dag til rekreasjon både sommer og vinter. Det er store sesongmessige variasjoner, med topper i helger og ferier.

Det ble i 2018 gjennomført en helhetlig kartlegging av kommunens friluftsområder. Hensikten var å sikre mulighet til å drive variert friluftsliv både i nærmiljøet og i naturen for øvrig. Arealene er først kartlagt ut fra funksjon i kategoriene leke- og rekreasjonsområder, naturterreng, grøntkorridor, jordbrukslandskap, store turområder med tilrettelegging og utfartsområder. Deretter er det foretatt en verdsetting etter brukerfrekvens, lokale/regionale/nasjonale brukere, opplevelseskvaliteter, symbolverdi, tilrettelegging og kunnskapsverdier. I planområdet er verdiene klassifisert som et *svært viktig, viktig og registrert friluftsområde*.

Store deler av planområdet ble kartlagt som *svært viktige* friluftsområder, og framkommer i Miljødirektoratets naturbase naturbase.no. Dette gjelder bl.a. museumsområdene (Hagan og Mølla), større hytteområder med mange brukere (Norefjell fra Djupsjøen til Haglebu), Høgevarde, sti- og skogområder, lysløype og turområder, samt leikeområdene ved skolen.

Stortingets friluftsmelding ([Meld. St. nr. 18 \(2015-2016\) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet](#)) definerer friluftsliv som «...opphold og fysisk aktivitet i friluft for å få miljøforandring og naturopplevelser». Motorisert ferdsel faller ikke inn under denne definisjonen. Friluftsområdene i kommunen blir i dag primært brukt til jakt, fiske og ordinært friluftsliv som fotturer, langrenn og noe sykling.

En storstilt utbygging vil utfordre områdets attraktivitet som friluftsområde. Hvor grensen går for når området ikke lenger blir attraktivt, er vanskelig å si. Dette avhenger av hva man definerer som attraktivt og hva den enkelte ønsker av fritidsaktiviteter. Det å ivareta friluftsområdene i Sigdal er viktig for kommune som helhet og for planområdet spesielt, bl.a. med tanke på å utvikle Norefjell og Eggedal til en helårs reiselivsdestinasjon.

Det er først og fremst tilstedeværelse av tiltak og inngrep som vil være konfliktfullt for friluftslivet, i større grad enn lokalisering av de enkelte tiltakene. Områdene er relativt konsentrerte og hele planområdet som dekkes av de mest attraktive friluftsområdene (i tilknytning til fjellet) er relativt begrenset i omfang. For en del brukere vil planlagt utbygging

oppleves som en forringelse av området og søke seg til andre steder. Andre vil kunne oppleve området som mer attraktivt med økt tilrettelegging og økt aktivitet.

Områdene i kommunedelplanen vil være ulikt tilrettelagt for friluftsliv. Tilretteleggingen vil variere både i type bruk, konsentrasjon og sesong. Vedlikehold og videreutvikling av dagens sti- og løypenett, både på fjellet og ned mot Eggedal, vil bidra til å kanalisere ferdselen for å redusere slitasje på sårbar vegetasjon. Det vises bl.a. til kommunens oppdaterte sti- og løype kart, som hadde høringsfrist 17.10.2021 og planlegges vedtatt våren 2022.

Kommunedelplanen legger opp til en relativ sterk økning i antall nye arealer til utviklingsformål. Økningen er konsentrert til Djupsjøområdet mot Krødsherad grense og til Eggedal sentrum. De fleste utbyggingsområdene ligger tett opp til eller i umiddelbar nærhet til mye brukte friluftsområder. Dette skal hensyntas ved videre regulering av områdene.

Eggedal sentrum og områdene ved skolen og Mølla er i dag mye brukt som friluftsområder (leikeaktiviteter ved skolen, muséer, historiske turstier, lysløype, hoppbakke osv.) Dette skal videreutvikles og tilrettelegges med formål om et bedre og mer mangfoldig tilbud både for fastboende og besøkende. Eggedal kirkebygd, også kalt «Kjørkebygda», er et viktig kulturlandskap og en del av friluftsområdet i delplanen. Området er tatt ut som ett av flere i prosjekt KULA (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) og strekker seg fra Eggedal sentrum og oppover mot fjellet på begge sider av Tempelseterveien. Prosjektet er i regi av Buskerud fylkeskommune med formål om å utrede et register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

Sigdal har gått sammen med Krødsherad og Flå i et prosjekt for å sertifisere Norefjell som et bærekraftig reisemål. Sertifiseringen bygger på indikatorer som gjør at kommunen og reiseliv sammen må ha en god overvåking av friluftsområdene og en løpende dialog i forhold til avbøtende tiltak.

Ihht. registreringer i NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) er det i perioden fra 2004 ca. 380 daa med full- eller overflatedyrka jord som er gått over til skog eller åpen fastmark. Samtidig er det i samme periode skjedd en utvidelse av jordbruksarealer ved at ca. 680 daa med skog eller fastmark er gått over til fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det ble i 2019 gjennomført en større gjennomgang av AR5 (identifisering og oppdatering av kvaliteten på arealer/arealenes beskaftenmarkslog), som gav en mer nøyaktig kategorisering av type arealer i kommunen. Beregninger viser at ca. 19 daa fulldyrka jord og ca. 7 daa dyrkbar jord avsettes til nye byggeområder i delplanen.

Områdene på fulldyrka jord ligger i Eggedal sentrum og består i hovedsak av grasproduksjon. Dette er følgende områder:

Områder	Ant. daa
B50d Eggedal sentrum	4 daa
S51c Eggedal sentrum	5,3 daa
Grav- og urnelund sør for S51c (endring av arealformål ihht. bruk)	1,5 daa
O51- Skoleområdet	0,2 daa
N50 - Skoleomr. I Eggedal	1,6 daa
O50 - Mølla	2,7 daa
ST 50 - Mølla	3,5 daa
H63 - Djupsjøsetra	0,8 daa
TOTALT	19,6 daa

Følgende områder ligger på dyrkbar jord:

Områder	Ant. daa
S50e - Eggedal sentrum	0,8 daa
S51c - Eggedal sentrum	0,2 daa
B50d - Eggedal sentrum	0,7 daa
H59b - Ingrasetra	2,3 daa
H63- Djupsjøsetra	0,6 daa
H62f- Djupsjøen	2,8 daa
TOTALT	7,4 daa

I tillegg til framtidige arealer på fulldyrka jord, berører ca. 22 daa nåværende ubebygde områder fulldyrka jord. Dette er:

Områder	Ant. daa
Ingrasetra (innmarksbeite)	0,15 daa
Gamlesetra (innmarksbeite)	3,2 daa
Djupsjøen	0,8 daa
Hagan	1,8 daa
Eggedal sentrum, nord	5,1 daa
Etter avgjøring til Tempelseter, høyre side av veien	2,9 daa
Etter avkjøring til Tempelseter, høyre side av veien (innmarksbeite)	1,4 daa
Etter avkjøring til Tempelseter, venstre side av veien	0,4 daa
Øst for B50f - Eggedal sentrum	2,7 daa
Sørøst for G51b - Eggedal sentrum	3,9 daa
TOTALT	22,35 daa

I tillegg til framtidige arealer på dyrkbar jord, berører ca. 37 daa nåværende ubebygde områder dyrkbar jord. Dette er:

Områder	Ant. daa
Eggedal sentrum, sørøst for B50d	10,7 daa
Ved Tempelseterbommen	12,0 daa
Øst for N52b og F51e	11,6 daa
Ved Kopsengseter	1,0 daa
Nord for Tempelnatten	1,6 daa
TOTALT	36,9 daa

Nye arealer avsatt til fritidsbebyggelse dekker ca. 380 daa med myr. Myrene skal ivaretas og reguleringsplanene skal konkretisere arealbruken innenfor de aktuelle områdene. Bestemmelsene til delplanen setter krav til bevaring av myrer og myrenes kantsoner, og det vil med det være mindre areal enn avsatt i delplanen som kan realiseres.

Sigdal har store utmarksarealer som i dag benyttes til beiting. For beitenæringa i kommunen er hovedutfordringene interessekonflikter med hytteutbygging, rovdyr, konflikter om beiteretter, manglende sperregjerder og ferister. Planområdet har ikke beitedyr i dag, men det er et stort beitepotensial for utmarksbeiting for områdene innenfor planområdet. For å ivareta områdets potensiale er det gitt bestemmelser for inngjerding av deler av hyttetomtene. Hensikten er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og fritidsbeboere. Sett i forhold til det totale beitepotensiale i området utgjør nye utbyggingsområder en liten andel og får derfor ikke stor betydning for områdets totale beitepotensiale. Det henvises til Kommunedelplan for beitebruk i Sigdal og Krødsherad 2020 – 2030.

Områdene i Eggedal er en del av kulturlandskapet i Eggedal Kyrkjebygd, og delvis overlappende med registrert avgrensning av et helhetlig kulturlandskapsområde. Med den stadige nedgangen i husdyrhold vil det være en utfordring å holde kulturlandskapet og spesielt beiteområdene i hevd. Det er i tillegg registrert flere kulturminner i områdene. Hensynet til kulturlandskapet og kulturminnene skal hensyntas, og i realiteten vil det derfor være mindre arealer som omdisponeres ved regulering.

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

- Anbefalte områder ligger ikke innenfor arealer med kjente registrerte utrydningstruede arter.
- Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.
- Som en del av kultur- og turistnæringen inngår bl.a. Eggedal Mølle (Tveitensamlingene), kunstnerhjemmet Hagan til Chr. Skredsvig og Eggedal kirke. Sammen med flere områder er dette kulturverdigheter som vil være naturlige deler i et framtidig reise- og næringslivskonsept for kommunen. Det er lagt inn egne bestemmelser og retningslinjer for å ivareta disse områdene.
- Bestemmelsene setter krav til at det skal utarbeides et overordnet dokument for de områdene der konsentrasjonen av nye tiltak vil komme. Dette skal ivareta helheten for

fellesområder som bl.a. infrastruktur og friluftsliv. Det er i tillegg satt krav til felles regulering for området Djupsjøen mot Krødsherad grense, som vil være det største tyngdepunktet for ny utvikling.

- Nye utviklingsområder ligger under Øvre Djupsjøløype på ca. 950 meter, og er i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell er definert som utbyggingszone.
- Grønne korridorer mellom områder med ny utbygging og øvrige fjellområder er ivaretatt.
- Bestemmelsene setter krav til byggegrense for ny bebyggelse mot hoved- og internløyper.
- Nye arealer som vil berøre skogsområder ligger i hovedsak opp mot fjellet der skogen har lav bonitet.
- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte kulturminner eller -verdier.

4.2.4 Samfunn

Som følge av nye tiltak vil det være behov for tilpasninger for å ivareta samfunnsmessige interesser. Det vil bl.a. være en hovedutfordring for reiselivsnæringen i framtida å legge til rette for mindre energikrevende og mer miljøvennlige transportformer enn dagens privatbilisme.

4.2.4.1 Trafikkforhold

Avkjørselen til Sigdal går i dag fra Rv 35 til Fv 287 gjennom Åmot sentrum og den såkalte «Korketrekkeren». Det er et sterkt ønske både fra Modum og Sigdal kommune om at veien legges om, og fremtidig kryss mellom Fv 287 og Rv 35 er en viktig faktor i denne omleggingen. Statens Vegvesen har utarbeidet forslag til kommunedelplan for ny fylkesvei 287 mellom Åmot og Haugfoss i Modum kommune. Prosjektet er nå overtatt av Viken fylkeskommune, som har lagt planen ut på høring med frist 09.01.22. Planlegging av ny trasé for Rv 35 har sin bakgrunn i Nasjonal Transportplan (NTP), og planlegging av ny trasé for Fv 287 har sin bakgrunn i Buskerud fylkeskommunes Handlingsprogram for Fylkesveier 2014-17.

Fv 287 har behov for utbedringer og dette arbeidet er i gang på deler av strekningen. Det vises til Handlingsprogram for samferdsel i Viken 2022 – 2025 med konkrete prioriteringer for oppgradering av Fv 287.

Trafikkbelastningen i Åmot sentrum er i dag stor. Beregninger som er gjennomført av Asplan Viak (2016) i forbindelse med reguleringsplan for Sparebekken i Åmot, viser trafikksituasjonen vurderes til å ha en levetid til 2031 med dagens trafikkprognoser. Beregningene viser at årssdøgntrafikken (ÅDT) på Fv 287 i Lilleåsgata er på 5300, ved Blåfargeverket 4000 og ved Haugfoss bru 3400. Størst trafikkbelastning er registrert å være fredag kveld og kan tilskrives hyttetrafikken mot Sigdal.

Asplan Viak har på oppdrag fra Sigdal kommune gjennomført en trafikkanalyse som viser kapasiteten for krysset mellom Fv 287 gjennom Eggedal og Tempelseterveien. Krysset ansees for å være den viktigste ev. flaskehalsen for økt trafikk som følge av økt utbygging. Trafikkmålingene som ble foretatt på Fv 287 og i Tempelseterveien i perioden 07.03.-12.03.19, viser at det er mest trafikk tidlig fredag ettermiddag mot nord/fjellet og søndag ettermiddag mot sør/bygda. Trafikkbildet tilskrives i hovedsak trafikk til fritidseiendommene på fjellet.

Analysen konkluderer med at krysset ikke vil være til hinder for de nye tiltakene som ble lagt til grunn i høringsutkastet til kommunedelplanen. Ca. 1/3 av kapasiteten av krysset vil bli tatt i bruk og ansees med det for å være robust også i høysesong og på store utfartsdager. Planen som nå foreligger, har redusert ant. nye daa med ca. 4 000, sammenliknet med høringsutkastet, og kapasiteten på krysset mellom Fv 287 og Tempelseterveien vurderes derfor som svært god i overskuelig framtid.

Beregningene forutsetter at fritidsboliger på Tempelseter i sin helhet betjenes via Tempelseterveien og at trafikken til Djupsjøen betjenes som i dag både fra Krødsherad (Noresund) og fra Eggedal (fordeling på 60 og 40 %). Med bil fra Oslo/Bærum er reiseruta via Eggedal ca. 25 km lengre til Djupsjøen enn via Noresund. Det er videre tatt høyde for økt bruk av nye fritidsboliger som følge av høyere standard og til ny utbygging i nedre del av Tempelseterveien med boliger og ev. hotell i Eggedal sentrum. Det er usikkert hva ny og delvis bomfinansiert firefelts motorvei E16 Sandvika - Hønefoss vil komme til å påvirke kjøremønstret. Ny motorvei vil bety kortere reisetid, men også økte kostnader til bomutgifter.

- Tilrettelegging for myke trafikanter langs Fv 287 er ivaretatt med eksisterende gang- og sykkelvei langs Fv 287 mellom Eggedal sentrum og skoleområdet.
- Det stilles rekkefølgebestemmelser til etablering av infrastruktur, herunder trafikkikker adkomst, før tiltak kan iverksettes.
- Nye boligområder har tatt hensyn til muligheter for bruk av kollektivtilbud og nærhet til eksisterende gang- og sykkelveier. Nye boligområder langs Tempelseterveien forutsetter adkomst til gang- og sykkelvei via interne veier ned til sentrum. Store deler av trafikken til nabokommunene må likevel forventes å være bilbasert pga. et relativt lite utviklet kollektivtilbud.
- Planforslaget legger opp til en relativ tett og konsentrert utbygging av fritidseiendommer. Intern transport mellom ulike tilbud innenfor kommunen og til tilbud i Krødsherad, vil i fremtiden kunne foregå med mer framtidsette og miljøvennlige framkomstmidler, f.eks. med buss (shuttle bus o.l.).

4.2.4.2 Barn og unges oppvekstvilkår

Levende og trygge oppvekstvilkår for barn og unge innebærer bl.a. å legge til rette for stimulerende og inkluderende møteplasser. Det er vesentlig at disse områdene gjøres trafikkisikre slik at man kan gå eller sykle mellom aktivitetene. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene i Eggedal til barneskolen, som ligger ca. 800 meter sør for sentrum. Det er tilrettelagt for grøntområder og møteplasser i Eggedal sentrum, og det er avsatt store arealer til et aktivt friluftsliv og grøntarealer i fjellområdene. Viktige forbindelser i form av turstier og skiløyper sikres ved at de gjøres juridisk bindende i egen sti- og løypeplan (planlagt vedtatt 2022). Det forventes økt trafikk på Tempelseterveien og fartsgrensa settes ned fra 80 til 50 km i timen.

Grøntområder og andre uterom bør i den videre planleggingen utformes med tanke på å inkludere flere generasjoner. Møterommenes tilrettelegging må inspirere til at foreldre og barn kan ta hverdagsleken i stimulerende omgivelser, med aktiviteter som stimulerer både til fysisk aktivitet og nysgjerrighet. Et levende sentrum for unge betyr at det er aktivitet og tjenestetilbud

i sentrum store deler av døgnet. Samtidig vil tjenestetilbudene og attraktiviteten gjøre noe med alderssammensetningen blant de som benytter sentrum.

4.2.4.3 Vann og avløp

Planområdet utgjør en betydelig del av Simoavassdraget. Det ble i 2014 iverksatt et overvåkingsprosjekt av vannkvaliteten i Solevann og Soneren, og konklusjon fra målingene er at vannkvaliteten i disse vannene er god. Det er i beskjeden grad foretatt kartlegging av de små resipientene i kommunen, som mye av fritidsbebyggelsen er knyttet til, og små resipienter i fjellområdene er generelt sårbare.

Flesteparten av hyttene i den nordre delen av planområdet har høy standard, dvs. innlagt vann og avløp, og er tilknyttet Tempelseter Vann og Avløp (TVA). Avløpet fra dette området renses på Eggedal renseanlegg. I sørøstre del av planområdet er det et mindre fellesanlegg ved Solesetra - Solesetra Vann og Avløp (SVA). I området ved Djupsjøen foreligger det mange separate anlegg i tilknytning til hyttene.

Når det gjelder vannkilder har TVA egen vannkilde med kapasitet til å dekke deres abonnenter. I Djupsjøområdet er det flere potensielle vannkilder. En av disse er under kvalitetssikring (prøvetaking av vannkvaliteten) med tanke på mengde og vannkvalitet.

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

Samlet sett er vann og avløpssituasjonen for planområdet pr. i dag allerede ivaretatt eller planlagt ivaretatt for å kunne dekke behovet i området på en tilfredsstillende måte. På bakgrunn av Simoas begrensede resipientkapasitet vil en felles renseløsning med Krødsherad og et samarbeid med nytt renseanlegget på Nore Bjøre være svært strategisk viktig for Sigdal.

Følgende tiltak er iverksatt for å imøtekomme planlagt utbygging:

- Det er etablert et nytt avløpsselskap for Djupsjøområdet - Djupsjøen vann og Avløpsselskap (DVA). Dette selskapet har som oppgave å avkloakkere hele området ved Djupsjøen og Solesetra. Avløpssvannet fra dette området vil bli sendt til Krødsherad for rensing og til nytt renseanlegg på Nordre Bjøre.

De mindre anleggene ved Djupsjøen fases ut etter hvert som nytt ledningsnett bygges ut og det nye renseanlegget ved Nordre Bjøre står ferdig. Det nye renseanlegget er prosjektert for å ha kapasitet både til dagens bebyggelse og til ny bebyggelse ihht. innspillene til kommunedelplanen. Fortetting og nye utbyggingsområder i TVA's område vil også måtte renses i den felles renseløsningen med Krødsherad.

- Det er stor sannsynlighet for at det finnes tilstrekkelige vannkilder innenfor Djupsjøområdet til å dekke både nåværende og framtidig behov.
- Det stilles rekkefølgebestemmelser til etablering av infrastruktur, herunder vann og avløp, før tiltak kan iverksettes.

Med den planlagte avklokkeringen av områdene og renseløsning mot Eggedal rensanlegg og rensanlegg på Nordre Bjøre mener vi at den gode vannkvaliteten i området vil bli opprettholdt.

4.2.4.4 Øvrige kommunale tjenester

Gjestepasienter er et nytt uttrykk innen kommunale helsetjenester, og er betegnelsen på personer som har hytte i en annen kommune enn i bostedskommunen. Ihht. norsk lov har brukere av fritidsboliger rett på assistanse fra kommunens helsetjenester i den kommunen som fritidsboligen ligger i.

Det er i dag et stort antall personer som besøker fjellområdene på Norefjell. Konsentrasjonen av besøkende er i forbindelse med helger og høytider. Framtidig planlegging av helsetjenester må ta høyde for at det kan bli en økning av de som vil trenge kommunens tjenester, både som følge av økt utbygging og som følge av at høyere standard på hyttene som fører til økt bruk. Kommunen er i gang med å se på en felles hjemmetjeneste for fjellområdet i samarbeid med Krødsherad.

4.2.4.5 Samfunnssikkerhet

Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte verdier for flom, ras, erosjon osv. eller andre forhold som vil ha betydning for samfunnssikkerheten.

Det er gjennomført egne ROS-analyser for både Eggedal sentrum og på fjellet. Begge analysene følger som vedlegg til planen. Gjennom kommunens varslingsystem framgår det at det i høytider kan være 20 - 25 000 aktive mobilenheter i kommunen. I tillegg kommer tilhørende familiemedlemmer som ikke har telefon. Som et strakstiltak har kommunen inngått et samarbeid med Sigdal Røde Kors for å sikre en stående beredskap i fjellet. Utover dette utgjør det lokale brannvesenet i Eggedal den daglige beredskapen.

Som følge av nye utbyggingsarealer og enheter i ny kommunedelplan vil antall brukere i fjellet øke sterkt. Det legges opp til en økning i dags- og midtuketurisme som ikke kun er knyttet til høytider. Kommunen skal derfor ha fokus på å dimensjonere beredskapen ihht. det økte behovet i samarbeid både med brannvesenet, Røde Kors og øvrige nødetater. Kapasiteten på kraftforsyning og annen infrastruktur relatert til beredskap skal også avklares. Dette skal framgå i ROS-analysen i den enkelte reguleringsplan. Det samme gjelder mulige miljøvernkonsekvenser som f.eks. avrenning, skred- og rasfare. Dette skal gjøres i samråd med Statsforvalteren, NVE og andre aktuelle instanser.

Når det gjelder klimatilpasninger så er dette et av temaene som blir ivaretatt i kommunens helhetlige Risiko- og sårbarhetsanalyse (2020). Mest relevant for planområdet i denne sammenheng er håndtering av vann og forhold knyttet til dette. Det forventes en økning av den gjennomsnittlige årlige vannføringen, bl.a. som følge av at temperaturen og nedbøren øker. I mindre, bratte vassdrag (elver og bekker) og i tettbygde strøk med tette flater vil mer intens nedbør kunne skape problemer. I mindre bekker og elver må man forvente minst 20 % økning i flomvannføringene og mindre elver kan finne nye veier.

Kommunens håndtering av bl.a. vann og overvann er ivaretatt i bestemmelsene. Kommunen skal i tillegg gjennomføre en kartlegging av kritiske punkter i bekker og bratte vassdrag. Ny kunnskap vil bli oppdatert i forbindelse med periodevise rullinger.

- Bestemmelsene setter krav til tiltakshaver om nærmere undersøkelser i de tilfeller der tiltakene vurderes å komme i berøring med fareområder som er nevnt over.
- Eget temakart for hensynssoner for flom, ras og erosjon er utarbeidet fra siste oppdaterte base fra Norges vassdrag- og energidirektorat.
- Det settes krav til ytterligere utredninger for nye områder som berøres av aktsomhetsområder som vil ha betydning for samfunnssikkerhet.

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Plankartet er ihht. plan- og bygningsloven med arealformål og bruk av hensynssoner, og viser resultater fra meklingsmøte 03.03. og 29.10.21. Hensynssonene viser områder hvor spesielle hensyn skal ivaretas ved videre planlegging og benyttes uavhengig av hvilke arealformål området er avsatt til.

De største endringene fra tidligere plan er satsing på nye boligområder og sentrumsformål i Eggedal sentrum og til ny fritidsbebyggelse i fjellet med vekt på utleie. De nye områdene er i all hovedsak i tilknytning til eller i rimelig nærhet til eksisterende områder med samme formål. Det er lagt inn en heis med nedfarter som kan gi en forbindelse over til Krødsherad. Dette forutsetter videreføring av heis e.l. på Krødsherads side. Nedfarter er lagt inn som idrettsformål.

Kommunedelplanen sier ikke noe om utnyttelsesgraden, boligtype, størrelse osv.. Dette avgjøres i den enkelte byggesøknad eller reguleringsplan for området, og sees i sammenheng med delplanens bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelsene gir også føringer for fordelingen utleie/privat fritidsbebyggelse for enkelte områder.

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

I tillegg til kommunedelplanen er det laget egne temakart for aktsomhetsområdene for steinsprang, snø-, jord- og flomskred. Det er i tillegg laget kart som viser temakartene sammen med den totale arealdisponeringen for området.

Gjennom denne revisjonen er utstrekning og grenser for arealformålene i gjeldende plan blitt kvalitetssikret. Det er foretatt noen mindre justeringer som ikke kommenteres her. Dette gjelder bl.a. oppdateringer i tråd med gjeldende reguleringsplaner eller til dagens bruk av området, mindre tilpasninger til eiendomsgrenser o.l.

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

5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget gjenspeiler samfunnsdelens satsing på vekst og utvikling med mulighet for utbygging av nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse. Mulighetsstudiet for Eggedal har resultert i en helhetlig plan for stedsutvikling. Studiet har vært retningsgivende for innspillene av både boliger, sentrumsformål mm. i Eggedal sentrum. Ny fritidsbebyggelse er konsentrert til Djupsjøen, området ved Gamlesetra og til Hornsjøen.

Jordbruksområder og kulturlandskap er så langt det er mulig skjermet for ny utbygging. Det er ikke lagte inn nye arealer over ca. 950 meter - i fjell- og LNF-sonen i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

I forbindelse med konsekvensutredningen ble alle innspill vurdert i forhold til konsekvenser for miljø og samfunn. I tillegg er det tatt hensyn til føringer som ble gitt i veilederen når det gjelder betydningen for:

- Muligheter for nye arbeidsplasser
- Utvikling av Sigdal som en reiselivskommune
- Utvikling av Eggedal sentrum
- Samarbeid mellom grunneierne
- Løsninger for finansiering av felles infrastruktur

5.1.1 Boligbebyggelse

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

Boligområdene som er under utvikling i dag, ligger i hovedsak øst for Fv 287 og i tilknytning til sentrum. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene, via sentrum til barneskolen, som ligger ca. 800 meter sør for sentrum. Dagens boligområder kan utvides noe nordover med relativt små arealkonflikter. Det er ønskelig at nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse, med bl.a. et større innslag av leiligheter og mindre enheter enn det som har vært vanlig tidligere.

Foreslått arealdisponering til boliger følger i hovedsak innspillet fra mulighetsstudiet for Eggedal. Områdene ligger sentralt plassert i Eggedal, med gang- eller sykkelavstand til skole og barnehage. Alle områdene vurderes å ha en direkte positiv konsekvens for utvikling av Eggedal sentrum og bygger opp under utviklingen av tettstedet til en «fjellandsby». Noen av de nye områdene berører fulldyrka jord (ca. 19 daa) og dyrkbar jord (ca. 7 daa). Eggedal er et relativt «trangt» tettsted og utvikling i sentrumsnære områder vil være vanskelig dersom ikke noe av fulldyrka jord kan benyttes.

Tidligere avsatte arealer til boliger ihht. gjeldende kommuneplan for 2004-2020, men der tiltak ikke er iverksatt (reserver), er ca. 27 daa. Sammen med nye arealer som er lagt inn i nytt plankart er ca. 63 daa tilgjengelig for ny boligutvikling i Eggedal (i tillegg kommer ev. nye boliger på arealer avsatt til sentrumsformål).

Områdene vurderes til å være et godt grunnlag for å kunne imøtekomme framtidig boligbehov i Eggedal sentrum innen planperioden. En utvikling med mer differensierte boligområder, med

større innslag av mindre enheter på et mindre område, vil i tillegg kunne gi et langt større potensiale enn med dagens boligstruktur. Arealenes egnethet og utnyttelsesgrad må vurderes når tiltak iverksettes.

Tabellen nedenfor viser at ca. 36 daa nye boligarealer er lagt inn i kartet i Eggedal sentrum.

Nye område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med ev. hensyn
Eggedal sentrum B50a, søndre del av d og f	6	36	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. (Deler av innspillet - ca. 52 daa - var allerede avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan og er ikke tatt med her). Gamle ferdselsårer må hensyntas ved regulering. Flom- og rasfare må utredes. B50d består av ca. 4 daa fulldyrka jord
TOTALT ANT. DAA		36	

Andre endringer i nytt plankart

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

Det er i nytt plankart ikke avsatt noen områder til spredt boligbebyggelse. Eventuelle søknader om boligtiltak i LNFR-2 områder vil bli behandlet som en dispensasjonssøknad. Ant. dispensasjonssøknader har til nå vært begrenset (ca. 2/år), og det er ingen ting som tyder på at dette vil endres vesentlig i den nærmeste framtid. Dette er i samsvar med [Kommuneplanens arealdel 2015-2010](#), som gjelder for øvrige del av kommunen.

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Videreutvikling av områder for fritidsbebyggelse ansees for å være en av de viktigste kildene til vekst og utvikling i kommunen. Det er i dag ca. 5 000 hytter i kommunen og Sigdal er med det Norges femte største hyttekommune. Hyttene er stort sett enkelthytter med selvhushold og et fåtall er i utgangspunktet tilrettelagt for utleievirksomhet. Samtidig vet vi at mange av de private hyttene leies ut deler av sesongen, men da ved privat initiativ gjennom bl.a. finn.no, Airbnb.no og FB.

Ny fritidsbebyggelse er en foretting og videreutvikling av eksisterende bebyggelse og ligger i områder med høy vegetasjon og nær viktige rekreasjonsområder. Grøntkorridorer sikres bl.a. ved ubebygde områder mellom eksisterende områder, naturlig topografi og fysiske avgrensninger som vann, elver, dalsøkk, åskammer osv. Kommunens sterke fokus på folkehelse gjør at sti- og løypenettet skal hensyntas ved utvikling av ny fritidsbebyggelse. Dette er bl.a. ivaretatt i bestemmelsene som setter krav til byggegrense mellom ny bebyggelse og løypenettet. Nye områder ligger innenfor utbyggingssonen i regional plan for Reinsjø – Norefjell. Sonen følger i hovedsak øvre Djupsjøløype som en øvre grense mot fjellet (ca. 950 meter).

Bestemmelsene setter krav til vei, vann og avløp frem til de nye utbyggingsområdene. De regulerer også andelen tilrettelegging for utleie/private hytter.

Det er totalt lagt inn ca. 2 800 daa til ny fritidsbebyggelse i delplanområdet, noe ved Tempelseter og Hornsjøen, men med tyngdepunkt ved Djupsjøen og østover mot Krødsherad grense.

Tempelseter

Området ved Tempelseter består i dag av både av eldre og nyere hytter, stort sett enkelthytter til privat bruk. Utbyggingen har i hovedsak vært fortetting av eksisterende hyttefelt eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Området har et godt utbygd sti- og løypenett, og har Norefjellplatået som sitt nærmeste rekreasjonsområde.

Tabellen nedenfor viser at det totalt er lagt inn ca. 246 daa til ny fritidsbebyggelse i dette området.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Værtjennåsen og Rupemyr/Flakaliåsen H50c og d	1	209	Området ligger i vestvendt li i skogsområde og i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene til tiltak for dette området.
Rislelia H58b	5	9	Innenfor skogkledte områder. Sikring av flomveier ved utbygging. Trafikk-sikkerheten må utredes og vurderes i reguleringsplan.
Ingrasetra H59b	5	28	Innenfor skogkledte områder. Sikring av flomveier ved utbygging. Trafikk-sikkerheten må utredes og vurderes i reguleringsplan.
TOTALT ANT. DAA		246	

Djupsjøen

Dette området inkluderer Djupsjøen, Djupsjølia, Gamlesetra og Racketjenn og er i dag det mest utbygde området innen planområdet. Kommunen har et ønske om å videreutvikle dette området til å bli et tyngdepunkt i reiselivssatsingen. Deler av området ligger innenfor tidligere delplanområde for Norefjell Vest, som nå inngår som en del av delplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Også dette området består både av eldre og nyere hytter til privat bruk og har Norefjellplatået med Krødsherad som sitt nærmeste rekreasjonsområde.

Tabellen under viser at det totalt er lagt inn ca. 2295 daa til ny fritidsbebyggelse i dette området.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Djupsjøen/Djupsjølia H53d	4	41	Kombinasjon av servicefunksjoner, tette og mindre tette leilighetsbygg tilrettelagt for utleie og frittliggende hytter. Trafikksikkerheten må utredes og vurderes i reguleringsplan.
Rakketjenn/Kjølahovet H54a-b	4	756	Området ligger sørvestvendt, i kupert og i delvis skogkledd område. Ønske om frittliggende hytter. Deler innenfor aktsomhetsområde for radon. Krav til teknisk forskrift for sikting av høye radon verdier. Trafikksikkerheten må utredes og avklares i reguleringsplan.
Gamlesetra H60 a, b, h, i, k, l, m og n, søndre del av e og j, samt vestre del av f.	5	530	Delvis skogkledd område. Tiltak for trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan. Sikring av flomveier ved utbygging.
Narumsetra H62b, c, e, f og g, samt søndre del av a.	5	296	Myrarealer innenfor deler av området. Geoteknisk undersøkelser i reguleringsfasen og sikre at forsenkning ikke bebygges. Seterområder må hensyntas ved detaljregulering. Trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan.
Djupsjøsetra hyttegrend H63 Området langs Djupsjøbekken tas ut. Resten tas med.	5	48	Fortetting. Omfattes av best. i tidligere godkjente reguleringsplan for området. Tiltak for trafikksikkerhet må vurderes. Flomberegning i reguleringsfasen, samt sikring av flomveier ved utbygging.
Kopsengsameiet H64a, b, c, d, e, g, h og i, samt f innenfor utbyggingssonen i regional plan Norefjell - Reinsjøfjell tas med	5	234	Trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan. Sikre at flomveier ivaretas ved utbygging.
Lauvkollen - deler av Solesetra H65a-g	5	114	Ønske om leiligheter ski inn/ski ut og hytter i varierte størrelser. Trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan. Deler innenfor aktsomhetsområde for flom. Sikring av flomveier ved utbygging.
Lislevatn - Bjønnjenge H67_1	5	68	Fortetting. Omfattes av best. i tidligere godkjente reguleringsplan for området. Trafikksikkerhet må utredes og avklares. Innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang i nordøstlig del. Mindre bekkeløp i området. Sikring av flomveier ved utbygging.
Soleseter Seterskog H68a-h	5	208	Deler av området er myrlendt. Store deler innenfor aktsomhetsområde for radon. Krav til teknisk forskrift for sikting av høye radon verdier. Sikring av flomveier. Trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan.
TOTALT ANT. DAA		2295	

Hornsjøen

Hornsjøen ligger i et skogkledd område sør for Djupsjøen. Det er i dag ingen utbygging i området, bortsett fra et par private hytter. Nye utbyggingsområder er konsentrert rundt Hornsjøen og er fordelt på 8 delområder. Hovedsakelig nordøst for vannet. Området vil med det utgjøre et nytt utbyggingsområde innenfor planområdet.

Tabellen under viser at det totalt er lagt inn ca. 246 daa til ny fritidsbebyggelse i dette området.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Hornsjøen med omegn H69a, b, c, d, e, g, h og i	5	246	Skogkledd. Delvis småkupert og flatt. Trafikksikkerhet må utredes og avklares i reguleringsplan. Flomberegning ved regulering og sikring av flomveier. Nytt område. Ønske om private hytter.
TOTALT ANT. DAA		246	

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt justeringer av enkelte områder. Justeringene er i tråd med gjeldende reguleringsplaner og bebyggelse/tomter og ansees som oppretting av gjeldende plankart. Der hvor eksisterende bebyggelse ligger tett, er hele området avsatt til byggeformål.

5.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Det nye plankartet viser at store deler av de sentrale delene av Eggedal sentrum er lagt inn som sentrumsformål. Dette anses for å være dekkende for den variasjon av aktiviteter området har i dag og for ønsket framtidig utvikling.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt ut ca. 110 daa til nye sentrumsformål, alt i Eggedal sentrum.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Teige/Eggedal sentrum S50 d og e	2	59	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Varierte bruksområder.
Eggedal sentrum S51 a-d	6	51	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Varierte bruksområder. S51c består av ca. 5,3 daa fulldyrka jord.
TOTALT ANT. DAA		110	

Sentrumsområdene ved Solesetra gbrn 131/7 (ca. 76 daa) og området øst for Djupsjøen, deler av gbrn 141/5 og 143/16 (ca. 19 daa), gjøres om til fritidsbebyggelse ihht. gjeldende reguleringsplaner. Området ved Solesetra er i dag ferdig utbygd med fritidsbebyggelse og området øst for Djupsjøen består i dag av seter og fritidsbebyggelse.

5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting, som f.eks. barnehage, undervisning, helseinstitusjon, administrasjon osv..

Tabellen under viser at det er avsatt nye områder til offentlig eller privat tjenesteyting ved Mølla og skoleområdet, totalt ca. 53 daa.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Mølla 050	6	23	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Omgjøring av formål ihht. dagens bruk. Omr. består av ca. 2,7 daa fulldyrka jord.
Skoleområdet 051	6	30	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Deler av området er allerede avsatt til offentlig og priv. tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. Omr. består av ca. 0,2 daa fulldyrka jord.
TOTALT ANT. DAA		53	

Eiendommene med gbrn 146/78 og 146/79 (Chr. Skredsvigs kunstnerhjem Hagan) er i nytt plankart regulert fra LNF til offentlig eller privat tjenesteyting ihht. dagens bruk (ca. 9,5 daa).

Området ved Eggedal kirke, som i gjeldende plan er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, reguleres om til grav- og urnelund (ca. 8 daa).

5.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter konsentrerte områder for turistanlegg, som f.eks. utleiehytter, campingplass, fornøyelsesplass osv.. Kommunen har i gjeldende kommuneplan svært få områder avsatt til dette formålet, og kommunen har hatt et ønske om at større områder skal tilrettelegges for utleiehytter. Bestemmelsene regulerer andelen utleie/private hytter i disse områdene. Det er avsatt ca. 225 daa til dette formålet i nytt plankart.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Skoleområdet F50 Jordbruksomr. langs elva tas ut (ca. 10 daa)	6	45	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Leke-/idretts camp med overnattingsmuligheter og opplevelser. Aktsomhetssonen for flom må utredes.
Gamlesetra F51e	5	29	Kombinert turistrettet område med fritidsleiligheter og mindre enheter tilrettelagt for utleie (ski inn/ski ut).
Narumsetra F52a innenfor utbyggingssonen i regional plan Norefjell - Reinsjøfjell og hele b	5	36	Noe myr. Ønske om små hytter og leiligheter tilrettelagt for utleie.
Kopsengsameiet F53a, b, c og d, samt e innenfor utbyggingssonen i regional plan Norefjell - Reinsjøfjell	5	106	Ønske om et kombinert turistrettet område med rekreasjonssenter, fellesbygg og mindre leiligheter.
Lauvkollen - deler av Solesetra F54	5	9	Grenser mot myrområde. Ønske om terrassert bebyggelse med høy utnyttelse, ski inn/ski ut, restaurant og handel/service.
TOTALT ANT. DAA		225	

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning

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

Det vil være strategisk viktig og et avgjørende bidrag for å oppnå vekst og utvikling at kommunen til enhver tid kan tilby næringsarealer til ulike næringsformål. Det legges derfor i planperioden opp til næringsområder primært som utvidelse av eksisterende næringsområder (i Eggedal) eller i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse på fjellet.

Tabellen under viser at det til sammen foreslås ca. 179 daa til nye områder for næringsbebyggelse og råstoffutvinning, herav ca. 8 daa til råstoffutvinning.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Type næring	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Skoleområdet N50 Jordbruksomr. i vest tas ut (ca. 10 daa)	6	28	Utvidelse av dagens næringsområde med bl.a. utvalg av tre- og byggevarer	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Omr. består av ca. 1,6 daa fulldyrka jord.
Eggedal sentrum N51	6	9	Servering. Mulighet for en utvidelse av Borgerstua (kafé/overnatting)	Fellesinnspill fra Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Deler av området er allerede avsatt til næring i gjeldende kommuneplan.
Gamlesetra N52b	5	30	Service, ev. overnatting, lagerutleie, sykkel/ski service.	
Lauvkollen – deler av Solesetra N53	5	2	Servicefunksjoner i forb. med heis	
Soleseter Seterskog N54a-b	5	102	Ski- og skiskytterarena, velkomst-senter, service og næring. Innkvartering for idrettslag o.l..	Myrlendt område
Hornsjøen med omegn R50b	5	3	Råstoffutvinning (steinbrudd/masse uttak).	
TOTALT ANT. DAA		174		

Andre endringer i nytt plankart

Deler av gbrn 143/632 ved Tempelseter, som i dagens kommuneplan er avsatt til næring, gjøres om til fritidsbebyggelse ihht. reguleringsplan (ca. 38 daa). Deler av gbrn 143/11 ved Ingrasetra, som i dagens kommuneplan er avsatt til spredt boligbebyggelse, gjøres om til råstoffutvinning ihht. reguleringsplan (ca. 5 daa).

5.1.7 Idrettsanlegg

Formålet omfatter her nedfarter i forbindelse med heis ved Krødsherad grense og gjenværende områder av innspill 4 med nedfarter og skiløyper i fjellet. Til sammen ca. 85 daa. Bestemmelsene regulerer hva formålet kan inneholde.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Tempelseter - Djupsjøen I 1 Nedfart i forbindelse med heis ved Krødsherad grense. Øvre grense er Øvre Djupsjøløype	4	85	Idrettsanlegg i forbindelse med gjenværende områdene i tilknytning til innspill om heis/nedfarter og skiløyper på store deler av Norefjellplatået.
TOTALT ANT. DAA		85	

Andre endringer i nytt plankart

Arealformålet idrettsanlegg i tilknytning til heis fra Tempelseter til Høgevarde i kommuneplan for 2004 – 2020 er endret til LNFR-1 (7 500 daa). Eksisterende skianlegg på Tempelseter endres fra formålet LNFR-1 til idrettsanlegg ihht. dagens bruk av området (15 daa).

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som f.eks. parkering, heiser, gang- og sykkelveier osv.

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

Kommunen er opptatt av at det er trygg adkomst til og fra skole, og at det tilrettelegges for myke trafikanter i forbindelse med nye boligarealer. Eksisterende gang- og sykkelvei mellom Eggedal sentrum og skolen er i plankartet lagt inn som nåværende gang- og sykkelvei.

Samferdselsårene med hovedvei (fylkesvei), adkomstveier (private veier) og samleieier (kommunale veier) er oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel (norsk datasett tilpasset målestokk 1: 50 000).

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn 17 daa til nye parkeringsområder, en heis ved Krødsherad grense (1,5 km) og sykkelsti (ca. 2 km) som forbinder eksisterende vei ved Hornsjøen og sidevei til Djupsjøveien.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal i ca. daa/km	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Mølla ST50	6	7 daa	Parkering. Dagens og ønske om utvidet bruk for parkering ved Mølla. Flatt område. Innspillet er i samsvar med Mulighetsstudiet Eggedal 2040. Omr. består ac ca. 3,5 daa fulldyrka jord.
Hornsjøen ST52	4	2 km	Sysseltrasée. Forbinder eksisterende vei til Hornsjøen og vestover til eksisterende sidevei til Djupsjøveien
Gamlesetra ST57a-b	5	7 daa	Parkering. Skogkledd område i tilknytning til Gamlesetervatnet og til eksisterende fritidsbebyggelse øst for vannet.
Lauvkollen ST58	5	3 daa	Parkering. Skogkledd
Lauvkollen ST60	5	1,5 km	1 heis ved Krødsherad grense. Øvre grense er Øvre Djupsjøløype. Avklart i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.
TOTALT ANT. DAA		17 daa	

Teknisk infrastruktur som f.eks. kraftlinjer og drikkevannskilder, er vist som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6 om Hensynssoner.

5.3 Grønnstruktur

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

Kommunen mener det er svært viktig å ivareta de mye brukte friluftsområdene i fjellet og sikre sammenhengende grønnstrukturer gjennom og mellom utbyggingsområdene. Kommuneplanens bestemmelser legger bl.a. føringer for å ivareta grønne korridorer mellom ny bebyggelse og hoved- og internløyper. Grønncorridorer på hver side av løypene er beskrevet i bestemmelsene. Tilgjengelighet til viktige friluftsområder og leikearealer innenfor regulerte områder skal ivaretas i område- og reguleringsplaner og ved byggetillatelse.

Utover den naturlige grønnstrukturen (LNFR-områder og fjell- og LNF-sonene ihht. regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell) er det lagt inn ca. 39 daa nye områder til grønnstruktur. Dette er i hovedsak områder som ønskes avsatt enten til park- og aktivitetsområder (i Eggedal) eller til badeplasser i tilknytning til vann på fjellet.

Nye områder	Innspillsnummer	Areal ca. daa	Beskrivelse av området med evt. hensyn
Skoleområdet G50	6	25	Friområde. Buffer mellom skolen og næringsområdet (kolle). Deler benyttes i dag som en del av skolens fri-/uteområde.
Eggedal sentrum G51 a-b	6	5	Park. Flatt område midt i Eggedal sentrum. Turistinformasjonen er lokalisert ved G51b. Forutsetter flytting av dagens parkeringsareal og turistinformasjon.
Gamlesetra G52 a-b	5	9	Badeplass m/aktiviteter. Nordvendt og vestvendt i strandkanten av Gamlesetervatnet. Delvis skogkledd.
TOTALT ANT. DAA		39	

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

Formålet omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftsmål og reindrift. Landbruksarealene i kommunen skal sikres mot nedbygging, og hensynet til jord- og skogvernet har veid tungt ved forslag til nye utbyggingsområder.

Det vises til soneinndeling med retningslinjer i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell. Kommunedelplanen åpner ikke for ny utbygging i fjellsonen, som i regional plan beskrives som sonen med viktige villreinhensyn. Det åpnes heller ikke for ny utbygging i LNF-sonen, som i regional plan er sonen mellom fjellsonen og utbyggingssonen. LNF-sonen er viktig for landbruk, villrein og annet naturmangfold og friluftsliv.

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

Dette innebærer følgende endringer i nytt plankart:

- LNFR-1 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-3 («Der oppføring av ny bebyggelse ikke er tillatt»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området.
- LNFR-2 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-1 («Der spredt boligbygging er tillatt ihht. bestemmelser»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området, samt til kap. 4.2.1 og 5.1.1 i dette dokumentet, om mulighetene for å søke om dispensasjon.

Det er i kommuneplanen 2004-2020 ikke avsatt en grense mellom LNFR sonene for området øst for delplanen Norefjell Vest. Avgrensningen mellom LNFR-1 og LNFR-2 følger i nytt plankart plangrensa til Norefjell Vest og videre langs Øvre Djupsjøløype gjennom det som i kommuneplan 2004-2020 er markert som et hvitt område.

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

Det meste av planområdet ligger innenfor vernesonen for Simoavassdraget, og bestemmelsene regulerer byggegrenser mot vassdrag og innsjøer. Planområdet berører i svært liten grad strandsoner. I de tilfeller der nye utbyggingsområder synes å kunne komme i konflikt med byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag, er forhold som må hensyntas nevnt spesielt i konsekvensutredningen. Avbøtende tiltak skal avklares på reguleringsplannivå. Dette gjelder først og fremst deler av nye utbyggingsområde i Eggedal sentrum, som ligger nær Bergsbekken, og nytt fritids- og turistformål nær Eggedøla ved skoleområdet i Eggedal.

Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver.

5.6 Hensynssoner og bestemmelsesområder

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

Områdene rundt intakte setermiljøer og Eggedal kirkebygd («Kjørkjebygda») er ikke markert med egne hensynssoner i plankartet, men er i bestemmelsene beskrevet som områder med særpreg og som skal hensyntas. Når det gjelder kulturlandskap i Eggedal kirkebygd, vises det bl.a. til [«Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017 – 2027.»](#)

Når det gjelder hensynet til villreinens virkeområde vises det til soneinndeling som er gjort i forbindelse med regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

5.6.1 Sikringssoner for vannverk

Følgende område er markert med punktmarkering i plankartet:

- Vannforsyning Eggedal.
- Djupsjøen vann- og avløpssekskap (DVA).
- Tempelseter Vann og Avløp (TVA).

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

5.6.2 Støysoner

Følgende områder er markert med punktmarkering i kartet:

- Rundemyr pukkverk
- Søre Moen pukkverk

5.6.3 Faresoner

Det er i plankartet lagt inn markeringer med skravur for høyspentledningene (420 kV). Markeringen viser en forlengelse av høyspentledningen i kommuneplanen og som strekker seg fra delplangrensa ved Rånsset øst for Eggedal og i rett linje østover mot Krødsherad grense.

5.6.4 Andre faresoner

Risiko- og sårbarhetsvurdering inngår som et tema i konsekvensutredningen for hvert enkelt innspill til arealdelen. Det er utarbeidet eget temakart som viser aktsomhetssoner for steinsprang, snø-, jord- og flomskred. Det er også et eget temakart der disse aktsomhetsområdene er satt sammen med plankartet som viser arealformål.

5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern

Det er ingen båndlagte områder etter lov om naturvern innen planområdet.

5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Hovland kirkested ID 21831.
- Hamre gravhauger ID 61721 og 51871.
- Hovland stabbur ID 86464.
- Rabanshaugen ID 12437.
- Gravrøyser/rydningsrøyser på Teige Øvre ID 32147.
- Jellesetra: 6 jernvinneanlegg fra vikingetid/middelalder. Flere ID.
- Jellesetra: Kullgroper fra vikingetid/middelalder Flere ID.

5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn

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

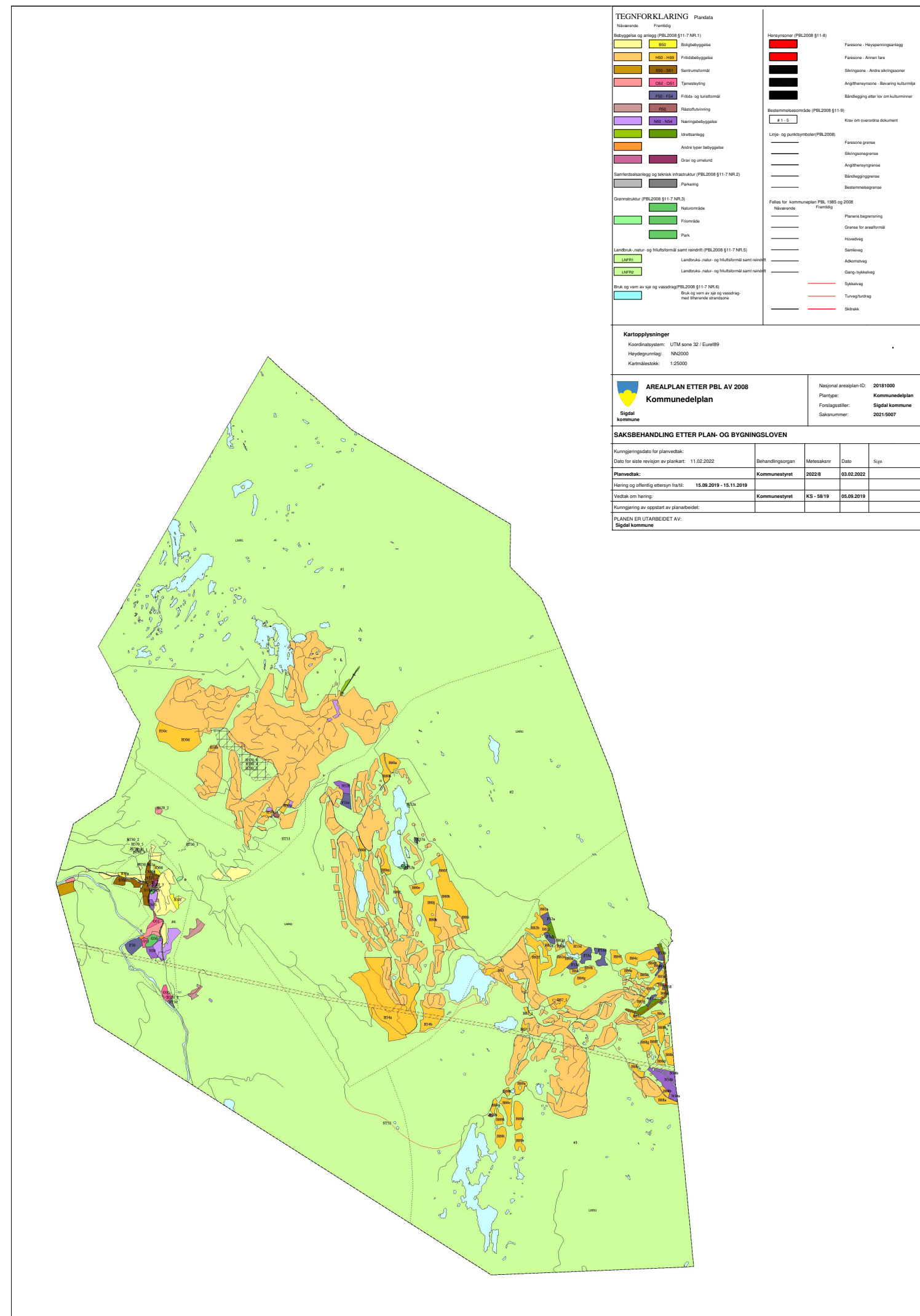
- Eggedal Mølle
- Hagan, Chr. Skredsviks hjem
- Eggedal kirke (listeført kirke)
- Kulturmiljøet Jellesetra
- Kulturmiljøet Hovland – Hamre

Område på 60-meter rundt Eggedal kirke er markert i kartet med bestemmelsesområde #5. For tiltak innenfor dette området gjelder egne bestemmelser og retningslinjer. Eggedal kirke er en listeført kirke og markert med hensynssone H570 (Verneverdig kulturminner og kulturmiljøer) i plankartet. Kirkebygget er et viktig signalbygg for Eggedal, det er plassert godt synlig i landskap og i sentrum av bebyggelsen.

5.6.8 Krav om felles planlegging for flere eiendommer

Det er lagt inn hensynssoner som viser områder med krav om felles overordnet planlegging. Kravet gjelder for området merket med hensynssone #1 (Tempelseterområdet til Ådalsjuvet), #2 (Gamleseter til Djupsjøbekken), #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) og #4 (Eggedal sentrum til og med Mølla i sør) i plankartet. For området #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) settes det i tillegg krav til vedtatt områderegulering før detaljregulering kan gjennomføres.

UTKAST



**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR**

**DEL AV EIENDOMMENE GNR/BNR. 147/1 OG 147/2
HYTTEOMRÅDE RISLELIA**

SIGDAL KOMMUNE

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger som en fortetting i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle nye fritidsboliger og til de av eksisterende som ønsker det.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er visst med plangrense på plankart 0620/ 1. 07, rev. 07.07.2009.

§ 3. REGULERINGFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 25).

§ 5 Byggeområde, (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1): Område for fritidsboliger.

§ 6 Fellesområder, (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7): Felles avkjørsel, adkomst. Friluftsområde.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger kan oppføres innen en sirkel med radius 15 m fra utsatt, nummerert fastmerke innmålt med GPS, (20m for tuntomter), – dog slik at bygning plasseres innenfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Vann og avløp kan kun legges inn i fritidsbolig etter søknad, innvilget av Sigdal kommune og etter grunneiers skriftlige tillatelse. Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes tilfredsstillende avløpsløsning.

4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for

allmennhetens ferdsel.

4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

4.5 GJERDER.

Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser.

4.6 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

4.7 KULTURMINNER.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Buskerud fylke varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

4.8 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene. Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes tilfredsstillende avløpsløsning.

4.9 KRYSS FV. 287 I EGGEDAL SENTRUM – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Kryss mellom Fv. 287 og ”Tempelseterveien” i Eggedal sentrum skal være utbedret før deling og bygging innen planområdet kan iverksettes.

4.10 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, før deling og bygging kan iverksettes på den enkelte tomt.

§ 5

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

Innenfor områdene tillates oppført 1 hytte på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal ikke overstige 200 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering. Areal til utendørs parkering kan ikke bebygges.

Dersom det bygges en hytte som er mindre enn tillatt totalareal, kan det for eksempel oppføres uthus, garasje/ annekst innenfor totalarealets begrensning, uthus/ garasje/

anneks kan maksimalt være 30 m² BYA. Anneks kan kun inneholde soverom. Uthus, garasje/ anneks kan være frittliggende, men bør fortrinnsvis bygges sammen med hytta.

Bebyggelsen kan, på tomt nr. B17, 107, 108, 31 og 32 oppføres i 1 etasje med underetasje, maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Bebyggelsen kan på tomtene B15, 33, 34, 42, 43, 44, 45 og 46 oppføres i 1 etasje, med maks. mønehøyde 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Oppstue er ikke tillatt på disse tomtene.

Bebyggelsen kan, på øvrige tomter, oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Liten kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende, ukantet kledning tillates.
- Ha 3 stk. vindskibord, hver med høyde 198 mm.
- Ha takteking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg. Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

§ 6

6.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.
Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

6.2 FELLESOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

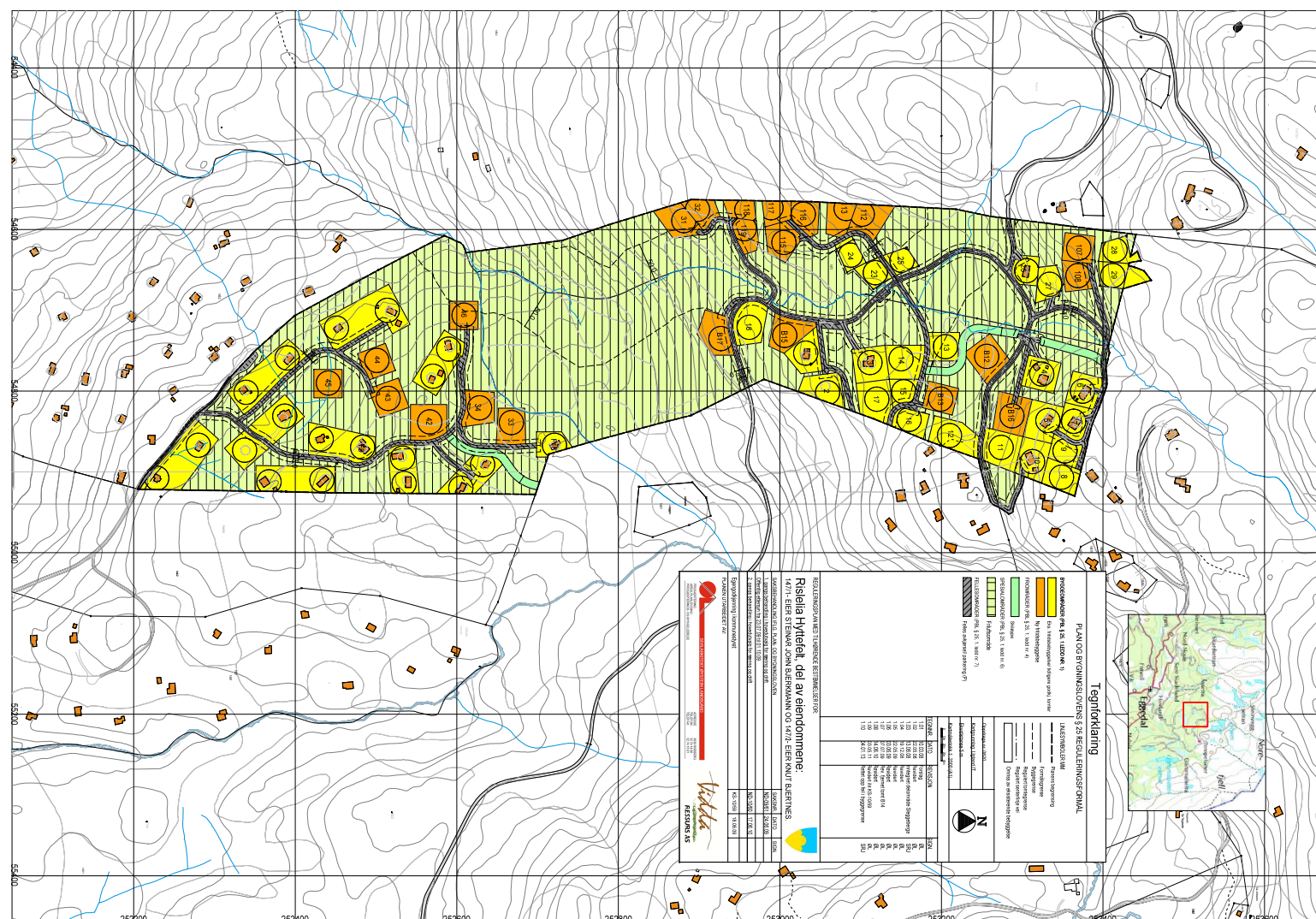
Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §§ 81, 84 og 93.


Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag tillates ingen tiltak.

KS. 18.06.2010.





Planstatus

Sigdal kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	147	2	9	0	Risleiveien 230, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Etendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
forhold som skal avklares og belyses	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	99.75m ²
Fritidsbebyggelse - Náværende	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	99.75m ²

GJELDENDE REGULERING				
Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal	
Ja	3332 2010002	Rislelia (18.6.2010)	Boliger	99.75m ²

BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	



Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	2	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL								

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt fritidsbolig	2 503,00 kr
Sum	2 503,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1453416	2.60	1/1	0 %	3 778,00 kr	1 889,00 kr
Sum						3 778,00 kr	1 889,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

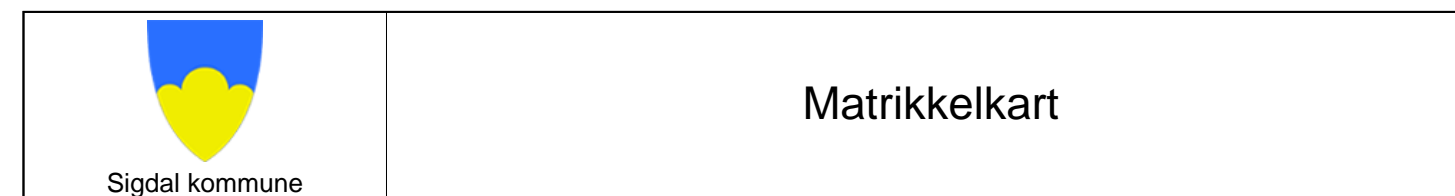
Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	2	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Risleliveien 230, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 504 880,00 kr
Skatt	3 778,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

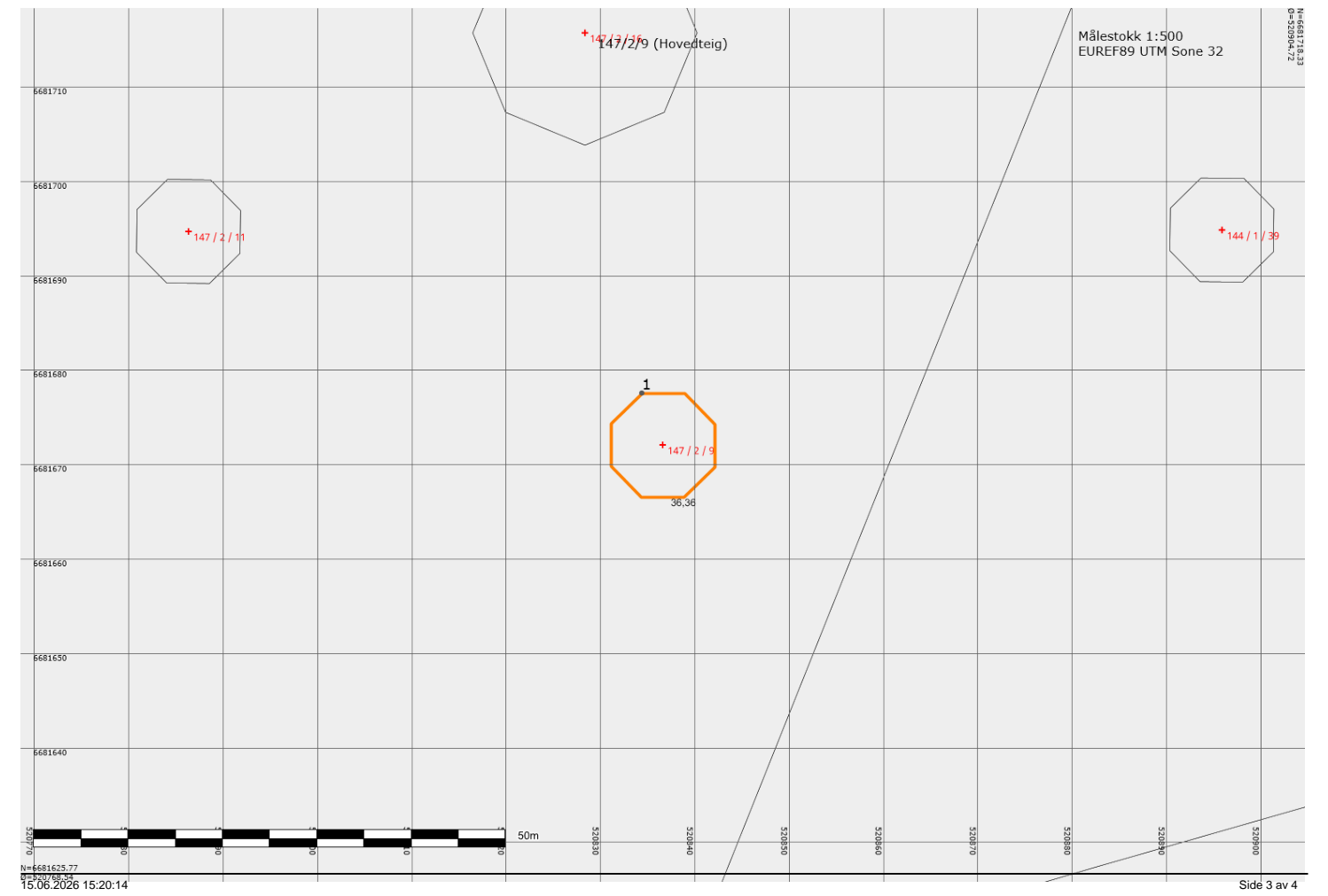
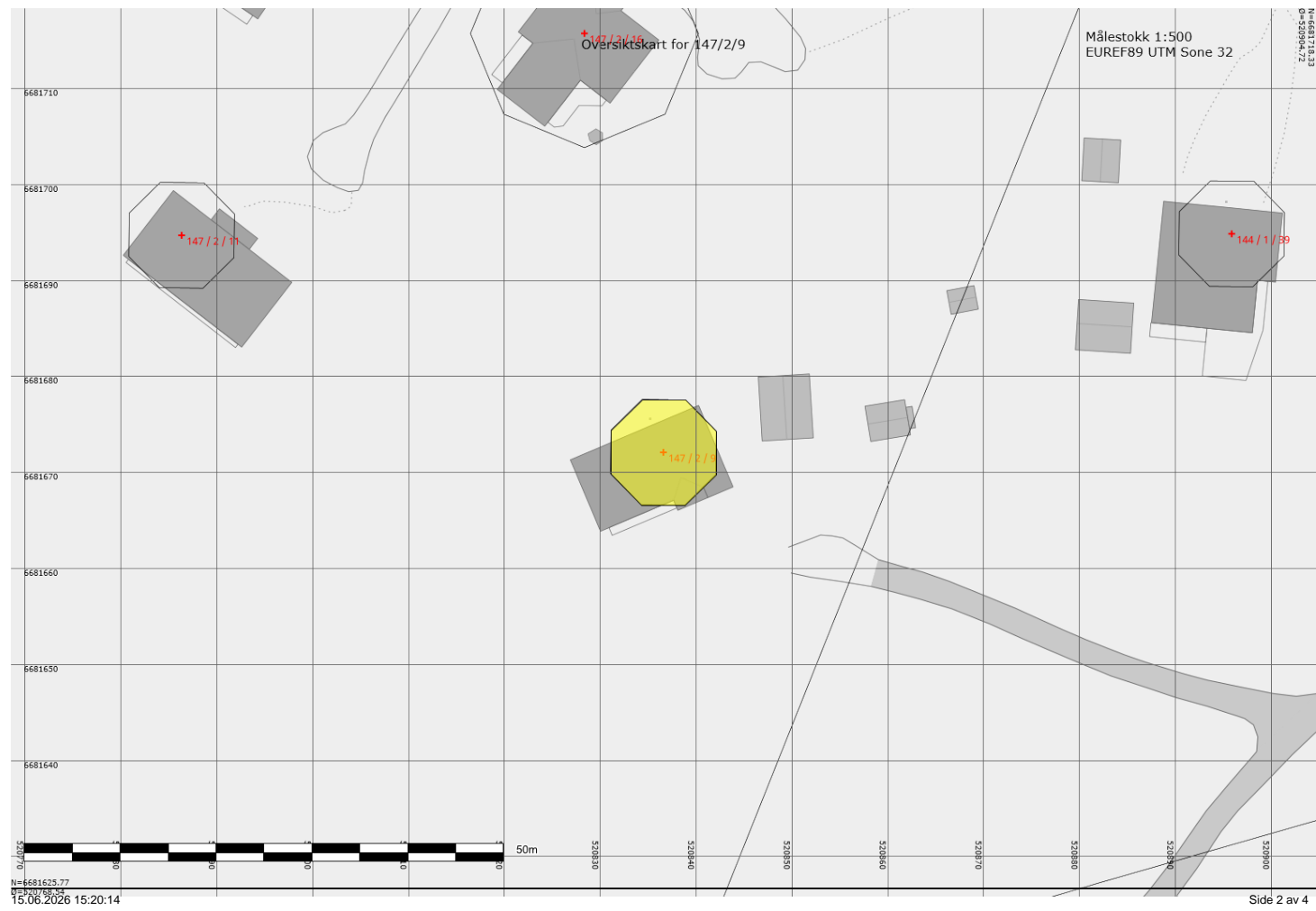
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	147	2	9	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: Arealmerknad: Punktfeste
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6681672,05 Øst: 520836,63

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6681677,56	520834,41	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	9999	
			36,36	Punktfeste		9999	



Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	147	2	9	0	Festegrunn	RISLELIA 10	Ja	0	0	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
20.04.1999	Nei	Nei	Nei			Nord: 6681672.05 Øst: 520836.63 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			147/2/11	0
					147/2/12	0
					147/2/13	0
					147/2/16	0
					147/2/6	0
					147/2/7	0
					147/2/8	0
					147/2/9	0
					147/2/2	0
					147/2/3	0
					147/2/4	0
					147/2/5	0
					147/2	0
					147/2/8	0
147/2/9	0					
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			147/2/13	0
					147/2	0
					147/2/11	0
					147/2/2	0
					147/2/2	0

			147/2/3	0
			147/2/5	0
			147/2/4	0
			147/2/16	0
			147/2/6	0
			147/2/7	0
			147/2/12	0
Annen forretningstype	08.05.2009	08.05.2009	147/2/9	0
Annen forretningstype	15.04.2009	15.04.2009	147/2/9	0
			147/2	0
Etablering av feste	20.04.1999		147/2/9	0
			147/2	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15048441	Fritidsbygg(hytersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	61	61
160308788	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Risleliveien	230			Nord: 6681672 Øst: 520839 System: EPSG:25832		Grunnkrets 303-Teige Kirkesokn 2-Eggedal Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 59/98 M-Målebrevsnummer: 84/99 R-Reguleringsplan: 23118	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
	Nord: 6681672,05007955 Øst: 520836,6299988 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Angående RENOVASJON:

Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD)

post@rfd.no – telefon 32 04 97 00

Angående TILSYN, FEILING:

Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV)

drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Gjensidige



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

SIGDAL - Tempelseter, Praktisk og tiltalende hytte med fantastisk utsikt og god standard.



Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling