



Velkommen til

Rupemyrveien 52
3359 Eggedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rupemyrveien 52
3359 Eggedal

Delikat fjellhytte i blindvei med flott utsikt og gode solforhold | Nærhet til skiløyper | 4 soverom | Selges møblert

Velkommen til Rupemyrveien 52. Frittliggende hytte over to plan med stemningsfull skiferpeis og skiløyper rett ved.

Eiendommen har en attraktiv og usjenert beliggenhet på Rupemyr, med umiddelbar tilgang til helårs turterreng. Det er omtrent 300 meter til nærmeste preparerte skiløype, og Tempelseter Skisenter ligger ca. ti minutters kjøring unna. Innvendig har hytta en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, hvor det er god plass til både spisebord og sittegruppe. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Høydepunkter: Murt skiferpeis med innsats i stuen
- Platting på terreng på ca. 26 m²
- Balkong i overetasjen på ca. 8 m²
- Eiet tomt omkranset av flott natur
- Hytta selges møblert

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Omkostninger*	kr	100 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840
BRA/BRA-I		100/92 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 033 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		2003
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristian Ruud
Eiendomsmegler

979 63 430
kristian.ruud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 990 000**
Omkostninger*	kr	**100 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 090 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 99 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 100 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Eiendommen har privat felles pumpehus/borrevann med naboeiendom (146/58). Her skiftes det jevnlig filter.

Tempelseterveien er en bomvei så kostnader knyttet til dette må påregnes. Det må også påregnes kostnader til vedlikehold og brøyting av felles privat vei.

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 760 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.
Kommunal eiendomsskatt: kr 5 879 pr. år for 2026
Det er eiendomsskatt i Sigdal kommune.

Registerbetegnelse
Gnr. 146, bnr. 59 i Sigdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 92 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 96 m2

1. etasje
BRA-i: 79 m2.
BRA-e: 4 m2.

TBA: 26 m2.

2. etasje
BRA-i: 13 m2.
TBA: 8 m2.

Vedbod:

BRA-e: 4 m2
BRA total: 4 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

Ikke målbare arealer

Toalettrom på loft er ikke måleverdig. Loft har 15 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Tomt
Tomteareal er 1 033 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen er en naturtomt beliggende i svakt skrånende terreng med naturlig vegetasjon og spredt trevekst. Området rundt hytta er opparbeidet med gruset areal, noe opparbeidet plen og markterrasse på terreng. Generelt gode sol- og utsiktsforhold.

Byggeår
Ca. 2003

Innhold
Fritidsbolig over to plan og frittstående vedbod. Boligen består av følgende rom:

Fritidsbolig:
1. etasje BRA-i: Bod, vindfang, stue/kjøkken, tv-stue, to soverom og bad.
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².
Loft BRA-i: To soverom, loftstue og toalettrom.

Vedbod:
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².

Platting på 26 m² og balkong på 8 m².

Standard
Fritidsboligen er oppført i 2003 over to plan, med tradisjonelt torvtak, stående bordkledning og solide tømmerdetaljer. Innvendig preges hytta av lakkert og malt furugulv samt trepanel på vegger og i himling. Planløsningen gir god flyt mellom rommene, med åpen stue- og kjøkkenløsning, separat tv-stue, fire soverom, bad og toalettrom.

Vindfang:
Vindfanget har skifer på gulvet og panelte vegger, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Rommet leder videre inn til hallen, som knytter sammen første etasje og har trapp opp til loftet.

Stue:
Stuen har åpen himling mot mønet og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. En elementpipe og skiferpeis med innsats er murt opp som et sentralt element i rommet. Det er god plass til både sofagruppe og et romslig spisebord, og fra stuen er det direkte utgang til plattingen på bakkeplan.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, oppvaskkum av stål og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen gir godt med arbeidsflater og skapplass.

TV-stue 1. etasje:
Skiferpeisen i stuen skaper en naturlig inndeling av stuen, med en hyggelig TV-sone. Her er det panelte vegger, tregulv og plass til sittegruppe og mediemøbler.

Bad:
Badet i første etasje har skifer på gulv med gulvvarme, panel og tømmer på vegger samt panel i himling. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og er ventilert med avtrekksventilasjon.

To soverom:
Første etasje har to soverom, begge med furugulv og panelkledde vegger. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, mens det andre rommet er innredet med seng og

oppbevaring.

Loftstue:
Loftstuen utgjør et trivelig ekstra oppholdsrom under skråtaket i overetasjen. Rommet har tregulv og panelte overflater, og har dør ut til en overbygd balkong.

To soverom på loft:
Loftsetasjen har to soverom med panelte skråtak og tregulv. Begge rommene har plass til seng og kommode under kneveggene.

Toalettrom:
Toalettrommet på loftet er utført med malt tregulv samt panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med porselenstoalett og har naturlig ventilering. Rommet har lav himlingshøyde og inngår ikke i måleverdig areal.

Platting og balkong:
Utenfor stuen i første etasje ligger en romslig treplatting på terreng med plass til sittegruppe. I overetasjen har loftstuen utgang til en overbygd balkong understøttet av tresøyler.

Overflater:
Gulv: Furu, lakkert og malt.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder i første etasje, hvorav en har utvendig adkomst. På tomten er det oppført en frittstående vedbod bygget i bindingsverk med stående villmarkskledning og dobbel slagdør.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Tresøyler
Det er påvist fukt/råteskader i tresøyle ved platting.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet mangler vanntett sjikt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er tegn til utettheter i takrenner og frostsprengning i nedløp. Det er påbegynnende fukt/råteskader i tretakrenner og enkelte vindskier. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Utvendig - Ytterdører
Det er påvist at enkelte dører subber i karm.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng
Det er symptom på påbegynnende fuktskader i terrassedekke ved nedløp.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu og panel i våtsonen (ved vask, dus.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med trappinger i skifer.

- Loft Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Adkomst til pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Eiendommen selges møblert med unntak av selgers personlige eiendeler. Når ikke annet er

avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet på Tempelseter i Sigdal kommune, omkring 913 meter over havet. Her ligger hytta i et veletablert hytteområde i overgangen mellom lun fjellskog og åpent høyfjellsterreng. Tomten er en skrånende naturtomt som glir fint inn i omgivelsene, med vidstrakt utsikt mot omkringliggende åser, skogkledde lier og fjellformasjonene innover mot Norefjellplatået.

Nærområdet byr på suverene tur- og rekreasjonsmuligheter til alle årstider. Vinterstid har du preparerte skiløyper i kort gåavstand fra hytta, med tilknytning til et sammenhengende løypenett på flere hundre kilometer som strekker seg over Tempelseter, Djupsjøen og videre innover mot Norefjell. For alpinister ligger Tempelseter Skisenter en kort biltur unna. Sommer og høst byr fjellet på merkede stier til kjente turmål som Høgevarde, Gråfjell og den populære Madonnastien på Bjønnskortenatten, samt tilrettelagte sykkelstier i høyfjellet.

Servicetilbud og dagligvarehandel er det en kjøretur på rundt et kvarter ned til Eggedal sentrum, omtrent 8 kilometer unna. Der finner du søndagsåpen dagligvarebutikk, ladestasjoner for elbil, spisesteder og lokale nisjebutikker. Kjøreturen fra Oslo og Drammen tar rundt to timer, noe som gjør eiendommen lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre ferieopphold.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsbolig med grunnmur av betong og støpt plate. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, og tresøylene er av tømmerkonstruksjon. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, tekket med torv og undertaktekking av banemembran.

Vedbod:
Frittstående vedbod med bjelkelag av trevirke, vegger av bindingsverk med stående villmarkskledning, pulttak med bordtekking og dobbel slagdør av trevirke.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2015:
- Montering av ny varmtvannstank på ca. 200 liter

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

ca. 2010:
- Oppført vedbod/redskapsbod

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig den 11.04.2006. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

På eiendommen er det i tillegg oppført en frittstående vedbod på ca. 4 m² (oppgitt byggeår ca. 2010). Boden er i følge selger ikke meldt til kommunen.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 11.04.2006

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Skiferpeis med innsats og gulvvarme på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område kartlagt med usikker aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Gjeldende plan er detaljregulering for Rupemyr (plan-ID 2019005), vedtatt 25.03.2021. En mindre del av eiendommen på ca. 29 m² er regulert til friluftsformål.

I henhold til planbestemmelsene for Rupemyr (§ 5.1 e og f) er det krav om tilknytning til Tempelseter Vann og Avløp (TVA) for både vannforsyning og avløp.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (plan-

ID 20181000), vedtatt 31.03.2022. Arealbruken er i planen avsatt til fritidsbebyggelse (nåværende) og forhold som skal avklares og belyses. Detaljreguleringen for Rupemyr er oppført som gjeldende plan i kommunedelplanen og opprettholdes.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen grenser i nordøst til ubebygde hyttetomter (tomt 17 og 18) regulert i planen for Rupemyr, hvor det er planlagt adkomstvei og makeskifte.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei. Vedlikehold påhviler brukerne.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Vannkvalitet er undersøkt ved at det er sendt inn vannprøver. Det er trygt å drikke vann, men det har forhøyet innhold av jern.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank med godkjent utslippstillatelse. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale.

Andre hytter i nærområdet som tidligere har hatt privat avløpsanlegg har fått pålegg om å koble seg på offentlig anlegg. I forbindelse med utbygging av to tomter på oversiden av denne tomten kan det komme pålegg fra kommunen om at denne eiendommen også må koble seg på offentlig anlegg. Det er ikke kjent om når dette vil skje men kjøper er gjort kjent med dette og må selv bekoste påkobling hvis det kommer pålegg om dette.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdi: Kr 1 177 115 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Hallgeir Bækken
Toril Synøve Bækken

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

16.03.2004 - Dokumentnr: 2873 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3332 Gnr:146 Bnr:1
Denne eiendom er også utgått fra bnr. 2
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,75% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr 70 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 8 025,-
Markedspakke Modum, kr 21 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visnings-/overtagelseshonorar pr stk/time, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Interiørveiledning fra kr, kr 3 750,-
Totalt, kr 140 980,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 29.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Kristian Ruud
Eiendomsmegler
Telefon: 979 63 430
E-post: kristian.ruud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater



























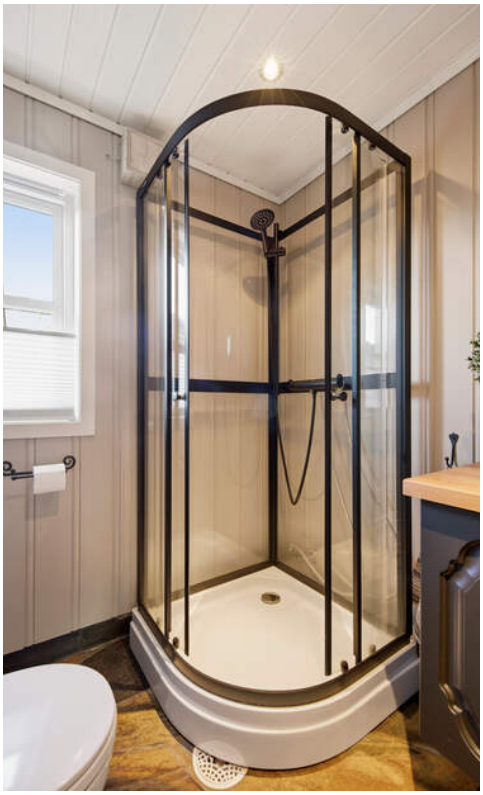









VASKEPULVER
Whirlpool



























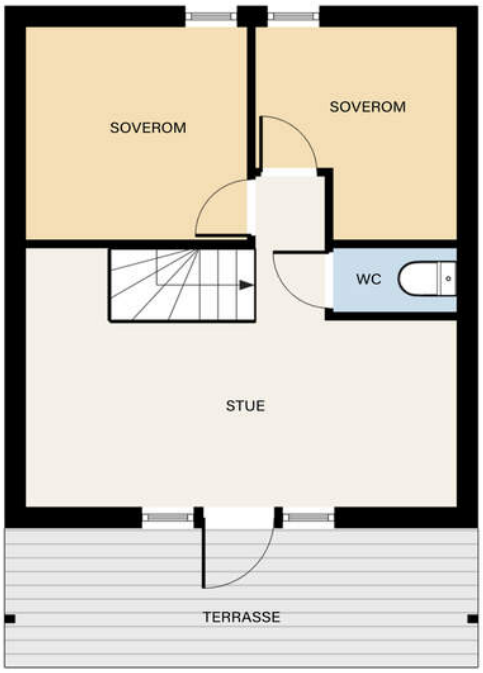




1 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



2 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
SIGDAL kommune
gnr. 146, bnr. 59

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13714-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** EH5420

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Morten Danielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig



Ole Morten Danielsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.morten.danielsen@outlook.com
932 40 385

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av banemembran.
Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er takrenne av tre oppe på taket, torvholdsstokk i tre samt vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Tresøylene er av tømmerkonstruksjon.
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

Det er malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
Det er en balkong understøttet med tresøyler på betongfundamenter.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu, lakkert og malt.
Vegger og himling er utført med trepanel.
Eiendommen ligger i et område kartlagt som usikker aktsomhet for radon.

Det er elementpipe og skiferpeis med innsats.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.
Våtrommet har skifer på gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med panel på vegger og i tak. Malt tregulv.
Porselen toalett.
Naturlig ventilering med flat terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vannrør var tappet under befaring, og vanntrykk er ikke kontrollert.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Luftespalter i vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Trykktank plassert i pumpehus.
Anlegget er fra byggeår. Skap med automatsikringer plassert i bod.
Skjult anlegg. Ingen dokumentasjon foreligger i hytteperm.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er vurdert til å være av sprengsteinsfylling på fjell.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 2003.
Grunnmur av betong og støpt plate.
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Avløpsledningene er av plastrør fra 2003. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2003, med tilknytning til privat brønn. Eier opplyser i egenerklæring at det er foretatt vannprøver som viser at det er trygt å drikke vannet, men det har forhøyet innhold av jern. Se egenerklæring for ytterligere informasjon.
Septiktanken er av glassfibertank og er installert i 2003.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

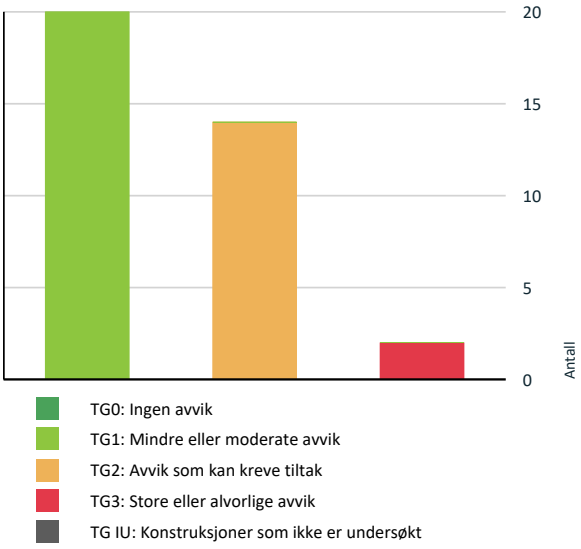
Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

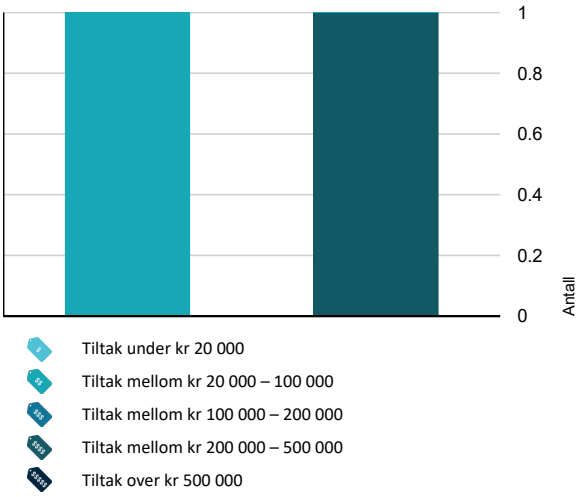
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Tresøyler	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på offentlig informasjon.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av banemembran. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

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





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er takrenne av tre oppe på taket, torvholdsstokk i tre samt vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er tegn til utettheter i takrenner og frostsprengning i nedløp.

• Det er påbegynnende fukt/råteskader i tretakrenner og enkelte vindskier.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

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

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

• For å unngå lekkasjer fra nedløp og takrenne, må det påregnes tiltak med lokale utskiftinger av renner/nedløp, samt etterfuging i skjøter. Takrenner og nedløp må vedlikeholdes årlig.

• Utskiftning må påregnes for å unngå videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

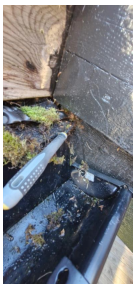
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport






TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



TG 3 Tresøyler

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tresøylene er av tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i tresøyle ved platting.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

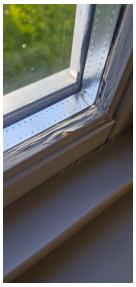
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

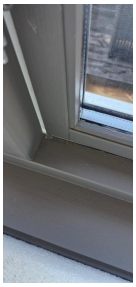
Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

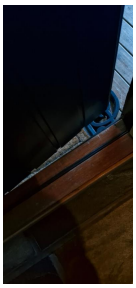
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører som subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong understøttet med tresøyler på betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

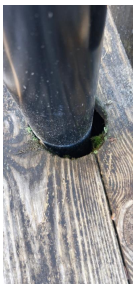
Vurdering av avvik:

• Det er symptom på påbegynnende fuktskader i terrassedekke ved nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu, lakkert og malt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

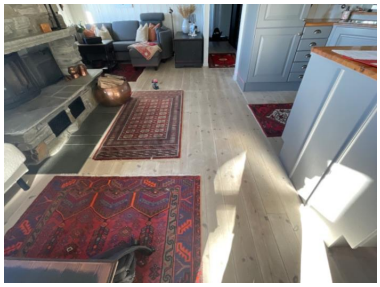
Vegger og himling er utført med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

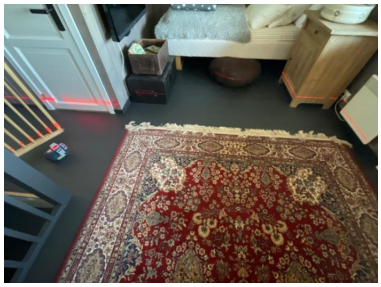
Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



Registeret skjevheter gjennom hele rommet /kjøkken/stue på 4 mm



Registeret skjevheter gjennom hele rommet (loftstue)på 11 mm.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område kartlagt som usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og skiferpeis med innsats.



Innvendige trapper

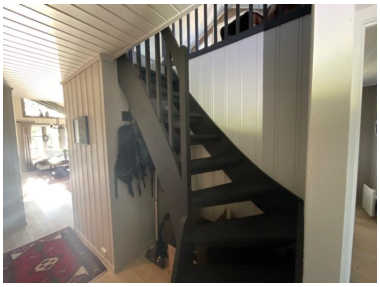
Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

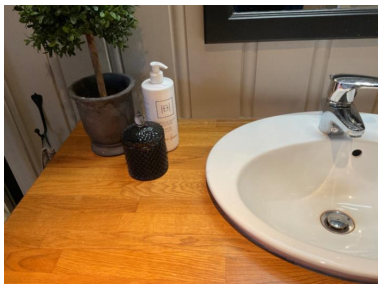
• Det er vindu og panel i våtsonen (ved vask, dus.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr sluk og membran/tettesjikt.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har skifer på gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med trappinger i skifer.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

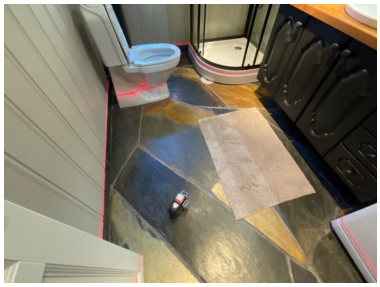
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Observer forholdene jevnlig og foreta tiltak dersom det endrer seg.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning. Estimert kostnad er satt ut i fra nytt baderom iht. dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

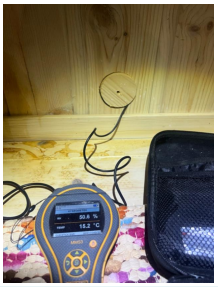
Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

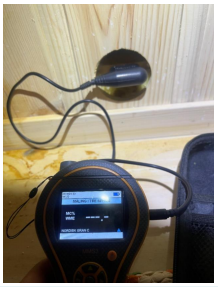
OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

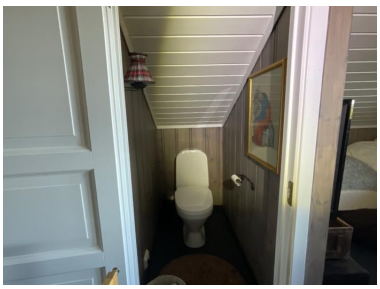
Beskrivelse

Toalettrom med panel på vegger og i tak. Malt tregulv.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselen toalett.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med flat terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vannrør var tappet under befaring, og vanntrykk er ikke kontrollert.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Luftespalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trykktank plassert i pumpehus.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår. Skap med automatsikringer plassert i bod. Skjult anlegg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Eier opplyser om kontroll av anlegget (Sikringsskap) av fagfolk i 2023 av Krøderen Elektro, uten at det ble påpekt visuelle feil.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er vurdert til å være av sprengsteinsfylling på fjell.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 2003.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er ikke kjeller på hytta, så konsekvensene av feil fallforhold er derfor begrenset.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plastrør fra 2003. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2003, med tilknytning til privat brønn. Eier opplyser i egenerklæring at det er foretatt vannprøver som viser at det er trygt å drikke vannet, men det har forhøyet innhold av jern. Se egenerklæring for ytterligere informasjon.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfibertank og er installert i 2003.



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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/92 m²

Fritidsbolig: 2 Bod, Vindfang, Stue/kjøkken, TV-stue, 4 Soverom, Bad, Loftstue, Toalettrom

Andre bygg: Vedbod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rupemyrveien 55 ,3359 EGGEDAL 91 m² 2003 5 sov	01-03-2023	5 690 000	**5 300 000**		5 300 000	**58 242**
2	Risleliveien 153 ,3359 EGGEDAL 81 m² 2015 2 sov	01-03-2026	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**48 148**
3	Nedre Sleggeberglia 5 ,3359 EGGEDAL 82 m² 2015 3 sov	22-06-2025	4 190 000	**3 950 000**		3 950 000	**45 930**
4	Risleliveien 182 ,3359 EGGEDAL 112 m² 2023 4 sov	04-01-2024	5 490 000	**5 000 000**		5 000 000	**44 643**
5	Sleggebergveien 47 ,3359 EGGEDAL 98 m² 2024 4 sov	26-01-2026	4 900 000	**4 320 000**		4 320 000	**44 082**
6	Nedre Sleggeberglia 46 ,3359 EGGEDAL 98 m² 2020 4 sov	10-06-2025	4 450 000	**4 200 000**		4 200 000	**42 857**
7	Rupemyrveien 58 ,3359 EGGEDAL 96 m² 2007 3 sov	27-06-2022	3 850 000	**4 000 000**		4 000 000	**41 667**
8	Risleliveien 174 ,3359 EGGEDAL 162 m² 2008 5 sov	24-03-2026	5 200 000	**4 900 000**		4 900 000	**30 247**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	690 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 550 000**

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 570 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

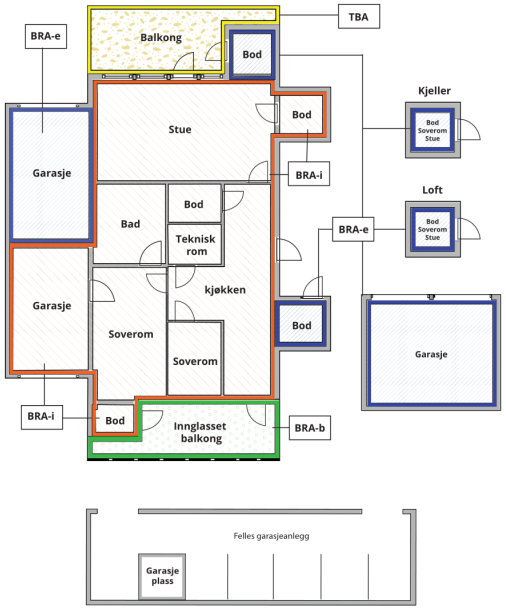
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	79	4		83	26		83
Loft	13			13	8	15	28
SUM	**92**	**4**			**34**	**15**	**111**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bod, vindfang, stue/kjøkken, tv-stue, soverom, soverom 2, bad	Bod 2	
Loft	Soverom, soverom 2, loftstue, toalettrom		

Kommentar

Toalettrom på loft er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Anders Jørgensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	146	59		0	1033.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rupemyrveien 52

Hjemmelshaver
Bækken Hallgeir, Bækken Toril Synøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger på Tempelseter i Sigdal kommune. Ca 8 km til Eggedal sentrum med alle servicetilbud. Kort vei til turterreng og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Felles med nabo. Det er etablert isolert pumpehus på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Skrånende naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er en enkel trehytte oppført på eiendommen. Det er uklart om dette er søknadspliktige/meldepliktige forhold, det anbefales kontakt med kommunen for å avklare forhold rundt dette.

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Bygninger på eiendommen

Vedbod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående vedbod.
Bjelkelag av trevirke, vegger av bindingsverk med stående villmarkskledning. Tak av typen pulttak med bordtekking.
Dobbel slagdør av trevirke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	06.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rupemyrveien 52 , 3359 EGGEDAL
Gnr 146 - Bnr 59
3332 SIGDAL

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

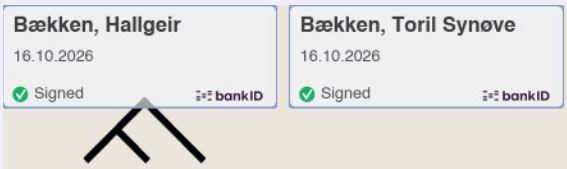
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Toril Synøve Bækken

Hallgeir Bækken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rupemyrveien 52
3359 Eggedal

3332-146/59/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2870260274 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Eier har kun lagt skifer på gulv. Er usikker på om det er lagt membrand, men det er dusjkabinett og to sluk. Risiko for vannsøl er liten og vi har aldri hatt skader. Forøvrig er badet og hele hytta på støpt plate. Alt annet arbeid er utført av fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Knastepapp, lagt på løse lekter for å hindre "sig" og tilsåing av torvjord utført av eier. Deler av innvendig isolasjon er utført av eierne.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Beskrivelse av arbeidet: Pumpehuset og vedboden er oppsatt av eier.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Ja**

Det er noe jern i grunnvannet og vi skifter jevnlig filter i pumpehuset. Vannprøve er levert og prøven tilsier at det ikke er farlig å drikke vannet. Vi tapper alltid ut en del vann når vi ankommer hytta for å få klarere vann/ fjerne misfarging. Det er lenge siden det sist ble tatt vannprøve.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Eier har selv murt på naturstein på pipe over tak.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Grunneier har avtale om å bygge en ny hyttevei fra vår avkjøring på grensa mellom gnr 146/53 og denne eiendommen i overkant av eiendommen. Grunneier har avsatt to tomter ovenfor vår eiendom. Som kompensasjon har grunneier forpliktet seg muntlig til å anlegge en parkeringsplass vederlagsfritt ovenfor pumpehuset. Oppmålingsforretning er foretatt.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Det foreligger planer om påkobling til det kommunale vann og avløp som foreløpig er lagt til det nye feltet ca 100 m syd for vår hytte. Det er usikkert når dette kommer.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedbod/redskapsbod oppført ca 2010 av eier. Ikke søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

En bagatellmessig dryppskade nyttårsaften for ca 10 år siden ble besigtiget av takstmann fra Fremtind. Det ble ingen skadesak, men takstmann registrerte saken.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Viser til reguleringsplanen for Sigdal kommune vedrørende vann og avløp.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Vi har felles borrevann/pumpehus med 146/58(Haflan).



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

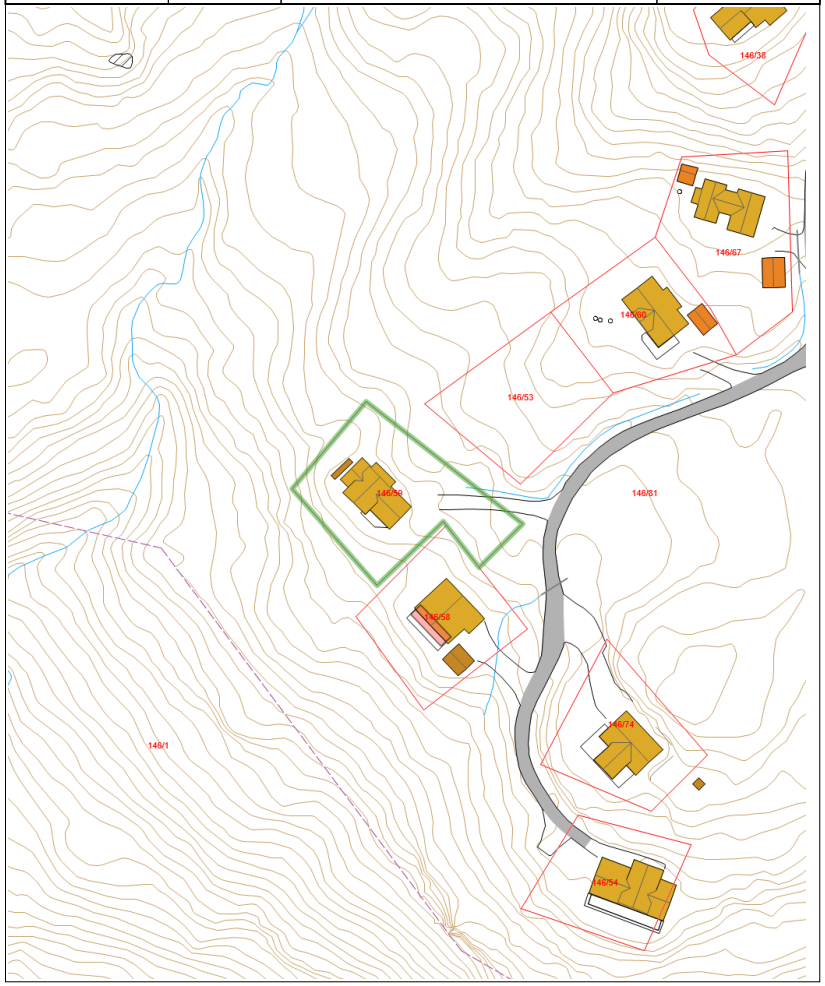
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Sigdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rupemyrveien 52 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

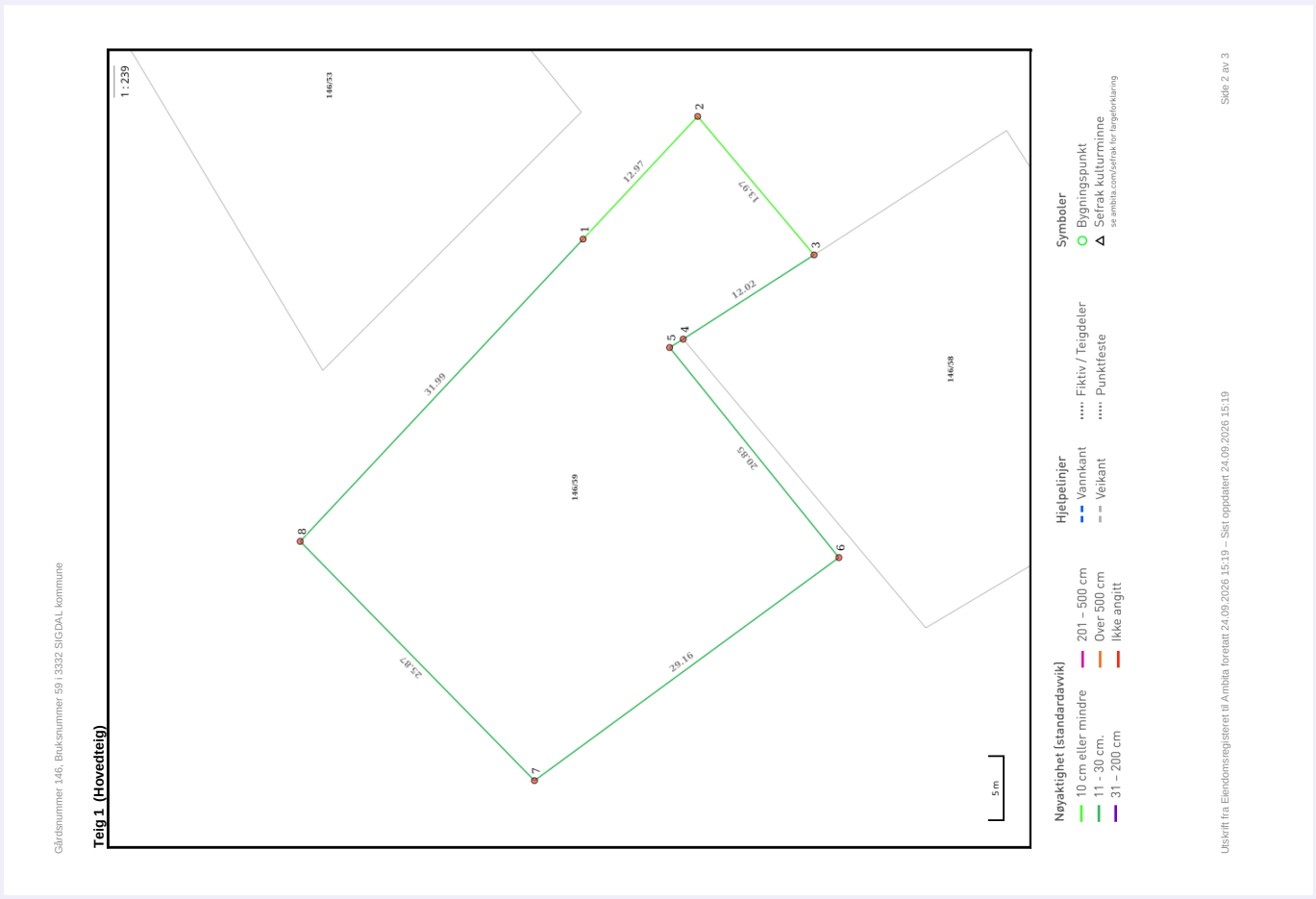
Målestokk
1:1000

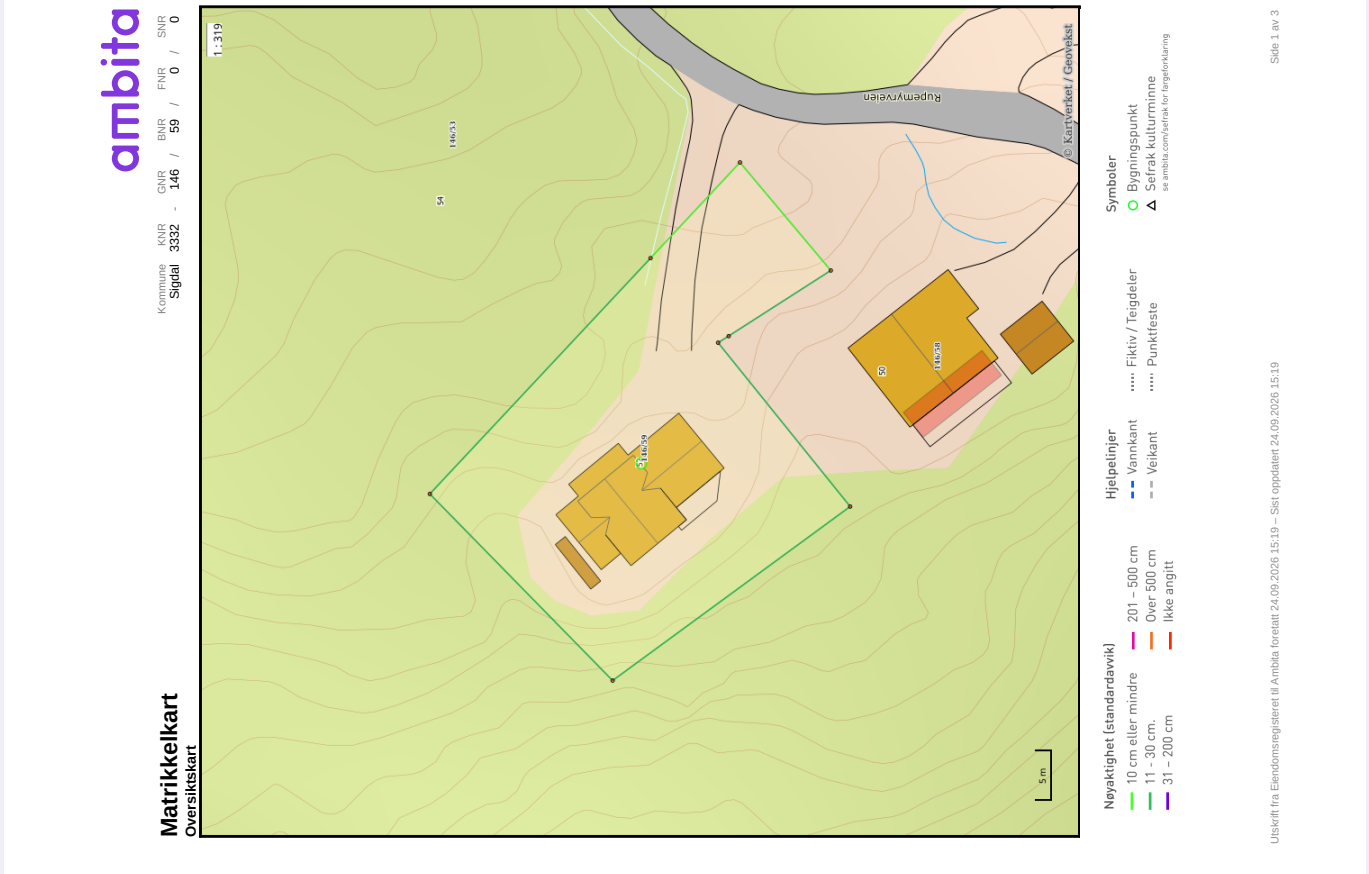


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Kumlokk
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stein
- Godkjente byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Sigdal
- Privatveg gatenavn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Areal og koordinater

Areal: 1 033,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

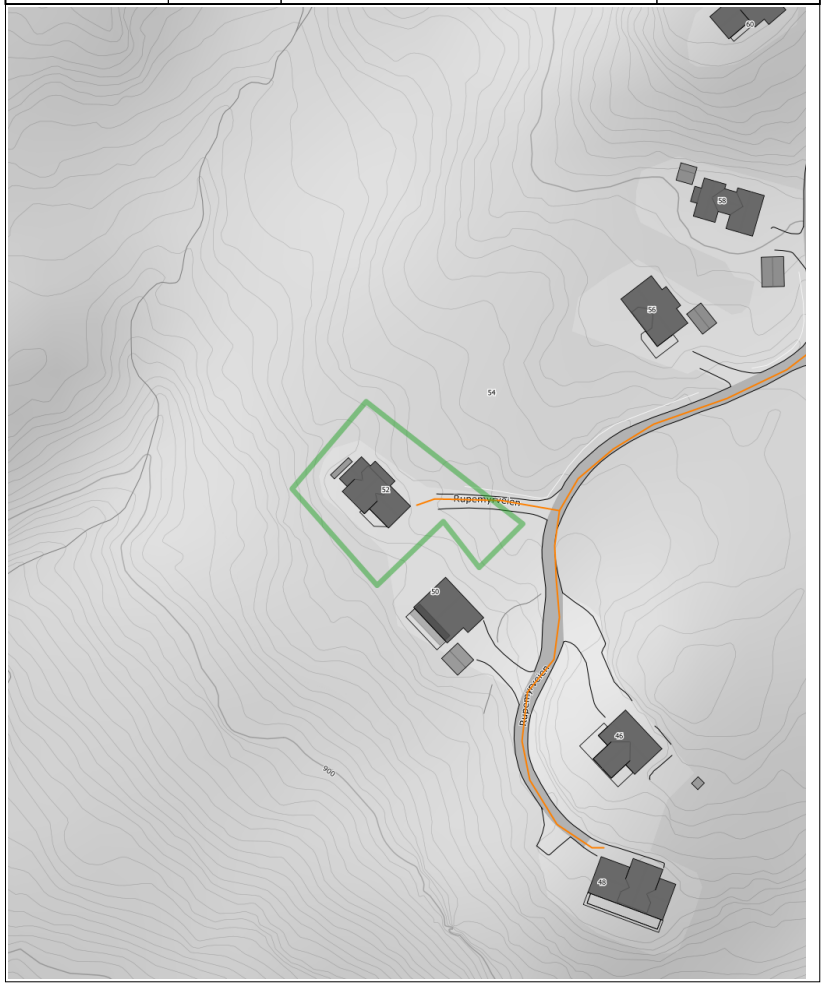
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 681 786,06	520 043,74	12,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 681 778,10	520 053,98	13,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 681 768,17	520 044,15	12,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 681 777,65	520 036,75	1,24m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 681 778,64	520 036,01	20,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 681 764,13	520 021,04	29,16m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 681 786,00	520 001,75	25,87m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 681 805,71	520 018,50	31,99m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Sigdal kommune	Vegstatuskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rupemyrveien 52 3359 EGGEDAL			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Privatveg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	146	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL								

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	5 168,00 kr
Tilsyn avløpsanlegg	500,00 kr
Slamtømming hytte hvert 2. år	663,26 kr
Slamtømming hytte hvert 2. år	720,94 kr
Sum	**7 052,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamtømming hytte hvert 2. år	15%	3	519.23	1/1	0 %	1 557,67 kr	1 557,68 kr
Tilsyn avløpsanlegg	0%	1	706.00	1/1	0 %	706,00 kr	706,00 kr
					Sum	**2 263,68 kr**	**2 263,68 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	146	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Hallgeir Bækken
Brekkekollen 28

3178 VÅLE

Arkivsaknr.: 03/00887-004
Løpenr.: 004352/03
Arkivnr.: GNR 146/1
Saksbeh.: Øystein Engen
Dato: 21. juli 2003

D-TH 03/0231
UTSLIPPSTILLATELSE - GNR 146 BNR 1,2 TOMT 43 RUPEMYR - FRITIDSBOLIG

VEDTAK:

Teknisk sektor viser til avløpforskriftens §§ 3 og 4 og godkjenner utslipp fra eiendom Gnr. 146 Bnr. 1 til minirenseanlegg klasse 1 med etterpoleringsgrøft. Renseanlegget skal til enhver tid ha tilstrekkelig kapasitet og renseevne. Det skal tas hensyn til eventuelle nærliggende drikkevannskilde, samt nærliggende bekk.

Tillatelsen forutsetter at det er tegnet avtale med kompetent foretak om årlig service på renseanlegget. Tillatelsen forutsetter også at naboer er varslet og at nødvendige tillatelser fra kommunen etter plan- og bygningsloven er gitt.

MIAS AS ved Adrian Suthurst innvilges ansvarsrett for avløpsarbeidene ihht søknad.

./. Vedlegg: *

SAKSUTREDNING

Vi viser til din søknad mottatt den 2. juli 2003, samt revidert utslippsøknad mottatt den 9 juli 2003 inkl tegneing av etterpoleringsgrøft.

Tiltakshaver er Hallgeir Bækken og ansvarlig søker er MIAS AS ved Adrian Suthurst.

Sigdal kommune forutsetter at utslippsøknaden gjelder utslipp mindre enn 15 PE (personenheter). Ihht avløpforskriften §§ 3 og 4 kan kommunen sette vilkår knyttet til undersøkelser, tekniske løsninger mv.

Det skal benyttes minirenseanlegg klasse 1 med etterpoleringsenhet.

Det skal tas hensyn til eventuelle drikkevannskilder i nærheten.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at nødvendige rensetiltak er tilstrekkelige til å unngå fare for forurensning av drikkevann. Det skal legges vekt på hygienen. Fra bunnen av etterpoleringsfilter til høyeste grunnvannstand, fjell/berg eller tette masser skal det være minst 0,5 meter når minirenseanlegget er i drift.

Ansvarlig søker er foretak MIAS AS ved Adrian Suthurst. Foretaket har den 2.7.2003 søkt ansvarsrett for bygging av avløpsrenseanlegg. MIAS AS er sentral godkjent foretak for denne funksjonen (avløpsrenseanlegg).

Ansvarlig søker har ansvar for at anlegget planlegges og bygges iht krav gitt i forurensningsloven og i avløpforskriften. Ansvarlig søker skal delta i og lede den praktiske utførelsen av anlegget. Renseanlegget skal være sikret årlig service ved kompetent foretak og regelmessig ettersyn slik at forurensningslovens formål oppfylles.

Denne utlippstillatelsen forutsetter at nødvendige byggetillatelser etter plan- og bygningsloven er gitt av kommunen. Det er en forutsetning at naboer er blitt gjort kjent med plassering av avløpsanlegget. Dersom naboer har innvendinger må utslippsøknaden behandles av Hovedutvalg for teknisk og ressurs.

For orden skyld minner vi om at eventuelle grunnvannsboringer er søknadspliktig byggetiltak. Borebrønner skal registreres ved Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) jfr vannressursloven.

Prestfoss den 21. juli 2003

Med hilsen

Rita Kirsebom
teknisk sjef

Øystein Engen
avd.ing.I / saksbehandler

Gjenpart:
1. Oppmålingsavdelingen, Sigdal kommune.
2. Økonomiavdelingen, Sigdal kommune.
3. Medisinsk faglig ansvarlig lege, Sigdal kommune.
4. Sigdal Septikservice.
5. Tiltakshaver Hallgeir Bækken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	146	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	3 659 040,00 kr
Skatt	5 879,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**146**	**59**	**0**	**0**	Grunneiendom	RUPEMYR 43	Ja	1033,2	923	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.02.2004	Nei	Nei	Nei			Nord: 6681784.89 Øst: 520023.55 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Feilretting	15.04.2025	15.04.2025	2022/1196	Avgiver	146/81	-160.7
				Mottaker	146/59	160.7
Feilretting	08.04.2025	08.04.2025			146/59	0
					146/58	0
					146/81	0
Feilretting	02.04.2025	02.04.2025			146/58	0
					146/81	0
					146/59	0
Feilretting	02.04.2025	02.04.2025	2022/01196	Mottaker	146/59	160.7
				Avgiver	146/81	-160.7
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			146/59	0
Oppmålingsforretning/areaoverføring	23.06.2023	15.04.2025	2022/01196	Mottaker	146/81	50
				Avgiver	146/59	-50.1
Oppmålingsforretning/areaoverføring	23.06.2023	02.04.2025	2022/01196		146/58	0
				Mottaker	146/59	110.7
				Avgiver	146/81	-110.8
Oppmålingsforretning	23.06.2023	02.04.2025	2022/1196		146/81	0

					146/58	0
					146/59	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			146/59	0
Kart- og delingsforretning	04.02.2004			Mottaker	146/59	923
				Avgiver	146/2	-923
Kart- og delingsforretning	04.02.2004			Avgiver	146/1	-923
				Mottaker	146/59	923

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22363077	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	110	110

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rupemyrveien	52			Nord: 6681785 Øst: 520024 System: EPSG:25832		Grunnkrets 303-Teige Kirkesokn 2-Eggedal Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	R-Reguleringsplan: 150201 M-Målebrevsnummer: 34/04 J-Journalnummer: 53/02 J-Journalnummer: 2022/1196 J-Journalnummer: 2022/01196	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1033,2	Nord: 6681784,8900795 Øst: 520023,54999883 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

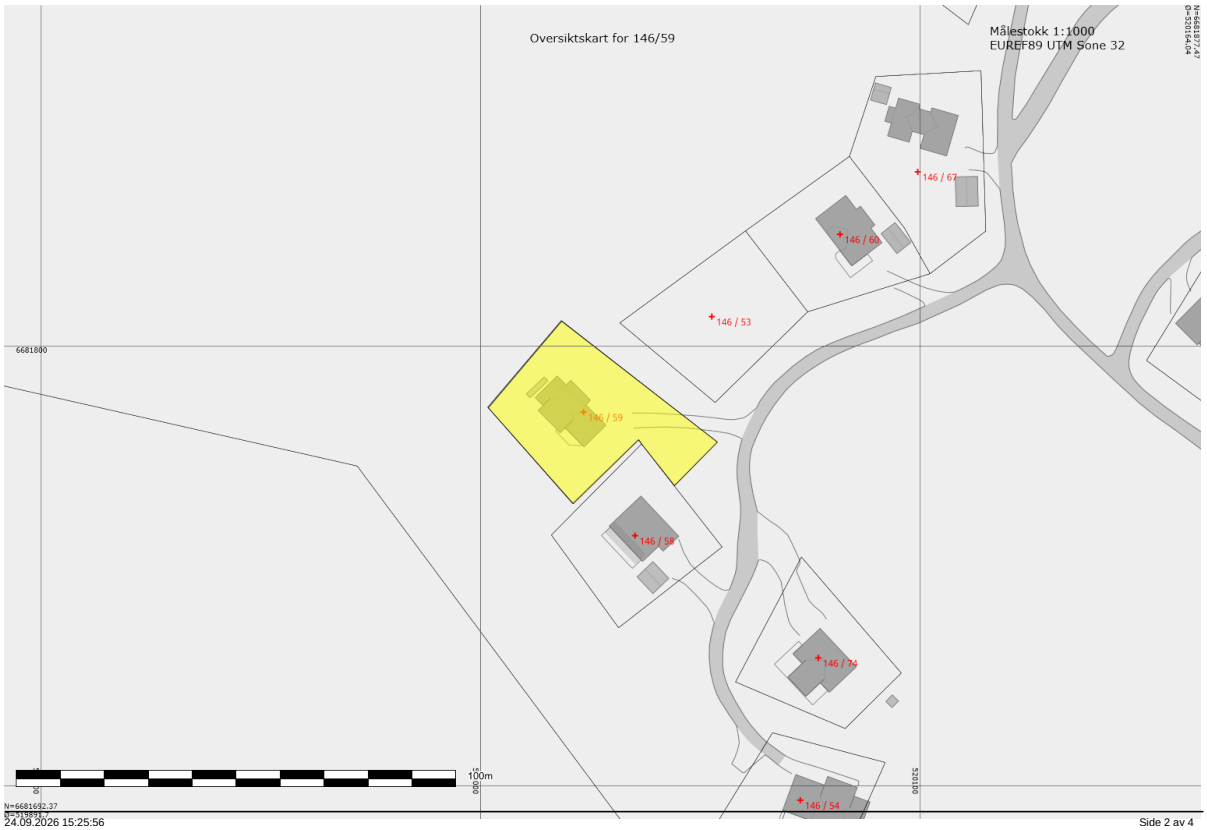
Sigdal kommune

Matrikkelkart

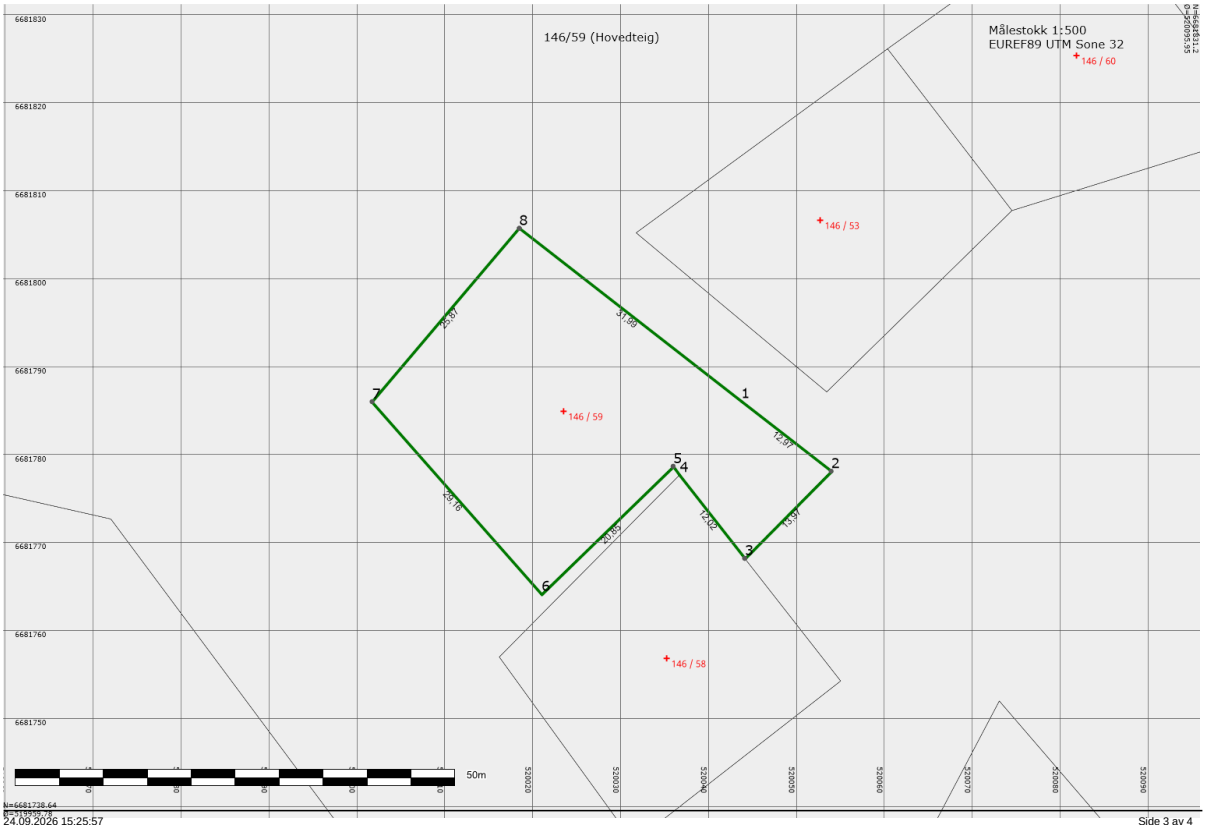
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**146**	**59**	**0**	**0**

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 1033,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6681784,89 Øst: 520023,55

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6681786,06	520043,74	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			12,97	Ikke hjelpelinje		4	
2	6681778,10	520053,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			13,97	Ikke hjelpelinje		3	
3	6681768,17	520044,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			12,02	Ikke hjelpelinje		13	
4	6681777,65	520036,75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,24	Ikke hjelpelinje		13	
5	6681778,64	520036,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			20,85	Ikke hjelpelinje		13	
6	6681764,13	520021,04	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,16	Ikke hjelpelinje		13	
7	6681786,00	520001,75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,87	Ikke hjelpelinje		13	
8	6681805,71	520018,50	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			31,99	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**146**	**59**	**0**	**0**	Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen 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)	1033.21m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	1033.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3332 2019005	Rupemyr (25.3.2021)	Friluftsformål	29.05m^2
	3332 2019005	Rupemyr (25.3.2021)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	995.64m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

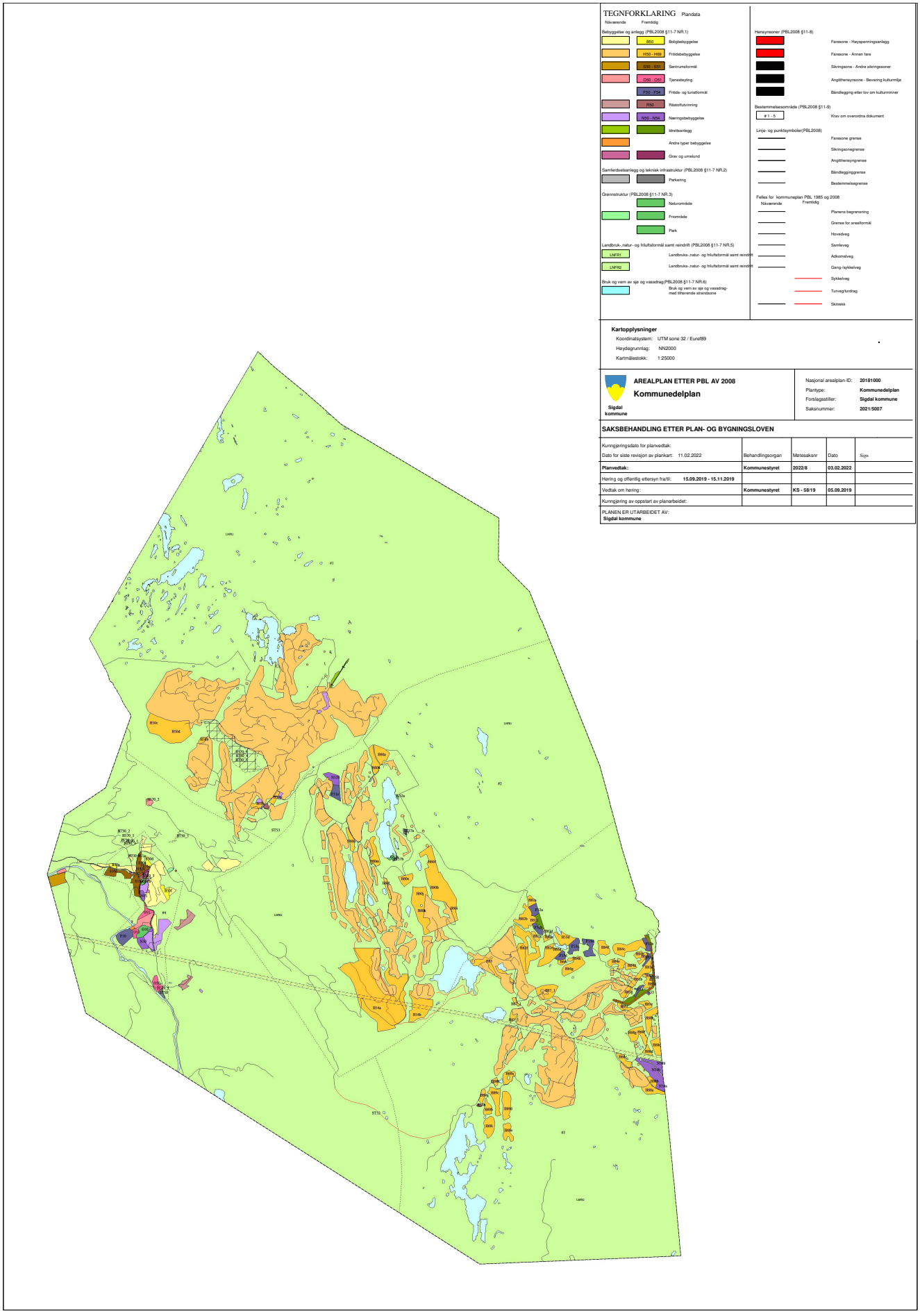
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

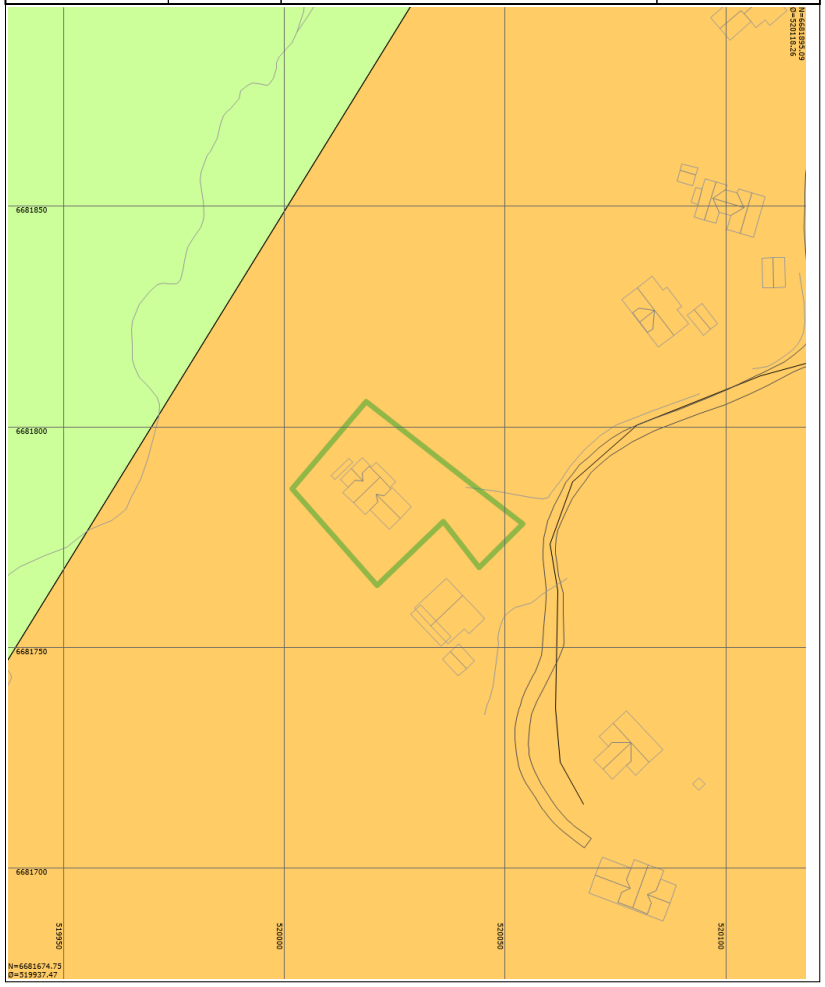
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sigdal kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rupemyrveien 52 3359 EGGEDAL			
	Annen info:	Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentru			

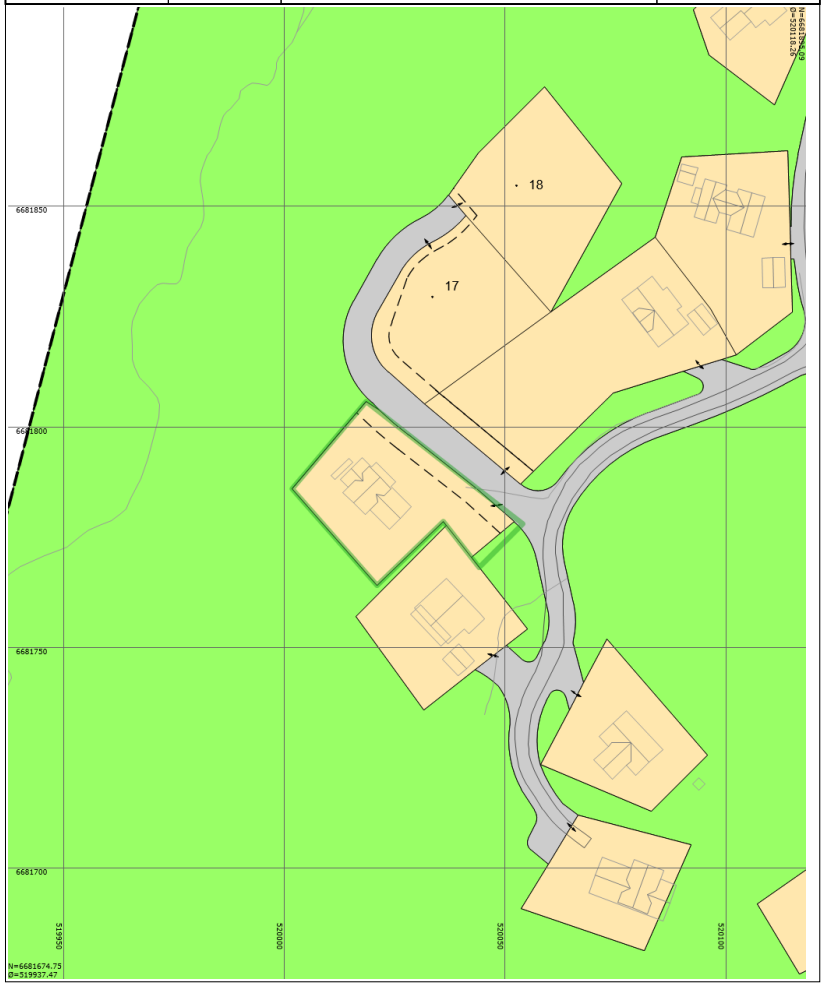


Tegnforklaring

- KpOmråde
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- Grense for arealformål
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- KpBestemmelseOmråde
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Mønelinje
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Privatveg gatenavn_

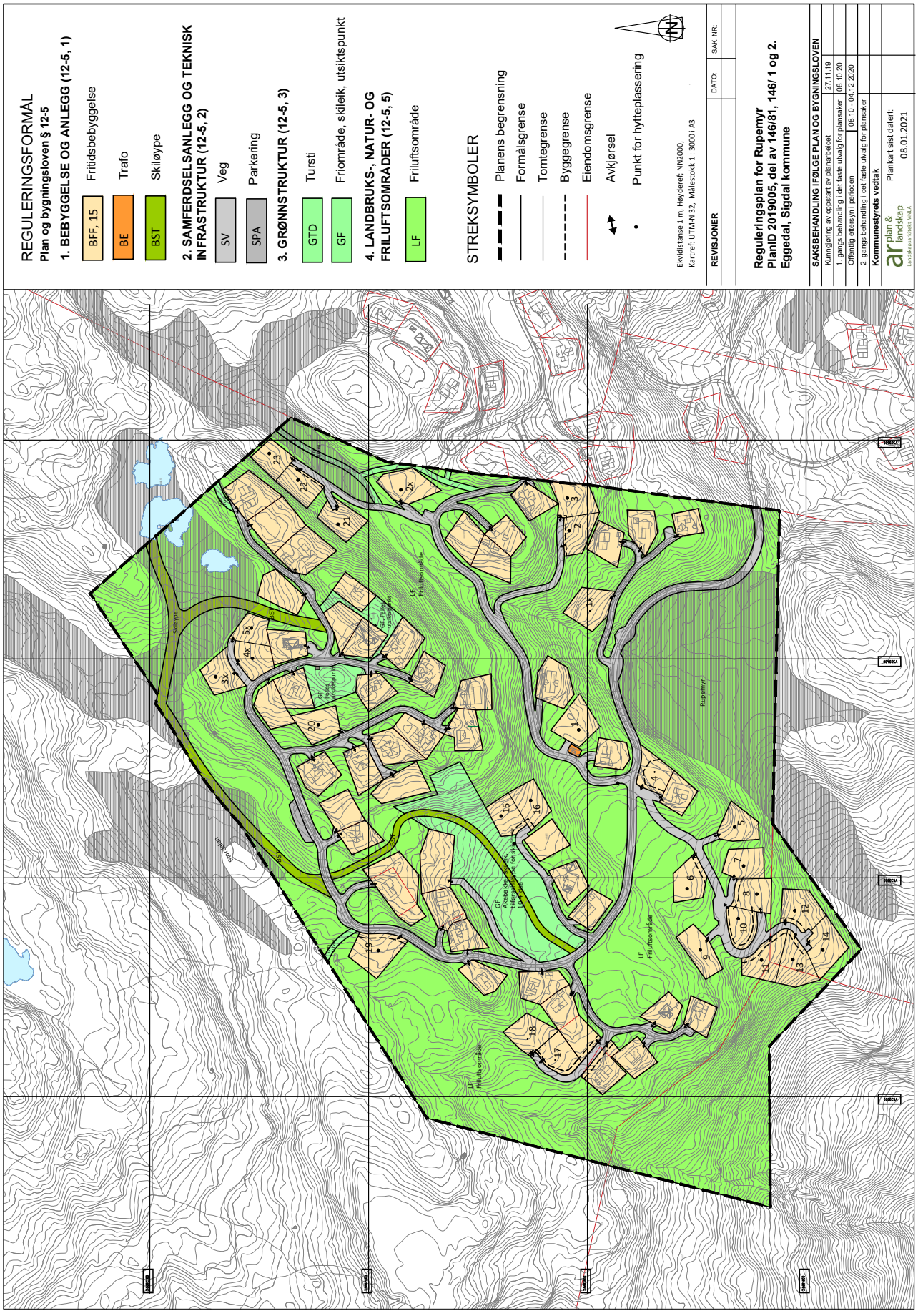
Sigdal kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rupemyrveien 52 3359 EGGEDAL			
	Annen info:	Rupemyr			

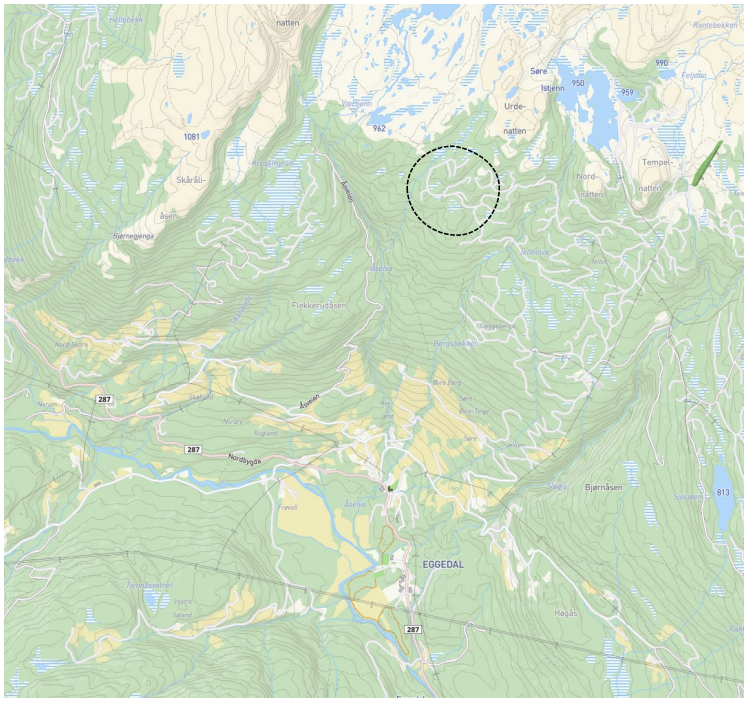


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- Regulert tomtegrense
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- RpGrense
- Byggegrense
- Veg
- Mønelinje
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Friluftsformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Detaljreguleringsplan for
Plan ID 2019005 Rupemyr, fritidsbebyggelse
del av gbnr 146/81/, 146/1 og 146/2
Eggedal i Sigdal kommune

PLANBESKRIVELSE

INNLEDNING **4**

1.1 Hensikt med og bakgrunn for tiltaket 4
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold 4

2 RAMMER OG PREMISSER FOR PLANARBEIDET, PLANPROSESS **5**

2.1 Planstatus i området 5
2.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning i reguleringsplansaken 6
2.3 Reguleringsplanprosessen 6

3 PLANOMRÅDET **7**

3.1 Eksisterende bebyggelse og adkomst 7
3.2 Dagens arealbruk, terrengforhold, landskap og friluftsliv 7
3.3 Kjente registreringer i området 9

4 PLANFORSLAGET **12**

4.1 Formål 12
4.2 Arealbruk, utnyttelse og høyder 12
4.3 Overordnet terrengforhold, landskap og fjernvirkning 13
4.4 Plassering og terrengtilpassing av nye tomter 15
4.5 Adkomstveger og parkering 20
4.6 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellet 20
..... 21
4.7 Grøntstruktur, vann og vassdrag, vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven 21
4.8 Barn og unge 22
4.9 Alternativ energi 22
4.10 Sanitærteknisk standard 22
4.11 Renovasjon 22
4.12 Beredskapsmessige forhold 22
4.13 Kulturminner 24
4.14 Klima og miljø 24

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET **25**

5.1 Arealbruk og trafikkforhold 25
5.2 Landskap og terrengforhold 25
5.3 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellområdene 25
5.4 Barn og unge 26
5.5 Grønnstruktur, vegetasjon, biologisk mangfold 26
5.6 Kulturminner 27
5.7 Risiko og sårbarhet 27

6 GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER TIL SAKEN **28**

6.1 Innkomne merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for 28
Rupemyr, PlanID 2019005, Sigdal kommune 28

7 KILDER OG GRUNNLAGSMATERIALE **34**

VEDLEGG

A- Kopi av adresseliste, varslingsmateriale og kunngjøringsannonse.
B- Kopi av innkomne merknader til varsling
C- Terrengsnitt med oversiktskart
D- Lengdeprofiler nye veger

Kongsberg, 08.01.2021



ar plan & landskap
Landskapsarkitekt MNLA

INNLEDNING

1.1 Hensikt med og bakgrunn for tiltaket

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg som en fortetting av eksisterende hyttefelt. Planen tilrettelegger også for utbedring av enkelte vegstrekninger innenfor området og ny tilførselsløype. I tillegg vil planen innarbeide avvik fra vedtatt plan med hensyn til etablering av vegtraseer og fradelte tomter slik at plan er i overensstemmelse med faktisk situasjon.

Planområdet omfatter mindre utvidelser av gjeldende plan for Rupemyr mot nord samt et mindre område mot sør.

I forbindelse med planendringen tilrettelegges for felles løsninger for vann og avløp tilknyttet Tempelseter vann og avløpsselskap TVA, både for ny og eksisterende bebyggelse.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Plan for Rupemyr utarbeides av grunneiere Lise Juvet og Kjell Ole Marken.
ar plan & landskap as v/Landskapsarkitekt MNLA ved Anne Ribberud utfører reguleringsplanarbeidet.
Planområdet omfatter del av gbnr. 146/81 (sameige), 146/1 (Lise Juvet) og 146/2 (Kjell Ole Marken).

2 RAMMER OG PREMISSER FOR PLANARBEIDET, PLANPROSESS

2.1 Planstatus i området

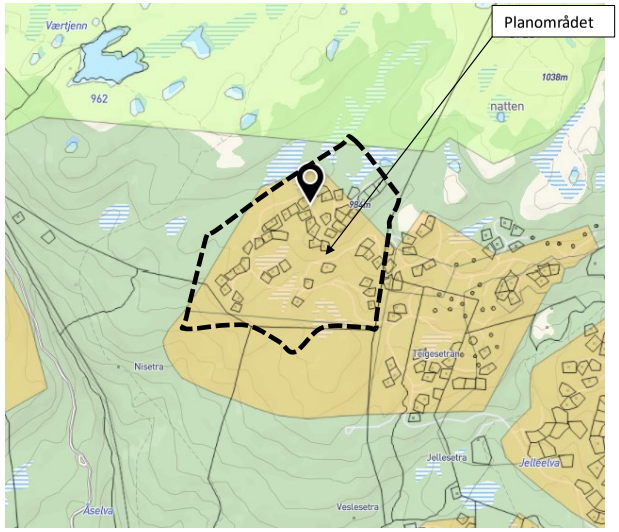
2.1.1 Nasjonale og regionale føringer

Planarbeidet vil forholde seg til nasjonalt lovverk og rikspolitiske retningslinjer for planarbeid.
Planen er vurdert iht statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, RPR for verna vassdrag, RPR for barn og unge, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, den europeiske landskapskonvensjonen, natur for livet (naturmangfoldloven), regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand og statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning.

2.1.2 Kommunale planer

Hoveddelen av området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2006, avsatt til område for fritidsbebyggelse. Øvrig areal er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Utsnitt fra kommunens kartsider; kommune-planens arealdel.

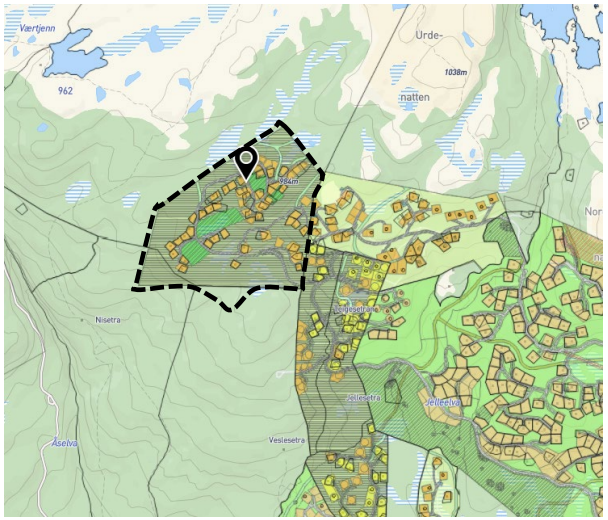


Lokale vedtekter og retningslinjer som omfatter planområdet er kommunens sti og løypeplan.

Området omfattes i all hovedsak av plan for Rupemyr hytteområde vedtatt i 2005.
En mindre utvidelse i nord, samt en utvidelse mot sør.

Det er ikke andre kjente planarbeid i området.

Utsnitt fra kommunens kartsider, reguleringsplaner.



2.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning i reguleringsplansaken

Området er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Planarbeidet vil følge opp retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny fritidsbebyggelse.

Avvik fra vedtatte planer omfatter de tre tomtene i nordre del av planområdet.

I samråd med Sigdal kommune er det avklart at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning, men at det må redegjøres særlig grundig for tiltak som ikke er i tråd med overordnet plan.

2.3 Reguleringsplanprosessen

Planinitiativ ble utarbeidet på grunnlag av skisse til løsning i området. Oppstartsmøte ble avholdt med Sigdal kommune 18 november 2019.

2.3.1 Kunngjøring

Planforslaget er varslet ved brev til berørte myndigheter og naboer/ gjenboere datert 27.11.2019.
Kunngjøringsannonse er satt inn i Bygdeposten i desember 2019, i tillegg til hjemmesidene Sigdal.no.

2.3.2 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det er innkommet merknader til kunngjøringen fra myndigheter, naboer og interesseorganisasjoner. Merknadene med kommentarer refereres i kapittel 6, og kopi av merknadene er vedlagt saken.

2.3.3 Utbyggingsavtale

Det inngås utbyggingsavtale med Sigdal kommune som gjelder skiløyper og grønn infrastruktur.

3 PLANOMRÅDET

3.1 Eksisterende bebyggelse og adkomst

Det er totalt 52 tomter i området, 36 eksisterende hytter og en under oppføring, i tillegg 2 tomter som fortsatt tilhører grunneiere. Området avgrenses av bebyggelse mot øst, fjellområder i nord, daldraget Stordalen i vest og skogsområder i sør.

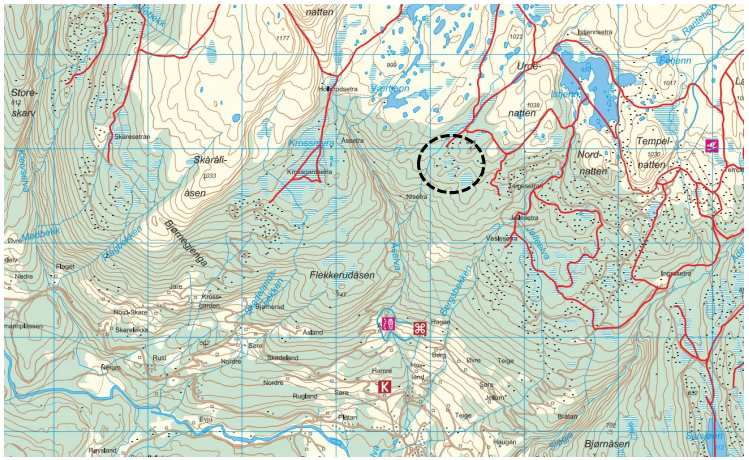
Området har adkomst fra Rupemyrvegen via Rislielivegen og Tempelsetervegen. Rupemyrvegen er stedvis bratt og smal.

3.2 Dagens arealbruk, terrengforhold, landskap og friluftsliv

Arealet utgjør nordvestre del av fritidsbebyggelsen på østsida av Åselva, og er et etablert hytteområde. Arealene er sør og sørøstvendte. Stordalen er et markert bekkedrag som avgrenser området mot vest, og det er et mindre bekkedrag inne i området som skiller to mindre åstopper fra hverandre. Dagens bebyggelse er lokalisert rundt åstoppene. Sørøst i området er det et større åpent myrområde, og mindre myrområder er lokalisert inne imellom bebyggelsen. Øvre del av åstoppene er landskapsmessig utsatt, arealene for øvrig har kun lokal betydning for landskapsbildet.

Vegetasjonen i øvre del av terrenget bærer mer og mer preg av fjellskog med spredt gran og fjellbjørk. I lia i søndre del av området og nedover er det tettere, større granskog.

Det er etablerte turstier og skiløyper fra arealet ut til tilliggende fjellområder fra Stordalen, samt fra dalsøkket inne i planområdet.



Utsnitt fra kommunedelplan for stier og løyper. Planen viser hovedskiløypene i området.

Eksisterende bebyggelse i området har varierende utforming. Foto viser et eksempler fra området.

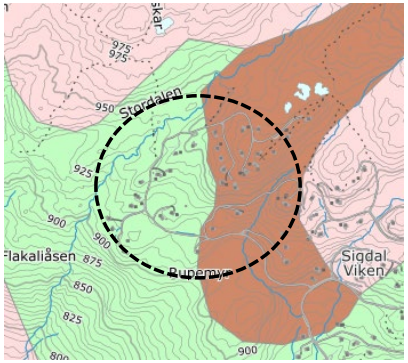




3.3 Kjente registreringer i området

3.3.1 Grunnforhold

Berggrunnen i området består ifølge NGU sine kartsider av; Kvartsitt og muskovitt-kvartsskifer, grovkornet, stedvis med soner av amfibolitt. Løsmassene i området er i vestre del morenemasser, tynt dekke, og i østre del torv og myr.

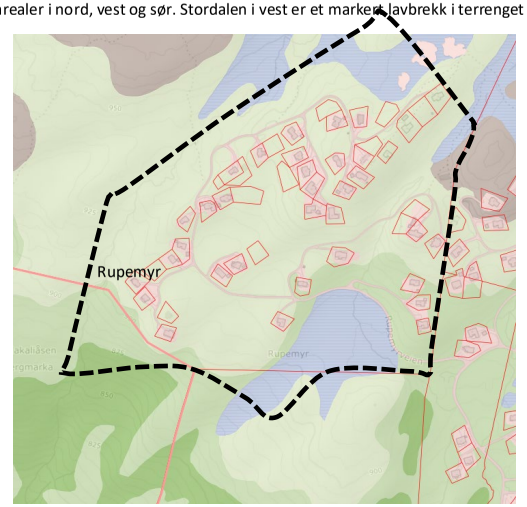


Utsnitt fra NGU; løsmasser, 26.04.2020

3.3.2 Vegetasjon og biologisk mangfold

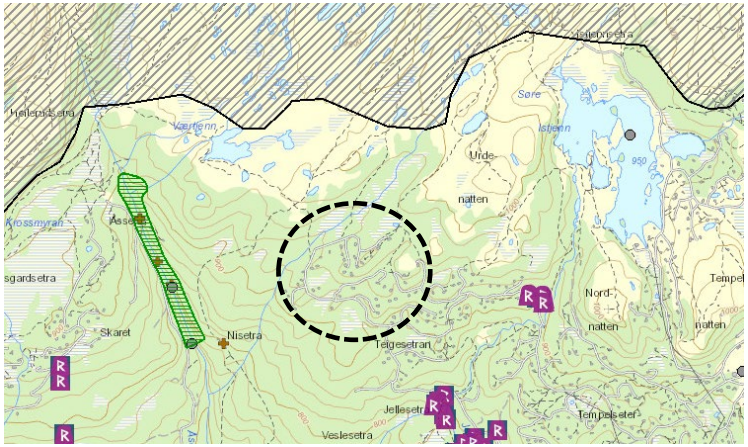
Vegetasjonen i området er registrert som blandingsskog og lauvskog på impediment. Nedover i lia mot sør går skogen henholdsvis over til barskog med lav og middels bonitet.

Området vil grense til grøntarealer i nord, vest og sør. Stordalen i vest er et markert lavbrekk i terrenget som benyttes til løypetraseer. Mot sør er det i hovedsak skogsareal. Rupemyr er et stort myrområde som utgjør en grønn korridor i sørøst.



Utsnitt fra Nibio; Gårdskart, 26.04. 2020

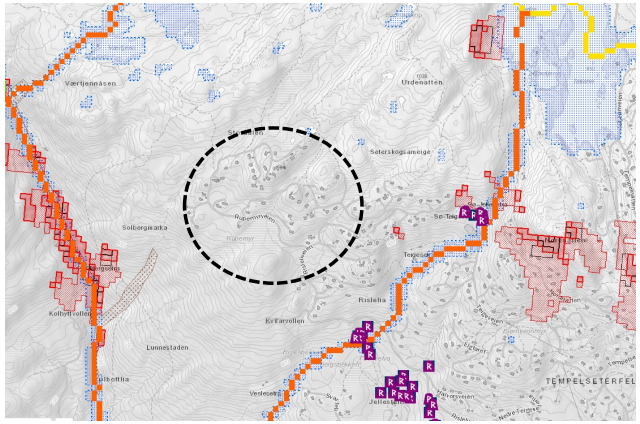
Leveområde for villrein er lokalisert inne i fjellområdene innafor, (stort skravert areal). Det er ikke registreringer inne i området i naturbasen eller på artskart. Området er del av registrert område som omfatter store deler av fjellet med verdi for friluftsliv. Området er del av et verna vassdrag; 012/3 Norefjellområdet. Begrunnelsen for vernet er følgende; Vassdragsobjektet ligger i nedre deler av Drammensvassdraget og omfatter mange små elver og vann som drenerer til Hallingdalselva, Krøderen og Simoa. Området inngår i et attraktivt og variert landskap som er viktig for friluftslivet. Området er et restfelt i et ellers sterkt vannkraftutbygget området. Det er kun en bekk av størrelse inne i området.



Utsnitt fra Naturbasen.

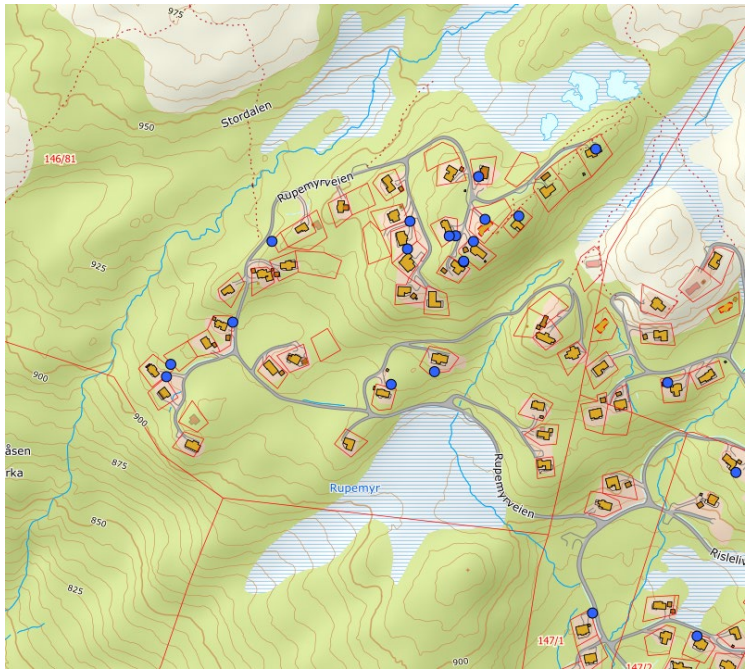
3.3.3 Risiko og sårbarhet

Det er ingen registreringer i området på NVE Atlas utover alminnelig aktsomhet for snø- og jordskred.



Utsnitt fra NVE Atlas, 26.04.2020

Vannforsyning i området i dag er basert på borebrønner i løsmasser/ fjell. Tempelseter Vann og Avløpsselskap leverer vann til østre del av området, og det er avtale om videre utbygging av ledningsnett inn i området for både vannforsyning og avløp.



Utsnitt fra NGU; Granada, registrerte borebrønner for vannforsyning, (5.8.20)

4 PLANFORSLAGET

4.1 Formål

Planområdet omfatter totalt ca 309 daa. Området reguleres til følgende formål:

1.	Bebyggelse og anlegg: PBL § 12-5, nr 1	Fritidsbebyggelse, frittliggende Skiløypetrase Trafo	BFF BST BE
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: PBL § 12-5, nr 2	Veg Parkering	SV SPA
3.	Grønnstruktur: PBL § 12-5, nr 3	Turveg Friområde	GTD GF
4.	Landbruks-, natur og friluftsområder PBL § 12-5, nr 5	Friluftsområde	LF

4.2 Arealbruk, utnyttelse og høyder

4.2.1 Fritidsbebyggelse

Planforslaget omfatter totalt 23 nye tomter for fritidsbebyggelse med noen nye adkomstveger. Det er 52 tomter i området, 36 eksisterende hytter i området, 1 under oppføring og 2 ubebygde tomter som fortsatt tilhører grunneiere.

Det åpnes for fritidsbebyggelse med BYA = 200 kvm på alle tomtene, i tillegg kommer utendørs parkering på 36 kvm. BYA kan fordeles på flere bygninger. De enkelte tomtene er vurdert med tanke på utforming av hyttene, og i bestemmelsene spesifiseres mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal bredde på bygningene på hver enkelt tomt. Slake tomter kan bebygges med alle typer hytter, mens det for tomter med mer stigning er satt en begrensning i forhold til bredde ut ifra et ønske om å sikre god terrengmessig utforming av tomtene. Mønehøyde er satt ut ifra hensynet til landskapsbilde og fjernvirkning i tillegg til et ønske om at de enkelte hyttene ikke skal skygge for hverandre.

4.2.2 Skiløyper og turveger

Eksisterende skiløypenett ut til hovedløypenettet er lagt inn i planen. Det tilrettelegges for ekstra tilførselsløype inn i området kan friluftsområde fram til og i område for skileik.

4.2.3 Trafo

Det er to eksisterende nettstasjoner i området. Midtkraft vil kontaktes med tanke på fremtidig behov.

4.2.4 Adkomstveger

Vegformålet omfatter kjøreveg og areal for grøft og fylling/ skjæring. Hovedadkomstvegen inn i området er regulert med 8 m reguleringsbredde (kjøreveg pluss skulder/ grøft). Adkomstveger inne i området er regulert til felles adkomstveger for hyttene som sokner til vegene. Større adkomstveger er vist med 8 m reguleringsbredde, og mindre stikkveger er vist med 6 m reguleringsbredde. Alle veger i området er felles. Vegene er i hovedsak tilpasset landbruksveg klasse 3, men kortere strekninger har mer stigning. Dette er tilfelle også for eksisterende vegnett i området. Det tilrettelegges for utbedring av eksisterende vegnett på særlig vanskelige steder.

4.2.5 Landbruks-, natur og friluftsområder

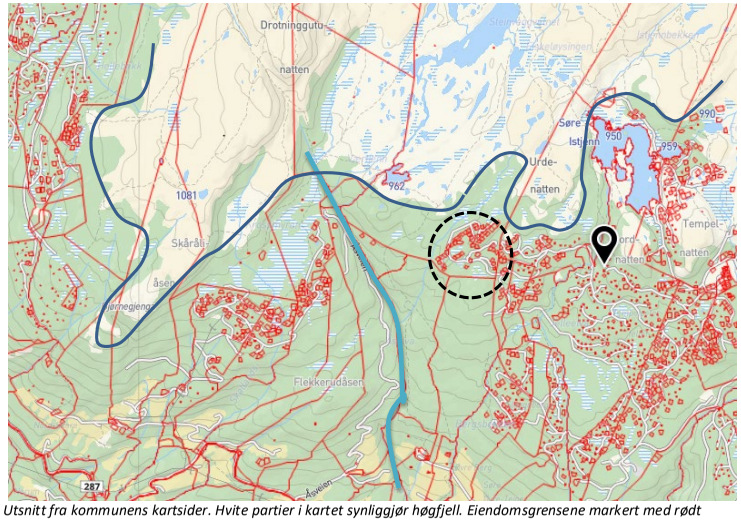
Grøntareal er foreslått regulert til friluftsområde. Dette for å sikre at områdene ikke snauhogges og at områdets verdi som tur- og oppholdsområde for brukere av fritidsbebyggelsen ikke forringes eller hindres. Det tillates tilrettelegging for stier og løyper. Eksisterende stier og løyper skal ikke sperres eller hindres.

Et større delområde er avsatt til felles friområde med skileik og tilførselsløype til skiløypenettet, (ca 10,6 daa).

4.3 Overordnet terrengforhold, landskap og fjernvirkning

Den europeiske landskapskonvensjonen vil styrke bevisstheten rundt landskapet og landskapskvalitetene omkring oss. Fjellområdene har høy verdi både som landskaps-, og naturområder, for friluftsliv og for rekreasjon. Selve fjellområdene er ubebygd og urørt av andre inngrep enn stier og løypetraseer.

I randsona rundt fjellområdet er hyttebebyggelsen lokalisert. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan og fortetting er en nasjonal politikk med tanke på hyttebebyggelse. Dette er rammene for forvaltning av området. Fortetting vil i tillegg sikre mulighet for etablering av felles vann og avløpsnett i området.

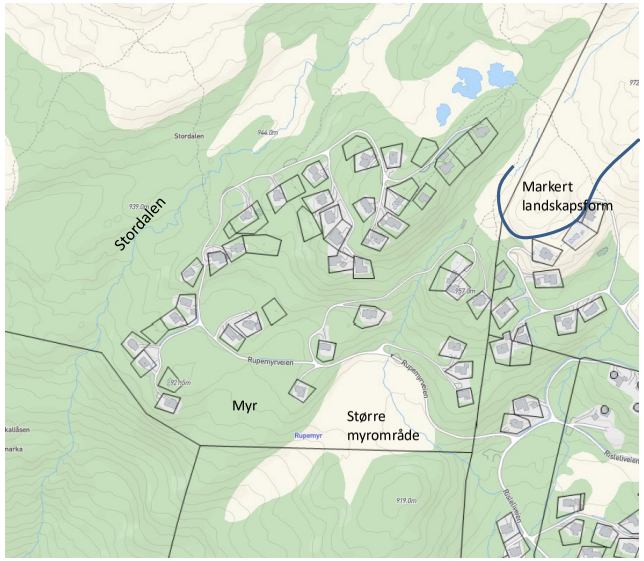


Utsnitt fra kommunens kartsider. Hvite partier i kartet synliggjør høgfjell. Eiendomsgrensene markert med rødt synliggjør omfanget av fritidsbebyggelse opp mot fjellområdene.

Planområdet med fortetting/ utvidelse er lokalisert i nedkant av høgfjellområdet. Skåråliåsen er en markert fjellrygg som stikker fram i terrenget vest for området og danner vestre del av en skålform med Åselva som et lavbrekk i midten. Planområdet er lokalisert i den sørvendte lia lenger øst. I det store landskapsbildet utgjør Skåråliåsen et markert landskapselement som delvis skjermer lisida som planområdet er del av.

Terrenget flater av innover fjellet bak bebyggelsen, men det lokale terrenget i planområdet er småkupert med mindre høydedrag som delvis gir ryggdekning for bebyggelsen. Enkelte av de eksisterende hyttene er lagt høyt i terrenget, og blir mer synlige enn nødvendig. Nye tomter er plassert lavere i terrenget og rundt høydedragene.

Området har også god vegetasjonsdekning som vil skjerme bebyggelse og anlegg.
Tomtene er lagt til områder med vegetasjon og tørrlendt mark. Større myrområder er ikke berørt. Mindre myrområder utgjør grønne korridorer i planen.





Det er flott utsikt utover dalen fra store deler av området. Foto viser utsikten fra tomt 3.

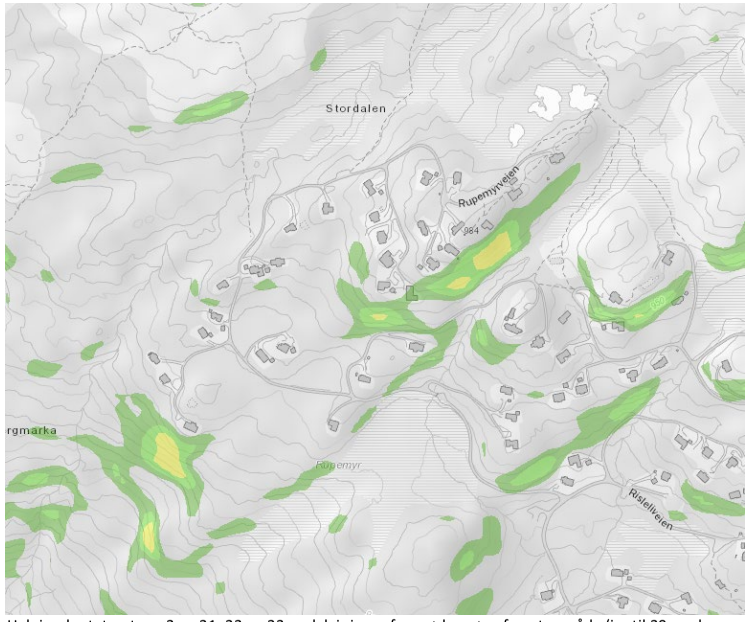
4.4 Plassering og terrengtilpassing av nye tomter

Gamle hytter har begrenset størrelse og er gjerne bygget på pilarer, noe som medfører mindre inngrep i terrenget. Ny bebyggelse er ofte bygget med plate på mark og en del hyttetyper har frambygg som tilsier at bredden på hytta blir like stor som lengden. Denne type bebyggelse er for eksempel lite egnet i områder med brattere terreng.

For å sikre begrensede terrenginngrep er hver tomt i dette området særskilt vurdert med tanke på egnet størrelse, høyde og utforming av bebyggelsen. Bestemmelsene fastsetter med bakgrunn i dette differensiert maksimal mønehøyde, og i tillegg maksimal bredde for bygningene på de tomtene det vurderes å være avgjørende for god terrengutforming. Dette er en viktig forutsetning ved salg av tomtene slik at tomtekjøpere er kjent med de begrensningene som gjelder for tomtene.

På tomter med bratt terreng kan også byggegrense mot veg være et forhold som må vurderes særskilt. Byggegrenser mot veg er tegnet inn på plankartet og er redusert til 2m fra formålsgrense der dette er viktig av hensyn til terrengtilpassing.

Nye tomter er søkt tilpasset nabobebyggelse, terreng og adkomstmuligheter. Enkelte tomter som ble vurdert med gode tomteplasseringer hadde vanskelige adkomster og er ikke foreslått i planen.
De eksisterende usolgte tomtene i området er justert etter terreng, grenser og adkomstvurderinger, men i samme område.



Helningskart; tomtene 2 og 21, 22 og 23 er delvis innenfor mørkegrønn farget område (inntil 30 graders helning). Ingen tomter er plassert innenfor lysegrønn eller gul farge på helningskartet.

Tomt 1 vurderes i liten grad å sjenere naboer, har god terrengplassering og forholdsvis skjermet beliggenhet.



Vegen opp vest for ny tomt 1. Trafo til høyre.

Tomt 2 er bratt, men har god utsikt og vil ikke sjenere naboer. Tomt 3 er flat og har flott utsikt. Adkomst må skje fra vest. Ny hytte vil ligge vest for eksisterende hytte på naboeiendommen, men vil ikke ta utsikten utover dalen.



Adkomstvegen vil komme opp langs med skråningen i midten av bildet.



Utsikt fra gbnr 146/42. Tomt 3 er lokalisert 7m lavere i terrenget med adkomstveg inn fra høyre i bildet. Det er flott utsikt fra området.



Området for kryssing av bekk med veg til tomtene 2 og 3. Høydebrekket tas ned 1-1,5m for å utbedre stigningsforholdene i eksisterende veg.

Tomt 4 er lokalisert tett på hovedvegen. Eier av hytta på nordsida er opptatt av at bebyggelsen ikke skal ta utsikt og sol, og byggegrense er lagt slik at hjørnet nordøst på tomt 4 ikke kan bebygges av hensyn til denne naboen.



Tomt 4 sett fra nordsida av vegen. Adkomst inn til feste 40 flyttes etter avtale slik at det er rom for tomt 4 på flata.

Tomtene 5-14 er alle lokalisert i et lavereliggende område uten annen bebyggelse. Her er terrenget stedvis bratt og framkommelighet med veg og plassering av ny bebyggelse på hyllene har lagt grunnlag for foreslått utnyttelse. Nederste stikkveg vil være bratt, men er kort og det kan tilrettelegges for parkering lenger opp på vanskelige dager.



Veg til tomtene 5-14 er lagt i kanten av myra til venstre i bildet.



Foto fra tomt 6.

Tomtene 15 og 16 kan etableres i forlengelsen av en eksisterende veg. Tomtene har god ryggdekning i terrenget. Tomt 17 og 18 er lokalisert på en lav åsrygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse.



Foto fra tomt 18, sett mot nordøst.

Tomt 18 er justert litt vestover etter offentlig ettersyn.

Tomt 19 ligger inntil hovedvegen. En eksisterende sti legges om forbi tomta til en tørrere trase. Tomta ligger lavt og vil ikke være til sjenanse for øvrig bebyggelse. Tomt 20 er lagt i et område som tidligere var friområde. Arealet ligger lavt i terrenget og ny bebyggelse vil ikke være landskapsmessig utsatt. Høydeforskjellen opp til 146/85 er 5 m, og det er med bakgrunn i hensynet til denne satt krav til maksimal mønehøyde på 5,0 m. Kollen nordøst for tomta er bevart som felles utsiktspunkt.

Tomtene 21,22 og 23 ligger i daldraget nordøst i planen, utenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tre eksisterende tomter, to av dem bebygd (146/71 og 146/69), er lokalisert like langt inn mot fjellet, ca 15 m høyere oppe i terrenget mot vest. En kolle skjermer området mot øst. Tomtene ligger på ei lita hylle i terrenget, og det er satt begrensninger på tillatt bredde for ny bebyggelse.



Foto fra område for tomtene 21,22 og 23. Hytta på bnr. 71 stikker så vidt opp i horisonten til venstre.



Foto fra veg til tomtene 21,22 og 23. Veg i bildet er til tomt 2x, og ny adkomstveg er lagt ned til venstre i bildet, krysser over myra og følger kanten videre innover på vestsida av daldraget.

4.5 Adkomstveger og parkering

Første del av Rupemyrveien er bare delvis lokalisert på eiendommen som nå planlegges. Den første bakken er bratt og smal. Planforslaget tilrettelegger for en utvidelse og mindre omlegging av vegen som tilsier noe bedre stigningsforhold i tillegg til breddeutvidelse i svingen. Dette er positivt for trafikkavviklingen til området.

Det tilrettelegges også for stedvis utbedring av eksisterende vegtraseer inne i området, krysset på nordsida av vegen ved tomt 4 omlegges og utbedres og adkomstvegen opp mot nytt kryss til tomtene 2 og 3 tas ned 1m i høyde på bakketoppen nord for gbnr 146/62 for å utbedre stigningsforholdene.

Adkomstveg til tomtene 2 og 3 blir liggende i sidebratt terreng. Det er søkt å følge ei hylle i terrenget slik at inngrepet reduseres. Det tilrettelegges for en kryssing av bekken i et skjermet område.

Veg til tomtene 2x, 21,22 og 23 vil utgjøre del av turstien ut til fjellområdene. Vegtraseen er slak og godt terrengtilpasset i første del, og stiger noe opp til tomtene lengst i nord.

Veg til eksisterende bnr. 40 er lagt om. Nytt kryss benyttes også til tomtene 5-14. Vegtraseen er lagt i østkanten av myrområdet ned til tomt 5. Nedre del av adkomstvegen er forholdsvis bratt. Det er imidlertid begrenset med bebyggelse som sokner til denne delen av vegen.

Adkomst til tomtene 15 og 16 er en videreføring av dagens veg til bnr. 39, og vil også gi veg til eksisterende tomt 146/52. Vegen er lokalisert godt i terrenget – i ytterkant av myra og stignings-forholdene er greie.

Tomtene 17 og 18 får adkomst over del av 146/59. Det er inngått en avtale om makeskifte slik at eier av bnr. 59 er kompensert for ulempen dette medfører i form av utvidet areal øst for tomta. Vegen er lagt i et søkk i terrenget mellom bnr. 59 og ubebygd tomt med bnr. 53.

Eier av gbnr 146/72 har ønske om adkomstveg. Dette lar seg vanskelig løse fra nord og en veg er inntegnet i planen nordvest for skileik-området. Traseen er lagt inne i et vegetasjonsbelte i kanten av myra og vil bli lite synlig. Øvre del av traseen er bratt.

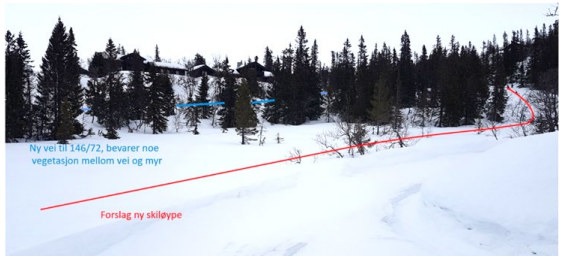


Foto fra område for skileik med ny trase for adkomstveg til nr 72 i bakgrunnen.

De eksisterende tomtene 3x, 4x og 5x har fått justert plassering i forhold til tidligere plan. Adkomst er lagt fra en felles avstikker som legges ned fra hovedvegen og rundt kollen.

4.6 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellet

Stier og løyper er viktig for brukere av fjellområdene i et større perspektiv. Området er godt egnet til opphold og friluftsliv med fine turområder og god tilgang til fjellet med et omfattende løypenett. Det er etablert skiløype fra Stordalen vest for området inn til Istjern, Løypa passerer nord for området med mulighet for tilknytning. I tillegg tilrettelegger planen for tilførselsløype inn i området.



Område for kryssing med ny tilførselsløype. Kryssing søkes lagt slik at skiløypa er flat eller har stigning inn mot vegen så kryssing skjer i sakte tempo og med god oversikt.

4.7 Grøntstruktur, vann og vassdrag, vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven

Gjeldende plan har avsatt hoveddelen av grøntarealene til friluftsområder, med noen felles grøntområder imellom på mindre høydedrag og områder for felles leik. Hoveddelen av grøntarealene videreføres som friluftsområder. To mindre høydedrag som er viktige å bevare for allmenheten, i hovedsak av landskapsmessige hensyn, opprettholdes som felles friområder. Et stort sentralt område avsatt til felles friareal er egnet for skileik og tilførselsløype for ski ut til løypa i Stordalen kan anlegges i dette området. Rupemyr og større myrområder nord for utbyggingsområdet bevares og danner store luftige arealer uten inngrep.



Foto fra området for skileik.

Bekkedraget vest for tomt 1X ivaretas. Det er behov for en ekstra kryssing for adkomstveg til tomtene 2 og 3. Denne legges skånsomt i terrenget. Tomtene 5-14 er de eneste i området som er lokalisert lavt i terrenget og hvor overvann kan være et tema. Et mindre myrområde nord for tomt 6 med et myrsig ut er viktig å tilrettelegge som flomveg. Vegtraseer i området skal legges på duk og etableres på en slik måte at ikke myrene dreneres ut.

Fortettingen vil i liten grad medføre endringer med hensyn til vegetasjon. I området for tomtene 5-14 er det tettere og større barskog, i hovedsak gran. I disse områdene må skogen tynnes for å oppnå utsikt og solforhold for ny bebyggelse.

Det er ikke registreringer av verneverdige arter eller naturtyper i området. Arealene er tidligere utbygget, og en fortetting/ mindre utvidelse vurderes i liten grad å endre forholdene i området for plante- og dyreliv.

4.8 Barn og unge

I gjeldende plan var det avsatt arealer til felles grøntareal. Dette videreføres i hovedsak i området.
I området for skileik foreslås det tilrettelagt tilførselsløype for ski som vil sikre god tilgang ut til hovedløypenettet.

Det er avsatt spesifikke områder i planen til lek og opphold. Det er i tillegg gode grønne korridorer i området og planen tilrettelegger for løyper og stier, som er positivt for barn og unge.

4.9 Alternativ energi

Det er strøm i området i dag. Eventuelt behov for videre utbygging vil avtales med Midtkraft.
Bruk av alternative energiformer er ønskelig i størst mulig grad. Det viser seg at mange i dag benytter eksempelvis varmepumpe som energibesparende tiltak. Det vil også være naturlig å tilrettelegge for vedfyring i denne type områder.

Solceller er også mer og mer aktuelt, og i bestemmelsene presiseres at det er tillatt med solceller med matt utforming på tak.

4.10 Sanitærteknisk standard

Det planlegges for høy sanitærteknisk standard for planlagt ny og eksisterende bebyggelse gjennom tilknytning til Tempelseter vann og avløpsselskap, TVA.

Dagens vannforsyning til eksisterende bebyggelse er gjennom borebrønner i løsmasser/ fjell for hoveddelen av hyttene med innlagt vann. I østre del av området leverer TVA vann. Det tillates ikke nye enkeltløsninger innenfor området, TVA vil utvide sitt ledningsnett til å omfatte hele området på sikt.

4.11 Renovasjon

Område for renovasjon er etablert i Eggedal sentrum og ved saga ved Tempelvegen opp til området. Denne er felles for store deler av hyttene som sokner til dette vegsystemet. Tiltaket vil medføre noen flere brukere av dette tilbudet.

4.12 Beredskapsmessige forhold

Det er planlagt adkomst i nærhet til hyttene. Sammen med eksisterende vegnett i området sikrer dette at beredskapsmessige forhold er tilstrekkelig ivaretatt. Området er vurdert iht sjekkliste for risiko og sårbarhetsvurderinger iht DSB sin veileder fra 2017 med tilleggstema.

Risiko og sårbarhetsanalyse vurderer sannsynligheten for uønskede hendelser, konsekvensen av disse og foreslår risikoreduserende tiltak der det er mulig/ aktuelt.
Sannsynlighet inndeles etter skalaen; Lav – Middels – Høy.

Konsekvenser inndeles etter skalaen; Liten - Middels – Stor: og omfatter temaene:
Liv og helse: Konsekvens ift: *Dødsfall, skader og sykdom*
Stabilitet: Konsekvens ift: *Manglende dekning av grunnleggende behov. Forstyrrelser i dagliglivet.*
Materielle verdier: Konsekvens ift: *Økonomiske tap*

KATEGORI	SANN--SYN-LIGHET	KONSEKVENS	FORSLAG TIL RISIKOREDUSERENDE TILTAK
Ekstremvær			
Lyn- og tordenvær	Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	
Flom			
Overvann	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Middels Materielle verdier: Liten	Tilrettelegging av gode, åpne grøfter langs med vegtraseer for å sikre god avrenning og trygge flomveier.
Skred og grunnforhold			
Skred (Kvikkleire, jord, fjell, snø) inkludert sekundærvirkninger.	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Middels Materielle verdier: Liten	Utbygging er ikke foreslått i bratte områder med løsmasser. NVE Atlas viser ikke risiko for skred i området utover generelt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Tilrettelegging av sidearealer ved utbygging med stigning maksimalt 1: 1,5.
Radonfare	Høy	Liv og helse: Middels Stabilitet: Ikke relevant Materielle verdier: Ikke relevant	Krav i TEK 17 til radonsikring.
Skog og lyngbrann			
Skogbrann	Lav/ Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Middels	
Lyngbrann	Lav/ Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Middels	
Næringsvirksomhet			
Utslipp av farlige stoffer	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	Næringsvirksomhet i området er begrenset til uttak av tømmer innenfor bestemmelsene for planen. Det er liten risiko for utslipp i området.
Akutt forurensning	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	Tilgjengelige lover og forskrifter som hindrer forurensning.
Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/ infrastruktur			
Distribusjon av forurenset drikkevann	Lav	Liv og helse: Middels Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	Gjeldende forskrifter for sikring av drikkevannskilder.
Bortfall av energiforsyning	Lav/ Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Middels Materielle verdier: Liten	Rydding av skog langs eventuelle kraftlinjer, sikring mot tiltak i områder med ledningsnett i bakken.
Bortfall av telekom/ IKT	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	

Svikt i vannforsyning	Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Middels Materielle verdier: Liten	Gode rutiner for vedlikehold/ service av vannforsyningssystemet.
Svikt i avløpshåndtering/ overvanns-håndtering	Middels	Liv og helse: Liten Stabilitet: Middels Materielle verdier: Liten	Gode rutiner for vedlikehold/ service av avløpsrenseanlegget med tilhørende ledningsnett.
Svikt i framkommelighet for personer og varer	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	
Svikt i nød og redningstjenesten	Lav	Liv og helse: Middels Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	
Fare forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende eller kjørende.			
Langs internveger	Lav	Liv og helse: Middels Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	Vegtraseene har delvis sterk stigning, og vinterstid kan det være behov for litt hastighet for å komme opp bakkene. Nye veger har slakere stigning enn de eksisterende vegene i området. Det er begrenset trafikkmengde i området.
Til friluftsområder	Lav	Liv og helse: Liten Stabilitet: Liten Materielle verdier: Liten	Hyttene er lokalisert i umiddelbar tilgang til friluftsområder.

Risiko og sårbarhetsanalysen avdekker ikke forhold som krever særskilt utredning.

Risiko for uvær, lyn og torden medfører ikke særskilt fare her, og det er ikke behov for spesielle tiltak utover det som er normalt. Forhold knyttet til svikt i strømforsyning, risiko for forurenset drikkevann mv er heller ikke større her enn vanlig og det er krav til prøvetaking og service på vann og avløpsanlegg.

4.13 Kulturminner

Det ble ikke stilt krav til registrering i området fra kulturminnemyndighetene. Registreringer er gjennomført i forbindelse med tidligere planer i området.

Bestemmelse om meldeplikt ved funn under anleggsarbeidet er satt inn.

4.14 Klima og miljø

Planen legger opp til fortetting i et allerede utbygd område. Arealet er avsatt i kommuneplanens arealdel og viderefører eksisterende infrastruktur, i tillegg til å muliggjøre oppgradering for eksisterende bebyggelse.

Bekkeløp i området går uhindret, det etableres kun kryssinger. Det er ikke fiskeførende bekker i området og utbyggingen vil i liten grad øke andelen tette flater og problemet med avrenning.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Arealbruk og trafikkforhold

Nye tomter for fritidsbebyggelse er lokalisert som innfyllingstomter og med en ny gruppe av bebyggelse i sør med 10 nye tomter. Tomtene vil i liten grad endre hovedstrukturene i området, viktige grønne strukturer opprettholdes og åpne myrarealer bevares. Området med nye tomter i sør er lokalisert lavt i terrenget og i et tilnærmet ubrukt område.

Trafikken til nye tomter vil benytte eksisterende vegadkomster fram til området med noe økt trafikk som konsekvens. Antallet tomter er lavt, og trafikken begrenset. Det tilrettelegges for noe utbedring av eksisterende vegtraseer.

Tomtene 21,22 og 23 er lokalisert utenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel. Tomtene vil ikke ha vesentlige konsekvenser for vegetasjon, naturmangfold eller landskapsmessige forhold. Ny bebyggelse på tomtene vil ikke ha konsekvenser for sol eller utsikt på nærliggende eksisterende bebyggelse.

Avbøtende tiltak
Utbedring av eksisterende vegtraseer; omlegging av hovedveg inn til området for å utbedre stigningsforhold og bredde, omlegging av kryss ved ny tomt 4, utbedring av stigningsforhold ved å ta ned høyde på vegen før avkjøring til nye tomter 2 og 3.

Tilrettelegging av tilførsels\løype inn på skileikområde vil redusere behovet for å benytte innerste del av bilvegen for å komme til skiløypene ut mot fjellet. Kryssing er lagt oversiktlig og slik at skiløpere har lav fart.

5.2 Landskap og terrengforhold

Ingen av tomteplasseringene vil ha vesentlige konsekvenser for fjernvirkning. Eksisterende bebyggelse er plassert på mer fremtredende steder i landskapet. Veger og tomter vil ha betydning for de lokale landskapsforholdene. Utfordringen i bratt terreng består i å etablere veger og bebyggelse uten for store fyllinger og skjæringer som har negative konsekvenser for omgivelsene. Konsekvensene av dette er at vegbygging vil medføre noe mer skjæring/ fylling. I tillegg vil hyttetyper med brede bygninger medføre mer skjæring/ fylling på tomtene.

Avbøtende tiltak
Stedlige masser ivaretas og benyttes for tildekking av uorganiske masser i skjæringer. Dette vil sikre rask reetablering av vegetasjon langs alle vegtraseer og øvrige anlegg.

Tomteplasseringene i området er vurdert opp imot bestemmelsene knyttet til fylling/ skjæring og synlighet/ utsikt. Med bakgrunn i dette gir bestemmelsene særskilt tilpassede regler med hensyn til maksimal bredde på bygninger og maksimal mønehøyde for hver enkelt tomt.

Det er søkt å plassere nye tomter og adkomstveger på hyller og i områder skjermet av vegetasjon.

5.3 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellområdene

Utbygging i området hensyntar eksisterende stier og løyper ved bevaring eller omlegging av disse. Det tilrettelegges for ny tilførselsløype. Tiltaket vil ikke medføre begrensninger i tilgjengelighet, og i liten grad påvirke dagens turstier ut til fjellområdene.

Avbøtende tiltak
Hovedløyper og tilførselsløype/ stier sikres i planforslaget.
Det tilrettelegges for tilførselsløype inn i området.

5.4 Barn og unge

Tiltaket vurderes å ha liten konsekvens for barn og unge ut over konsekvenser vurdert under punkt friluftsliv. Forhold knyttet til trafikksikkerhet vurdert og ivaretatt i planarbeidet.

Et større område sikres til skileik og tilførselsløype for ski. Det er også ivaretatt felles utsiktspunkter i området.

5.5 Grønnstruktur, vegetasjon, biologisk mangfold

Utbygging vil medføre endringer i grønne strukturer og vegetasjon. Grønne korridorer bevares imidlertid i planforslaget. Konsekvensene for grønnstrukturen vurderes med dette å være begrenset.

Utbyggingen legges til arealer med fast bakke og i all hovedsak vegetasjonsdekning. Bestemmelsene fastsetter at snauhogst ikke skal skje i området. Tiltaket har ikke vesentlige konsekvenser for vegetasjonen i området.

Området omfattes av sone for verna vassdrag. Forholdet til vann og avløp er sikret gjennom at avløpet føres ut av området til etablert fellesanlegg.

Naturmangfoldloven
Det er ikke registreringer av arter eller naturtyper innenfor området.
§ 7 i naturmangfoldloven innebærer at prinsippene i §§ 8-12 i loven legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
Kravet til kunnskap vil som hovedregel være oppfylt dersom forvaltningsmyndigheten tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. I denne konkrete saken er aktuelle databaser som Artskart, Naturbase og Skog- og landskap samt øvrige kartbaser innenfor Arealis sine databaser sjekket ut for hele planområdet. Det er ingen registreringer i området.
Tiltakets risiko for betydelig skade på naturmangfoldet synes med dette begrenset og det vurderes at naturmangfold av ikke berøres vesentlig grad av tiltaket. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er derfor fulgt opp.

I følge § 9 i naturmangfoldloven ("føre-var"-prinsippet), skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller treffe forvaltningstiltak. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket vurderes som liten og "føre-var" prinsippet vektlegges i liten grad i denne saken. Omfanget av ny bebyggelse er begrenset og stier og løyper ut til fjellområdene opprettholdes. Brukere vil i all hovedsak benytte seg av disse som allerede i dag er brukt og etablert. Det er store uberørte fjellområder innenfor ny/ eksisterende bebyggelse.

§ 10 Kommuneplanens arealdel har vurdert utbyggingspotensialet i området og fastsatt aktuelle utbyggingsområder. Planforslaget er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanen.
Det omsøkte tiltaket for fritidsbebyggelse berører områder av generell karakter. Forslag til reguleringsplan for området utnytter et fortettingspotensiale og de arealene som ansees å være egnet i området – samtidig som det ivaretar romslige grøntkorridorer.

Den planlagte utbyggingen vurderes med dette ikke å ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning iht § 10 blir derfor ikke vurdert nærmere.

§ 11 og 12 De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset, metodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite. Veger og tomteplasseringer er gjort ut ifra en målsetting om best mulig å ivareta natur og landskapsmessige forhold.

Avbøtende tiltak
Planbestemmelsene setter krav til bevaring av vegetasjon, samt at flatehogst ikke tillates i områdene. Det er i tillegg satt inn en bestemmelse til friluftsområdene at tørre trær og furugadder skal bevares så langt det er mulig.

5.6 Kulturminner
Tiltakene vil ikke ha konsekvenser for kjente kulturminner. Meldeplikten sikrer at eventuelle funn ved gjennomføring av tiltakene varsles.

5.7 Risiko og sårbarhet
Tiltakene vurderes ikke å ha negative konsekvenser med hensyn til risiko og sårbarhet.
Det tilrettelegges for noe utbedring av vegnettet som har enkelte vanskelige bratte partier.

6 GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER TIL SAKEN

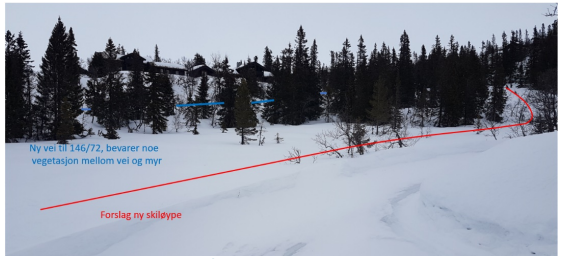
6.1 Innkomne merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rupemyr, PlanID 2019005, Sigdal kommune

Fylkesmannen i Oslo og Viken 14.01.2020	Plan og bygningsloven gir viktige føringer og verdier for planleggingen. Viser også til fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging og oversikt over overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Fylkesmannens ansvarsområde. Viser til statlige planretningslinjer for: ..Klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), ..Samordnet bolig og arealplanlegging (2014) og RPR for vernede vassdrag (1994). Tema som fylkesmannen vurderer som viktige i dette området er: Naturmangfold, det vises til naturmangfoldloven og §§ 8-12. Åpne myrområder skal identifiseres og merkes av i plankartet og ivaretas i planarbeidet. Naturtypen er viktig også for hydrologien i området og det fremheves naturbaserte løsninger for håndtering av nedbør. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges ved fortetting. Viser til estetikk i plan og byggesaker. Da deler av området er bratt anbefales en landskapsanalyse. Føringene i T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse bør legges til grunn ved videre planlegging. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Det er viktig å bevare og etablere ny blågrønn struktur. Vann og grønnstruktur er viktig for trivsel og har verdi i mange sammenhenger. Norefjell er et kjent og viktig fjellområde for friluftsliv. Skiløyper og turstier må registreres og tegnes inn i plankartet. Det bør utredes hvordan en fortetting i området vil påvirke friluftsinteresser og kvaliteter som er del av området og tilliggende arealer. Alle planer skal omfatte en ROS-analyse som viser risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealene er egnet for utbygging. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan. Alle planområder vil håndtere vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken (2016-2021). Målsetting er minimum god økologisk og kjemisk tilstand. Tiltak for å håndtere overvann i området må vurderes i planarbeidet.
Kommentar:	Tema som tas opp vil belyses i planbeskrivelsen/ øvrig planmateriale.
Mattilsynet, 13.01.2020	Forventer at konkrete løsninger for drikkevann innarbeides i planmaterialet. Dersom området skal knyttes til eksisterende vannforsyning pekes det på at vannverket må

	vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at trygt og tilstrekkelig drikkevann kan leveres til alle nye enheter. Nye vannforsyninger, utvidelser og endringer av eksisterende vannforsyningssystemer skal registreres hos Mattilsynet før byggestart jf. drikkevannsforskriften § 17. registreringene kan utløse videre krav om plangodkjenning jf. § 18.
Kommentar:	Kapasitet på vannforsyning er sjekket ut. Eventuelle nye systemer vil bli meldt inn.
NVE, 15.01.2020	Generelt innspill. God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper kan medføre konsesjonsplikt etter vannressursloven. Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Dersom planen berører energi interesser bør berørte energiselskap involveres tidlig. NVE prioriterer reguleringsplaner der det er behov for faglig bistand, og ber om at dette tydeliggjøres i oversendelsesbrev.
Kommentarer:	Det vurderes ikke å være særskilte utfordringer i området knyttet til ras/skred, flom eller overvann. Forholdene vurderes og kommenteres i planbeskrivelsen.
Buskerud fylkeskommune 11.12.2019	Viser til regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 som viktig føring for planarbeidet. Her vektlegges bl.a. sammenhengende grønnstrukturer gjennom hytteområdene ut til omkringliggende natur og friluftsområder. For å ivareta friluftsinteresser anbefales at plassering av grønne strukturer sees i sammenheng med eksisterende og planlagte stier og løyper i området. Viser til 100 m beltet mot vann og vassdrag. Ser det som positivt at myrer avmerkes og søkes ivaretatt. Terrenget er delvis bratt, viser til T-1450 planlegging av fritidsbebyggelse som tar opp i seg tilpassing av fritidsbebyggelse til landskap og terreng. Anbefaler at momentene tas inn i planarbeidet og gjenspeiles i bestemmelsene. Ber om at helningskart legges inn i planbeskrivelsen. Det er avklart at det tidligere er gjennomført registreringer i området og ny registrering kreves ikke. Bestemmelse knyttet til meldeplikt må settes inn.
Kommentar:	Det er ikke foreslått å bygge ned stier eller løyper. Sti ved tomt 19 flyttes fra våte partier til tørrere grunn, mange bruker denne veien også i dag. Helningskart legges inn i planmaterialet. Bestemmelse knyttet til meldeplikt er tatt med.
Statens vegvesen 12.12.2019	Viser til kommuneplanen og mener at planen bør holde seg til område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Registrerer at det foreslås 23 nye tomter for fritidsbebyggelse. Viser til tidligere uttalelser knyttet til krysset med fylkesveg 287 (Eggedalsvegen – Tempelsetervegen) i andre reguleringsplaner i området, og forutsetter at krysskapasiteten og behov for utbedring av krysset vurderes i det videre planarbeidet.

Kommentar:	Det er gjennomført noe opprusting i kryssområdet. Vegen benyttes av fritidsbebyggelse i et stort område, og spørsmålet må vurderes i en større sammenheng. Tomter utenfor byggeområde i kommunedelplanen forholder seg til grense mot fjellet tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Forholdet vil vurderes ved rullering av kommunedelplanen.
Rupemyra hytteeier-forening	Viser til at det er gjennomført flere fortettinger tidligere i området og at forutsetningene som dages hytteeiere har lagt til grunn for sine etableringer endres nok en gang med dette forslaget. Primært ønskes ingen fortetting da dette vil forringe både rekreasjonsverdi og økonomisk verdi i området. En eventuell utbygging vil medføre store inngrep i myrområder, bekkefar og annet sårbart naturmiljø. Blant annet stilles det spørsmålstegn ved at konsekvensutredning ikke er nødvendig. Dersom gjenbruk av infrastruktur er hensikten bør ny bebyggelse skje i utkanten av området og slik at hverken utsikt, solforhold eller innsyn forverres for eksisterende bebyggelse. Trafikken på Rupemyrvegen vil øke vesentlig. Vegen er stedvis både bratt og uoversiktlig. Det forutsettes opparbeidelse av en skitrase slik at barn og voksne slipper å benytte vegen til og fra skiløypene. Det forutsettes at grønne korridorer opprettholdes og at hogst gjennomføres ved behov. Det foreslås at det settes av et anleggsbidrag per solgte tomt til oppgradering av skiløyper, etablering av sykkelsti og eventuell annen felles infrastruktur.
Kommentar:	Det er uheldig med gjentatte endringer innenfor allerede regulerte områder. Det må imidlertid påpekes at 10 av de foreslåtte nye tomtene nettopp er lokalisert i et eget område sør i planen hvor ny bebyggelse i liten grad vil berøre eksisterende bebyggelse utover trafikkøkningen på eksisterende vegnett. Bakken inn til Rupemyrområdet foreslås utbedret, i tillegg til vegkryss ved tomt 4 og bakken opp til avkjøring til tomt 2 og 3. Skiløype inn til feltet ved ny tomt 19 og ned mot skileikområde vil prepareres og medføre at en unngår delt bruk av indre del av vegen. Vann og avløp vil føres inn i område.
Arve Johansen 145/156 16.12.2019	Eiendommen grenser til reguleringsplanen. Forslaget vil medføre store konsekvenser. Hovedterrassen er lokalisert mot området hvor tomtene 2 og 3 er foreslått lokalisert. Hadde ikke kjøpt eiendommen dersom de hadde visst at denne fortettingen ville bli foreslått. Bygging på tomtene 2 og 3, og ny veg inn fra vest vil være sjenerende. Et hovedpoeng med å ha hytte på fjellet er å føle at en kommer vekk fra storbyen og føle nærhet til natur og uberørt mark. Sigdal kommune bør også være opptatt av dette, for å være en attraktiv hyttekommune bør det være kvalitet og forutsigbarhet i reguleringsplaner. Det er ikke noe poeng i å planlegge tusenvis av nye hytter dersom det går på bekostning av miljø, natur og attraktivitet, samt påfører dagens hytteeiere store ulemper og verdiforringelse. Ber om at tomtene 2 og 3 med tilførselsveg tas ut, minimum at tomt 3 fjernes.

Kommentar:	Nasjonale føringer for hyttebygging i dag tilsier at fortetting er riktig politikk. 145/156 grenser mot reguleringsplan, i øvre hjørne av sin tomt, mellom eksisterende hytte og bygge område for ny tomt 3 ligger eiendommen 144/25; Teige-sameie. Område hvor nye tomter foreslåes er tidligere regulert område, vei til tomter vil ikke være synlig fra 145/156. Ny tomter vil ligge ved siden av 145/156 som vist på foto, og vil ikke redusere utsikten utover dalen. 
Trine Finnevoldden og Pål Helge Nøkleby 146/85,82 22.12.2019	Kjøpte tomtene i 2011 og 2013 ut ifra beliggenheten inntil grøntareal. Svært skuffet over foreslått tomt 20. Dersom denne lokaliseringen gjennomføres vil troverdigheten til reguleringsplaner være fraværende og de som investerer i området vil ikke erfare noen langsiktighet og tillit til vedtak i offentlige instanser. Anmoder om at friområdet skjermes fra utbygging av tomt 20.
Kommentar:	Tomt 20 er lokalisert 4-5m lavere i terrenget enn bebyggelsen på bnr. 85. Tomtene vil differensieres mht høyder, og det vil ikke åpnes for hytte med oppstugu på denne tomta. Bestemmelsene vil fastsette krav til høyere andel skjæring enn fylling ved plassering av hyttene.
Gro og Leiv Øye 146/40, 14.01.2020	Foreslått tomt 4 er lagt over adkomstvegen til deres hytte. De har bekostet vegen som har gitt mulighet for parkering av 3-4 biler. Forutsetter at det ved utbygging av tomt 4 med flytting av vegen tilrettelegges for erstatning av i alle fall to parkeringsplasser langs vestgrensa av ny tomt, eventuelt ved utvidelse av innkjørsel.
Kommentar:	*Det vil bli tilrettelagt for parkering ved ny løsning.*
Jan H. Gulbrandsen 15.01.2020	En så omfattende fortetting som det som er foreslått vil innebære en forringelse av verdier og naturopplevelse for eksisterende hytteeiere, samtidig som tiltakene vil være i strid med nasjonale føringer om naturmangfold og klimatiltak. Spesielt tomt 6, 9, 19 og 3x ligger i sårbare myrområder og grøntkorridorer med spesielt store visuelle og naturmessige konsekvenser. Veg til 146/72 krysser akebakke/ skiløype og regulert friområde, akebakken benyttes aktivt i dag. I dette forslaget er friområdet mindre enn i kommunedelplanen og vegen er tegnet inn nede ved myren, dette begrenser bruken av friområdet og øker eksponeringen mot sårbart myrområde.

Kommentar:	Nasjonale føringer for hyttebygging i dag tilsier at fortetting er riktig politikk. Grøntarealet på planskisse til varsling er redusert med 260 m2. Området vil bli utvidet til å være minst tilsvarende tidligere størrelse. Tilrettelegging for skiløypa ned i området vil gi bedret tilgjengelighet til hele feltet. Det har ikke tidligere vært skiløype så langt ned i hyttefeltet, og dette har vært savnet. Adkomst til 146/72, er på tidligere reguleringsplaner (før 2005) tegnet her den nå er tenkt. Den vil ikke etableres nede på myra, men i skråningen bak der det er fast grunn. Det er ønske om å bevare et belte med vegetasjon mellom myr og veg.  Tomt 6, 9 og 19, er plassert på fast grunn.
Thomas Røisli 146/56 14.01.2020	Eier tomt 146/56 som er lavtliggende med begrenset utsikt. Plassering av tomt 4 vil være til stor sjenanse rett i forkant av hytta, hindre utsikt og være en forringelse både trivselsmessig og økonomisk. Ønsker at tomten ikke bygges ut eller at tomten begrenses i størrelse i skråning ned mot myr i sør – og med dette får en høyere og mer tilbaketrukket beliggenhet.
Kommentar:	Skråningen er bratt og lite hensiktsmessig å bygge i, og byggegrense er foreslått slik at bebyggelse trekkes vekk fra skråningen i tråd med ønsket fra eier av bnr. 56. Hytta på bnr. 56 ligger 3 m høyere i terrenget. Punkt for ny hytte på tomt 4 er plassert i granskogen, mot 146/40, og vil i liten grad hindre utsikten fra tomten bak. Det vil i tillegg bli tynnet ut i vegetasjonen i området, noe som også vil åpne opp og gi bedre utsikt for hytta bak. Bestemmelsene fastsetter differensiert krav til høyde i forhold til beliggenhet, og også til forholdet mellom skjæring/ fylling og bredde for ny bebyggelse for å sikre god terrengtilpassing.

	
Tron Saastad 146/57 06.12.2019	Er imot de planlagte tomtene 4 og 20 som vil bli til sjenanse for eksisterende bebyggelse. For øvrig en god plan. Anmoder kommunen om å unngå plasseringer som tilsvarende det som er tillatt på 146/90 og 148/86. Disse tomtene er bygget opp i høyden med fyllmasser, noe som er feilslått terrengtilpassing.
Kommentar:	Det er ikke foreslått nye tomter på større høydedrag. Bestemmelsene fastsetter differensiert krav til høyde i forhold til beliggenhet, og også til forholdet mellom skjæring/ fylling og bredde for ny bebyggelse for å sikre god terrengtilpassing.

Merknadene er vedlagt.

7 KILDER OG GRUNNLAGSMATERIALE

NVE Atlas;	Kartsider
NGU, kartinnsyn:	Berggrunnskart, Løsmassekart
DN;	Naturbasen
Artskart	

Planbestemmelser til 2019005 Rupemyr, fritidsbebyggelse
Eggedal, Sigdal kommune

Forslag til bestemmelser er sist revidert	28.01.2021
Vedtatt	25.03.2021

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 06.07.2020.

Planen vil erstatte del av reguleringsplan for Rupemyr vedtatt 2005.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende (2011)
- Skiløypetrasé (1420)
- Trafo (1542)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
-Veg (2010)
Parkering (2080)

c) Grønnstruktur
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

d) Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 5)
- Friluftsformål (5130)

4/11 21 ORDFØREREN I SIGDAL

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Vann, overvann og avløp
Før igangsettingstillatelse skal vann- og avløpsplan for området være godkjent av kommunen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før tillatelse etter PBL § 20-1

a) Skiløyper
Skiløypene nord i planområdet (ikke delen som går gjennom skileik-området) og i nær tilknytning til planområdet i retning Steinveggen, skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø før det kan gis tillatelse etter PBL § 20-1. Der skiløypa går over myr, skal den opprinnelige myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som bl.a. viser plassering av bebyggelsen med høydeangivelse, veg/parkering, terrengbearbeiding samt i hvilken utstrekning eksisterende vegetasjon skal beholdes eller fjernes, samt innmåling av tiltak iht. kommunenes retningslinjer.

§ 4.2 Fradeling

Det tillates fradeling av tomter innenfor planområdet som vist på plankartet.

§ 4.3 Terrenginngrep og vegetasjon

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Det skal skje en fortløpende oppussing av området etter som byggearbeidene går fram.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Kulturminner

a) Varsling
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 4.7 Beiterett

Det er beiterett i området.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

a) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse i med tilhørende anlegg. Plasseringen av hovedbygningen er markert i terrenget med koordinatfestede, nummererte peler. Bygningene skal plasseres slik at pelen ligger innenfor grunnmurens ytterkanter.

Adkomst til den enkelte hytte skal skje fra tilstøtende veg i tråd med plassering og utforming av bebyggelsen og terrenget.

b) Grad av utnytting, høyde/ bredde og utforming av bebyggelsen
Tillatt bebygd areal totalt skal ikke overstige 200 kvm BYA. I tillegg tillates 36 kvm øremerket utendørs parkering. Det kan oppføres hovedhus, uthus, garasje/ anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Maksimal størrelse på hovedhytta skal ikke overstige 150 m2. Uthus, garasje/ anneks og andre bygninger kan være frittliggende med maksimal størrelse på inntil 30kvm BYA. Det tillates kun en boenhet per tomt.

Bebyggelse på tomtene 1x, 3-5x, 1,3,4, 17 og 18 samt eksisterende tomter med bnr.: 45, 52, 53, 68, 82 og 89 kan oppføres med maks. mønehøyde 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. For tomt 20 tillates mønehøyde inntil 5.0m. For øvrige tomter tillates inntil 6,3 m mønehøyde (oppstugu).

For anneks / uthus tillates gesims inntil 2,5 og mønehøyde inntil 3,8m. Tillatte høyder og anbefalt maksimal bredde for bebyggelsen er vist i tabellen under.

Tomt nr:	Gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maks. bredde, alternativt trapping i terrenget.
Tomt nr: 6, 7, 19. Gbnr 146/ 36, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 70. 72, 74, 80, 82, 83, 84, 85, 93.	4,4 m	6,3 m	Ingen begrensning
Tomt nr: 5, 8, 10-12, 14-16, 21-23	4,4 m	6,3 m	8 m
Tomt nr: 1x, 2,13	4,4 m	6,3 m	7 m
Tomt nr: 20	3,6 m	5,0 m	Ingen begrensing
Tomt: 2x, 1, 3, 4, 9, 17. Gbnr: 146/ 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47,48, 49, 50, 51, 52, 57, 64, 66, 68, 69, 71, 82, 86, 87, 90.	3,6 m	5,6 m	Ingen begrensning
Tomt nr: 3x, 4x, 5x, 18, Gbnr: 146/89.	3,6 m	5,6 m	8 m

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, og bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Maksimal tillatt fylling skal være 2,0 meter, målt fra opprinnelig terreng. Fylling forutsetter terrengbearbeiding med høyere skjæring i bakkant av inngrepet der forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Skjæring skal måles fra opprinnelig terreng og loddrett på skjæringsbunn. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget blir ikke regnet som fylling i denne sammenhengen.

Grunnmur og/eller pilarer for bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m. Det tillates kjeller innenfor høyde-bestemmelsene ved god terrengtilpassing. Hyttene kan ha lave terrasser, (maks 0,5 m over bakken) på inntil BYA = 40 kvm.

Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør fortrinnsvis benyttes som taktekking. Det tillates ikke bruk av blanke takflater. Matte solceller tillates.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Vinduer kan være hvite, men det skal ikke være hvit omramming. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Utendørs belysning skal skjermes og rettes ned.

Uthuset må tilpasses fritidsboligen mht. materialvalg, form og farge.

c) Gjerder og flaggstang
Portal eller flaggstenger tillates ikke. Parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Inngjerding av et mindre areal rundt hytta tillates i tråd med gjeldende kommunal forskrift.

d) Parkering
Det skal avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser per hytte på tomta.

e) Vann
Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av tilkopling til godkjent avløpsanlegg. Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs.

Vannforsyning til nye og eksisterende bebyggelse (ved oppgradering) skal tilknyttes etablert vannforsyningsløsning (TVA). Det tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

f) Avløp
Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra alle nye og eksisterende hytter skal føres til etablert renseløsning (TVA). Det tillates ikke enkeltløsninger for avløp for ny eller eksisterende bebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Krav om tilknytning til fellesanlegg gjelder dersom utslippet økes vesentlig. Som vesentlig økning menes innlegging av vann og innstallering av vannklosett.

Bygging og bruk av arealene innenfor planområdet skal ikke utsette felles infrastruktur (va-ledninger mm.) for frost eller andre ytre påvirkninger som kan skade anleggene.»

Utslipp fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til godkjent avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning.

§ 5.2 Skiløyper (BST)

Innenfor områdene tillates anlagt skiløyper og turveger/ stier. Løypene kan opparbeides med nødvendig bredde og tilrettelegging for tråkkemaskin. Plassering av skiløypene kan justeres inntil 10 meter innenfor område for friområde/ luftsområder.

§ 5.3 Tekniske bygg; vannforsyning/ pumpehus for kloakkanlegg/ trafo.

Det åpnes for mindre bygg til tekniske anlegg på inntil 15 m2. Tillatt gesimshøyde er inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygg for tekniske anlegg skal etableres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformålene.

§ 6.1 Veg (SV)

Område SV skal benyttes til kjøreveg med tilhørende grøfter/ anlegg. Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal benyttes stedlige masser.

Tilførselsveger i området kan etableres med inntil 4 m vegbredde og to meter grøft på hver side (reguleringsbredde 8m). Mindre tilførselsveger kan etableres med inntil 3,5 m vegbredde og 1,25 m grøft til hver side (reguleringsbredde 6 m).

Veger i området er private.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor områdene tillates ledningstraseer for vann, avløp og kabler.

§ 7.1 Tursti

Området kan benyttes til tursti. Det tillates enkel tilrettelegging og rydding langs stien.

§ 7.2 Friområde/ skileik

Innenfor området tillates rydding og tilrettelegging for skileikområde.
Innenfor områdene tillates enkle tiltak for felles opphold; etablering av gapahuk, sitteplasser i naturmaterialer (tre, stein mv).

§ 7.3 Friområde/ utsiktspunkt

Innenfor områdene tillates enkle tiltak for felles opphold; sitteplasser i naturmaterialer (tre, stein mv).

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 Friluftsformål, LF

Områdene skal brukes til friluftsformål, og skal være åpne og tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv. Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Innenfor områdene skal tørre trær og furugadder bevares så langt det er mulig. Flatehogst er ikke tillatt.

Det tillates tilrettelegging for langrennsløyper og stier i områdene.

Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler gjennom områdene.

Det kan anlegges trafo, pumpehus for avløpsrenseanlegg og vannforsyning for feltene innenfor friluftsområdene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sigdal kommune
Bygg

Vår saksbehandler
Steinar Strøm, 32 71 14 27

Vår dato
11.04.2006
Deres dato

Vår referanse
03/00681
Deres referanse

Tremax AS
Veløyveien 64

3234 SANDEFJORD

03/00681-008 001963/06
TE/BYG/SST
GNR 146/59

FERDIGATTEST

Byggetillatelse er gitt 12.09.2003.

Gjelder:	*Nybygg fritidsbolig*
Byggested:	*gnr. 146 bnr. 59 Rupemyr (tomt 43)*
Tiltakshaver:	*Hallgeir Bækken*
Ansvarlig kontrollerende foretak:	*Tremax AS*
	Roar og Trond Bygg AS
	Sigmund Hvila AS
	Sigdal Rør & Varme

Kontrollansvarlig foretak har gjennomgått kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen/bygningsmyndigheten at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med bestemmelser, tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jf. pbl. § 99).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Rita Kirsebom
teknisk sjef

Steinar Strøm
saksbehandler

Kopi til:
Hallgeir Bækken, Brekkekollen 28, 3178 Våle

Postadresse
Sigdal kommune
3350 Prestfoss

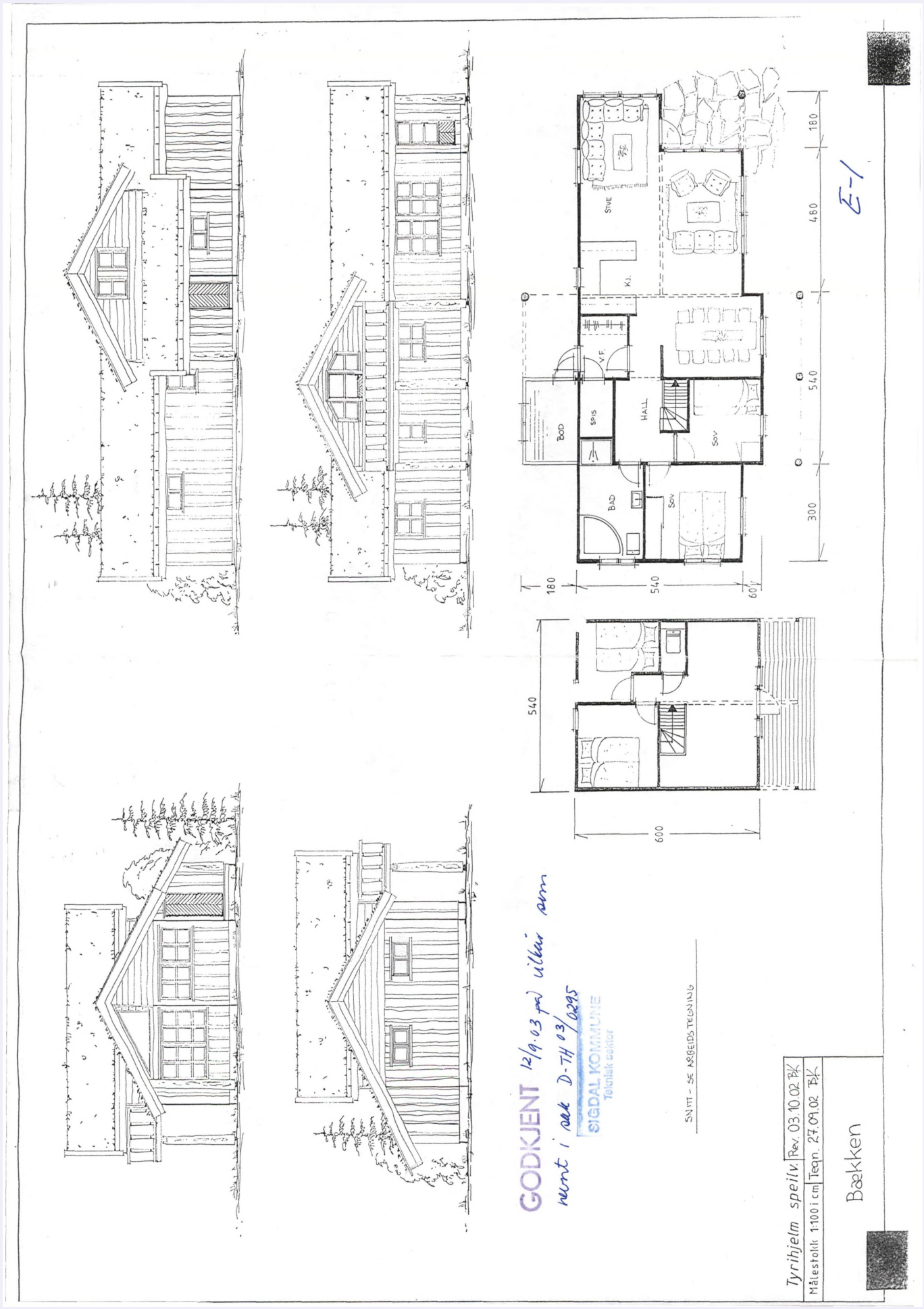
Besøksadresse
Prestfoss

Telefon
32 71 14 27

Telefaks
32 71 14 10

Foretaksregisteret
NO nnn nnn nnn MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: SIGDAL KOMMUNE

Journalnr: 53/2002
Målebrev nr: 34/2004
Evt midlertidig forretning, dato, ref nr:

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom	146	59	
	Bruksnavn/adresse: Rupemyr 43		
Areal	923 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. *Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.»*

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.06.2003
Rekvirent	Bjørn Juvet og Ole Marken
Bestyrer	Torbjørn Lund
Forretning	Kart- og delingsforretning over tomt 43 på Rupemyr under sameiet for eiendommene Berg gnr. 146 bnr. 1 og 2 i Sigdal.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Prestfoss	Karsten Reistad	Torbjørn Lund
Dato: 04.02.2004	Karsten Reistad	Torbjørn Lund

GAB
Registreringsstempel:

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel:
TINGLYST
16 MARS 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 2873

Påtegninger (rettelser ol)

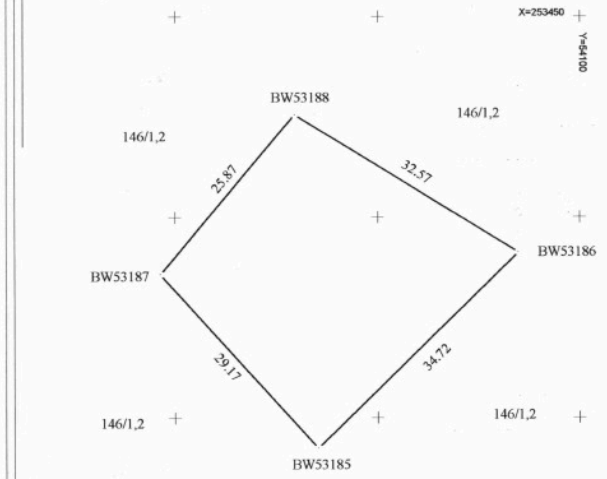
Doknr: 2873 Tinglyst: 16.03.2004 Emb.:025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **705823-E** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1995

Gnr	Bnr	Festenr
146	59	

Representasjonspunkt: X 253417 Y 54070 Z
Kartblad: BW053-5-1 X Landsnett
Målestokk: 1:500 Areal: 923 M²

MÅLEBREVKART
Jnr: 53/2002
Målebrev nr: 34/2004



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
BW53185	Gkj.grmrk. jordf.st.	253396.21	54067.69	29.17	
BW53187	Gkj.grmrk. jordf.st.	253417.91	54048.19	25.87	
BW53188	Gkj.grmrk. jordf.st.	253437.78	54064.76	32.57	
BW53186	Gkj.grmrk. jordf.st.	253420.59	54092.42	34.72	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3332-146/59, Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.38 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	14.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.96 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.87 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	7 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	10.8 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	61.8 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	2.8 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest

Adresse	**Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL**
Dato for energimerking	**28.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-360542**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**22363077**
Gårdsnummer	**146**
Bruksnummer	**59**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
177,71

A↑G C

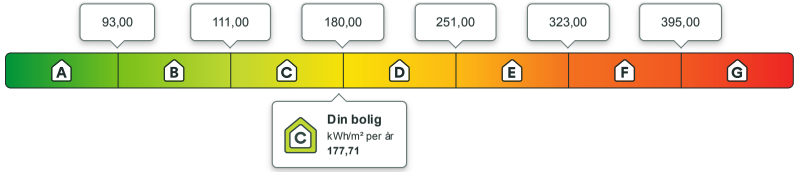
Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
22 157,75	**210,01**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL

Detaljering

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

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



Rupemyrveien 52, 3359 EGGEDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

RUPEMYRVEIEN 52

HØYDE OVER HAVET

913 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	**2 t 27 min**
Søre Jellum Linje 112	**12 min** 6.1 km
Eggedal sentrum Linje 105	**15 min** 8.1 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	**1 t 26 min**
Hønefoss	**1 t 28 min**
Drammen	**1 t 45 min**
Oslo	**2 t 15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Trollbua Eggedal	**15 min**
Eggedal, Norway	**15 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 319 m
- 439 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Tempelseter Skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Hebbes Racing	**25 min**
Norefjell Spa og Resort	**33 min**
Norefjell Golfklubb	**45 min**
Villa Fridheim	**50 min**

SPORT

Eggedal skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	**17 min** 9.1 km
Frydheim idrettsplass Fotball, sandvolleyball	**33 min** 28.4 km

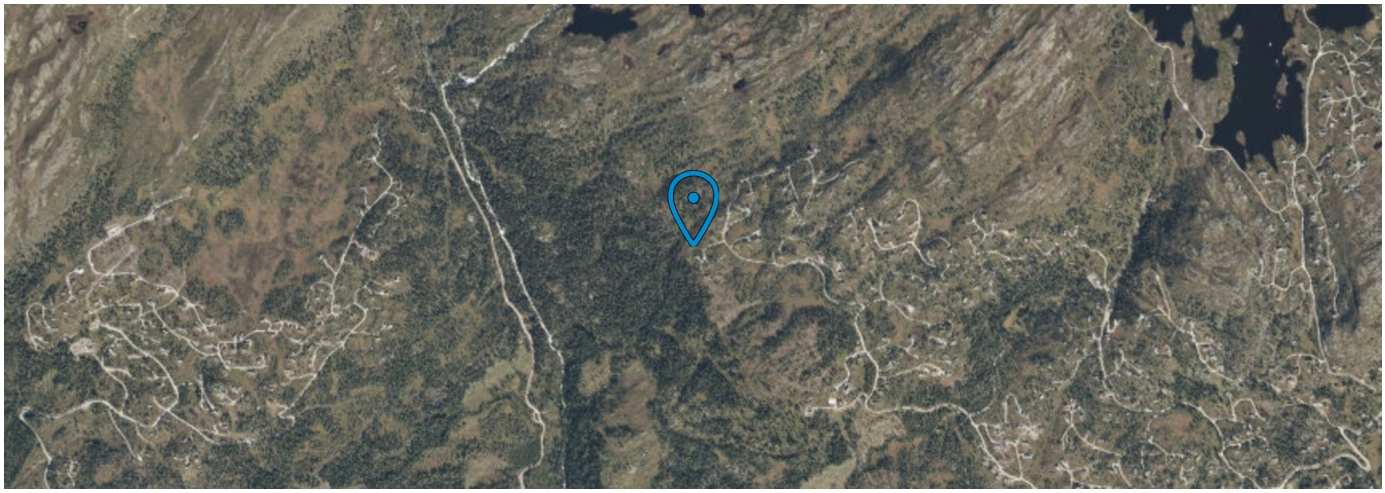
DAGLIGVARE

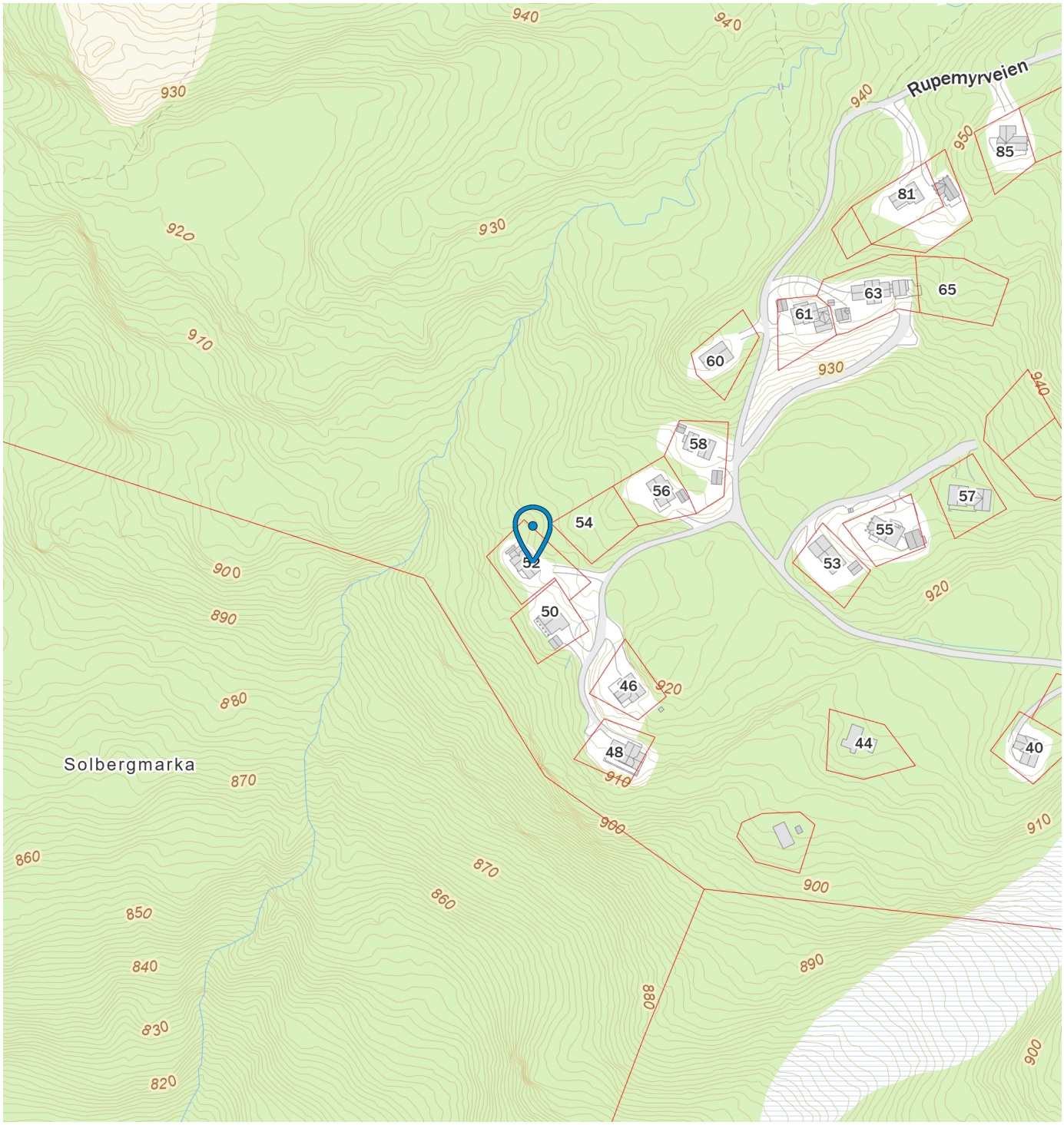
Spar Eggedal Søndagsåpent	**15 min** 8.1 km
Coop Prix Nedre Eggedal PostNord, søndagsåpent	**28 min** 22.2 km

VARER/TJENESTER

Norefjellporten	**49 min**

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





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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2870260274 / Kristian Ruud, tlf. 97963430
Rupemyrveien 52, 3359 Eggedal
Gnr. 146, bnr. 59 i Sigdal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

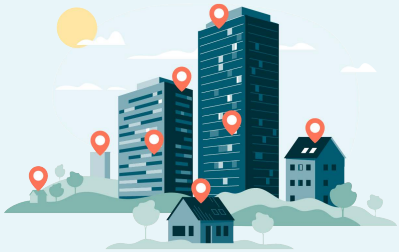
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2870260274
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Kristian Ruud
Eiendomsmegler

979 63 430
kristian.ruud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no