

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 104 292,-
Total ink omk.: Kr 3 594 292,-
Selger: Geir Henning Fossholm

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total: 157/157 m²
Tomtstr.: 106064 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 306, bnr. 9

Oppdragsnr.: 1201230068

Innholdsrik landbrukseiendom med åpen beliggenhet nær elva Urula.

Eiendommen Fossholm ligger i stille og fredelige omgivelser nær elva Urula. Bygningsmassen på eiendommen er stor, så her er mulighetene mange for å kunne være delvis selvforsynt om man skulle ønske det.

Ca. 6 km fra eiendommen finner en Nes i Ådal med dagligvare, servering og bensinstasjon, omsorgssenter, barnehage og Nes Skole for 1-10 trinn.

De siste årene har det være grisehold på gården, men her er det også bygninger for storfehold. Eiendommen ligger ca. 185 moh, men gode snøforhold i områdene rundt gir mye smeltevann i elva og et kaldt område langs elva Urula klimamessig sett.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	34
Landbrukstakst og Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	96
Informasjon mottatt fra kommunen	100
Avtaler	159
Andre vedlegg	162
Grunnbok	164
Tinglyste avtaler	166
Nabolagsprofil	208
Budskjema	217

Om Fossholm 10

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 157 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 31 M²- Overbygd veranda. Ett rom (benyttet som lager. (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.))

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 440 M² (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Storfe fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 620 M². (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Utefjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 60 M² (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Sommerfjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 60 M². (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 297 M². (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Stabbur/skåle

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 33 M². (NB! Oppgitt areal er brutto grunnflate hentet fra Landbrukstakst.)

Pumpehus for vanning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Ingen areal oppgitt.

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² To kjellerom (råkjeller)

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, vaskerom/toalettrom, bad, gang, m/trapp til loftsetasje, kjøkken, stue/spisestue, kott m/luke i gulv for adkomst til kjeller.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Trappegang og to soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

1. etasje er det i tillegg overbygget inngangsparti.

Loftsetasje er det i tillegg til godkjent målbart areal 2 stk. lagringskott.

Kjeller er det romhøyde ca 2 meter og adkomst via luke i gulv i kott under trapp.

Tilbygg er ikke medregnet i oppgitte arealer. Tilbygg (råbygg) har innvendig areal på ca 48 kvm, men det er ikke etablert gulv og areal regnes derfor ikke som målbart.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport og landbrukstakst.

- Internt bruksareal BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger

vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b: Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

106 064 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, ca. 106 064 m².

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart og er delt opp i tre teiger:

Beregnet areal jfr. informasjon mottatt fra kommunen er:

ca. 71.667 m².

ca. 33.597 m².

ca. 779 m².

Beregnet areal er basert på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen (off. eiendomsregister). Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Ihht. Landbrukstakst, med kilde Gårdskart, er arealet fordelt på:

ca. 77,5 daa Fulldyrket jord

ca. 10,4 daa Produktiv skog

ca. 18,1 daa Tun, veger, myr, uproduktiv skog o.a

Eiendommen har ifølge Gårdskart 77,5 dekar fulldyrkadyrka jord, fordelt på 2 teiger. Størteparten av den fulldyrka jorda ligger ved tunet. Ifølge takstmann består jorda av sandjord, som er godt oppgjødslet etter mange år med husdyrhold. For tiden er det kornproduksjon på arealet. En teig (31,6 dekar) ligger ca. 2 km sørvest for tunet i luftlinje. Adkomst via Hedalsveien og skogsbilvei 6 km. Teigen har hellende terreng

420-455 moh. Teigen er for tiden ikke dyrket. Gjenstår noe arbeid med grøfting og planering/gjenfylling av grøfter.

Skog.

Ifølge Gårdskart har eiendommen 10,4 dekar produktiv skog. Det produktive skogarealet er kantarealer mot dyrket mark. Arealets størrelse og treslag gjør det mest aktuelt å bruke trevirket til vedproduksjon for eget bruk og eventuelt salg.

Eier har utarbeidet en avtalen om disposisjonsrett over et areal som er beliggende søndre hjørne av eiendommen. Dette tilsvarer en 3-kant på ca. 1,5 da inkl. veg. I tillegg ønsker selger å disponere vognskjulet (Langt smalt hus ut mot bekken) langsmed bekken ut 2025. Se vedlegg i prospekt.

Arealene er ikke nøyaktig oppmålte, og vil avvike ved oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen Strand ligger i stille og fredelige omgivelser nær elva Urula. Her er det åpent og mye sol i sommerhalvåret, mens sola gjemmer seg bak Treknatten et par måneders tid i perioden november til januar.

Her kan en nyte utsikten til Fossholmfjella med Treknatten og ta et bad i elva, som selger/eiendommen forøvrig er eier i. Eiendommen ligger ca. 185 moh, men gode snøforhold i områdene rundt gir mye smelte vann i elva og et kaldt område langs elva Urula klimamessig sett. (opplyst av selger)

Fra eiendommen er det i underkant av 6 km til dagligvare, servering og bensinstasjon, omsorgssenter, barnehage og Nes Skole for 1-10 trinn. Området sokner til Hønefoss for det videregående trinnet, med Hønefoss videregående skole og Ringerike videregående skole. I sentrum av Nes finner en også barnehage, kirke m.m.

Nes eller Nes i Ådal er et sogn, og et tettsted, i dalføret Ådal i Ringerike. Nes er naturlig sentrum for Øvre Ådal, som er ett av tre definerte distrikter i dalføret. Tettstedet ligger på begge sider av elva Begna, rett nord for elvas utløp i Sperillen, langs E16 som er stamveien gjennom Valdres til Vestlandet.

Det er gode turmuligheter i områdene rundt gårdstunet, til bla. Fossholmfjellet ved Treknatten, og det er kort vei til både Begna og Sperillen med muligheter for bading, fiske og båtliv. Fra Strand/Fossholm er det ca. 2,5 mil til Vassfaret og fra sør i Hedalen kan en ta seg over Vidalen, ca. 1,5 mil fra eiendommen, og ned til Strømsoddbygda, øverst i Soknedalen med bil, via bomvei. Dette er den gamle kongeveien mellom Ringerike og Valdres.

Fra eiendommen Strand/Fossholm er det ca. 6 mil til Hønefoss, ca. 5 mil til Bagn, ca. 6 mil til Nesbyen og ca. 5,5 mil til Brandbu (+ fergetur).

Adkomst

I Nes sentrum tar en av E16 nær kirka inn på Hedalsveien og følger denne 2,1 km.

Ta til venstre inn på Fossholm, kjør ca. 115 m, sving til venstre og fortsett ytterligere 100 m fram til eiendommen som er merket Aktiv "Til salgs!"

Adressen er: Fossholm 10 og 14.

Velkommen!

Bebyggelsen

Landbrukseiendom med våningshus, anneks, driftsbygning, storfefjøs, utefjøs, sommerfjøs, redskapshus, stabbur/skåle og pumpehus for vanning.

Bygningssakkyndig

Norm Takst & Rådgivning v/Rune Kristoffersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport og landbrukstakst:

VÅNINGSHUS:

Byggeår: 1940. (Opplyst av eier)

Tilbygg: ca. 2006 Nytt inngangsparti, entré, bad og vaskerom.

Tilbygg (råbygg): 2015.

Bolig ble ca 2006 tilbygget med nytt inngangsparti, entré, bad og vaskerom, samt at opprinnelig bolig ble oppgradert med tilleggsisolering av yttervegger, ny utvendig kledning, nye vinduer for 1- og 2. etasje.

Taktekking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).

Nytt kjøkken, bad og vaskerom i 2006. Hovedel av overflater pusset opp eller nye i 2006. Pipe og vedovner er eldre.

Nytt strømplegg i 2006.

Vannopplegg i bolig fra 2006, det er liten lekkasje på røropplegg i kjeller. Det anbefales en gjennomgang av fagmann på røropplegg i kjeller. Bolig har privat vannforsyning. Det er ikke gitt opplysninger om avvik på kvalitet for vann.

Avløp fra bolig til slamavskiller fra 2006, som igjen har overløp til eldre kum med infiltrasjonsgroft. Tilstand på eldre utvendig anlegg er ikke sjekket.

Generelt fremstår bolig i god stand, men det er behov for noe vedlikehold av bygning utvendig. Innvendig er det noe mindre mangler og behov for noe oppussing og mindre utbedringer. Trapp til loftsetasje mangler rekkverk og har enkel utførelse med høye opptrinn. Trapp til kjeller har bratt utførelse og ikke rekkverk.

Ca 2015 er det oppført tilbygg tiltenkt som utvidelse av stue. Tilbygg er i dag råbygg og må ferdigstilles utvendig og innvendig.

Det er viktig å lese gjennom beskrivelse av bygningsdeler med avvik og forslag til tiltak, for å få ett helhetlig inntrykk av tilstand og behov for utbedringer.

UTVENDIG:

Støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg med entre, bad og vaskerom oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Tilbygg (råbygg) oppført på ringmur og støpte fundamenter/pilarer.

Vegger: Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påforing med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning. Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller.

Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott og kaldtloft mot møne. Loft etterisolert Taktekkingen er av stålplater, type eldre Atakplater i stål med sort belegg på hovedtak og på tilbygg er det tilsvarende plater med nyere profil. Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca. 2006.

Overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord, rekkverk og mønet takoverbygg med panelt himling med downlights.

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindsperrereduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutak undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater.

INNENDIG:

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel.

I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt), murvegger og stubbloftshimling.

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater. Vedovn i stue og kjøkken.

Plassbygget enkel trapp mellom etasjer. Enkel bratt rettløpstrapp til kjeller. Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører

ANNEKS:

Anneks (adresse Fossholm 14) satt opp i 2001.

Ble gitt byggetillatelse for oppføring som bolig, men behovet for bolig ble endret og annekset som bolig ble derfor ikke ferdigstilt. Blir benyttet for lagring. Ikke innlagt vann eller strøm.

Annekset består av 2 Moelven-brakker med overbygd saltak med takplater. Brutto grunnflate 31 m². I forlengelsen av Moelven-brakkene er det overbygd veranda med brutto grunnflate 15 m².

Annekset er fundamentert med støpte pilarer.

DRIFTSBYGNING:

Driftsbygning i bindingsverk. Brutto grunnflate ca. 440 m². Saltak med plater.

Midtre del av driftsbygningen er opprinnelig driftsbygning fra 1940 med kufjøs og høyloft. Brutto grunnflate ca. 135 m². Ombygd til grisehus i 1988 og restaurert/oppgradert i 2007. Støpt golv. Gjødsele kjelleren benyttes i dag som lagerrom for redskap mm. 2 rekker med grisebinger. Den ene rekka har møkkluker, den andre rister. Husdyrgjødsel transporteres til gjødsele kjeller under nordre del av driftsbygningen med skruer.

Nordre del bygd i 1994 for melkeproduksjon. Brutto grunnflate ca. 205 m². Fjøs med møkkelkjeller under og kaldluft høytørke i 2. etasje. Tilbygg i en etasje med mjølkerom/tankrom, kontor og dusjrom med toalett. Fjøset ble ombygd til grisehus i 2007-2008. Mjølkerom/tankrom benyttes nå som grovkjøkken. Høytørka er ikke i bruk. Transport av høy til tørka ble gjort ved hjelp av høykanon. Utvendig lastelem i gavlenden. Blir benyttet ved mottak av smågris og levering av slaktegris. Ved å dele innsett av gris i to aldersgrupper er det plass for 220-230 slaktegriser. Grisehuset har ventilasjon med alarm ved stans.

Gjødseleporten er ikke tett og må utbedres med nye plater/eventuelt ny port.

Søndre del bygd 1988-1989. Brutto grunnflate ca. 100 m². Består av 2 rom. Det ene rommet er isolert, har støpt golv, og ble bygd som potetlager. Senere benyttet for gris. Benyttes nå som lager for redskap mm. Det andre (søndre) rommet har jord-/grusgolv og benyttes som flisrom og lagerrom for redskap.

STORFEFJØS:

Uisolert tallefjøs for storfe med brutto grunnflate 620 m². Bindingsverk. Støpt golv.

Saltak med plater. Utlufting i mønet. Dobbel slagport mot øst. I gavlenden møt vest er det skyveport til husdyrrommet og skyveport til førbrettet.

Bygd i 2006 (370 m2) med fôrbrett (2 meter bredt) mot yttervegg, skrapeareal langs fôrbrett og talle mot bakvegg. Inndelt i 4 binger med fast vegg i halve byggets bredde og flyttbare grinder i forlengelsen. Front med 39 eteplasser.

Påbygd i 2010 (250 m2) i forlengelse av bygningen. Utvendig overbygd forbrett. Front med 18 eteplasser.

UTEFJØS:

Uisolert utefjøs med brutto grunnflate 60 m2. Jordgolv. Fundamentert på liggende impregnerte stolper. 3 vegger, åpen gavlen mot øst. Dobbel slagport mot vest. Saltak med plater. Innvendig panel i 2 meters høyde med plater i 1,2 meters høyde.

SOMMERFJØS:

Sommerfjøs for storfe ligger ca. 200 meter sør for tunet i tilknytning til dyrket areal. Brutto grunnflate 60 m2. Saltak med plater. Søndre del av sommerfjøsset består av støpt fôrbrett og støpt eteplass. Front med eteplass for 12 dyr.

REDSKAPSHUS:

Redskapshus i bindingsverk fra 1996 med brutto grunnflate 297 m2. Saltak med takplater. Støpt grunnmur. Store åpninger (uten dører/porter) i begge gavelendene og 2 store åpninger på den ene langsiden. Jord-/grusgolv. I tillegg et smalt lagerbygg i forlengelsen av redskapshuset med brutto grunnflate 55 m2. Deler av gulvet er støpt. Dobbel slagport i gavelenden.

STABBUR/SKÅLE:

Stabbur/skåle fra 1940. Brutto grunnflate 33 m2. Benyttes som lager. 2 rom der det ene rommet har plankegolv og det andre jordgolv.

PUMPEHUS FOR VANNING:

Informasjon ifølge selger: Pumpehus for vanning ved elva Urula. Nedgravd strømkabel. Beregnet for vanning av teiene som ligger ved tunet. Pumpe med kapasitet for 2 vanningsmaskiner. Framføring av vann til teigene med overflaterør. Pumpe m/motor og rør regnes ikke med i taksten. Verdien av vanninga kommer til uttrykk jordverdien (avlingsnivå).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæring:

- Det har vært utført arbeid på bad/våtrom i 2007/2008. Arbeidet ble utført ved egeninnsats med hjelp av flislegger/snekker.
- Det har aldri vært noe problem rundt vann/avløp på Fossholm 10 mtp Tilbakeslag av avløpsvann i sluk el
- Rørlegger arbeid utført av Lie sønner Bagn.
- Vedr. sprekker i mur, skjeve gulv ol: Se tilstandsrapport. Eldre hus har ofte litt helling div. gulv.

- Skiftet tak i 1995 til aluminiumsplater. Arbeidet ble utført av Tor Westli.
 - Årlig kontroll på hele El-anlegget. Utført av Torgeir Kultrud (Eltrik AS)
 - Pkt. 13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utført av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (feks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc). - Ja, vil ha full kontroll og skikkelig gjort derfor ordner selv.
 - Eiendommen har eierandel i Fossholm Bru, se tinglyst avtale.
- Tilleggs kommentar: "Huset er for meg i bra stand, bortsett fra endel løse fliser i ganggulv, som varsler om ved tilstandsrapport. Kjeller er bygd for matvarelagring og fungerer bra, litt for tørt for potet."

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshus:

Hovedetasje: P-rom 72 m², S-rom 2 m². Entre, bod, kjøkken, to stue, vaskerom, bad og bod.

2. etasje: P-rom 34 m², S-rom 0 m². Trappegang med kontorkrok, to soverom med kott mot skrånende tak.

Kjeller: To rom. P-rom 0 m², S-rom 45 kvm.

Overbygd veranda/inngangsparti, ca. 10 m²

Påbegynt tilbygg med brutto grunnflate 50 m²

Anneks:

Overbygd veranda. Ett rom (benyttet som lager).

Driftsbygning, ca. 440 m²

Storfefjøs, ca. 620 m²

Utefjøs, ca. 60 m²

Sommerfjøs. ca. 60 m²

Redskapshus, ca. 297 m²

Stabbur/skåle, ca. 33 m²

Pumpehus for vanning:

Standard

Landbrukseiendommen Strand/Fossholm finner du idyllisk beliggende nær elva Urula. Eiendommen har flate, fine jorder, god tilgang på vann og mye natur "rett utenfor døra".

De siste årene har det vært grisehold på gården, men i tillegg til driftsbygningen, som er ombygd til grisehold, har eiendommen storfefjøs, utefjøs og sommerfjøs, så her er mulighetene mange. Redskapshus og pumpehus for vanning, samt stabbur og anneks er også blant de mange bygningene på gården.

Eiendommen ligger i svakt hellende terreng, og nær våningshuset er det plener og beplantning. Våningshuset er i 1½ etasje hvor den opprinnelige delen er fra 1940. Denne ble delvis restaurert og tilbygd i perioden 2006 -2008. Et nyere tilbygg er under oppføring, men selges som råbygg.

Våningshuset har overbygd veranda/inngang med plass til sittegruppe m.m.

Inne i huset er det entré med varmekabler i gulv, og et romslig kjøkken med fin plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og har heltre fronter, og glassdører i to av overskapene. Laminat benkeplater med nedfelt stålkum, samt fliser mellom skap og benk. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det også en Jøtul vedovn.

Innenfor kjøkkenet er det to stuer, begge med fin plass til sofa- eller spisegruppe. I den innerste stuen er det en eldre peisovn som gir lun og god varme til rommet.

På badet er det lyse, flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Her er det stor, hvit baderomsinnredning med mye skaplass, samt frittstående dusjkabinett, badekar og toalett. Badet har belysning fra halogen downlights. Vifte i yttervegg.

Huset har et eget, praktisk vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Overskap og stål vaskekum, samt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bod med kjellerlem.

I entréen er det god garderobeplass og trapp opp til trapperom i 2. etasje hvor det er en liten kontorkrok. I etasjen finner en også husets to soverom. Hovedsoverommet er stort og romslig med heltre skyvedørs garderobe langs den ene veggen. Det andre soverommet er noe mindre, men også dette har fin plass til dobbeltseng. Fra soverommet er det adkomst ut til kneloft med ekstra lagringsplass.

Fra entréen i hovedetasjen er det trapp ned til kjeller med to lagerrom, hvor en 200 liter varmtvannsbereder fra 2006 er plassert.

Huset har parabol og det benyttes mobilt bredbånd.

Huset er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg for gården. Eier opplyser at brannalarm i våningshus og driftsbygninger for husdyr har direkte varsling til hovedsentral. Strøminntak og strømmåler til bygninger er plassert i driftsbygning. Jordkabel inn til el.

tafle i bolighus. Automatsikringer for kurser. I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

På tunet er det anneks som opprinnelig var tiltenkt oppført som bolig, men grunnet endret behov, har annekset ikke blitt ferdigstilt og benyttes nå som lager. Annekset har overbygd inngangsparti/ veranda og ett stort rom. Det er ikke lagt inn strøm eller vann.

Gården har en driftsbygning, flere fjøs mm. Utfyllende informasjon om hver av bygningene er oppført under punktet "Byggemåte", men i landbrukstaksten kan en også lese følgende om bruk:

- Driftsbygningen er tilpasset slaktegrisproduksjon med innkjøp av smågris.
- Storfefjøsset er godt anvendelig for storfekjøttproduksjon med ammekyr eller innkjøp av kalver. Bygningen kan også være aktuell for alternativ bruk.
- Utefjøs kan benyttes for lagring av redskap. Sommerfjøsset har liten verdi hvis det ikke er storfe på eiendommen.
- Redskapshuset er ett åpent rom med god takhøyde som begrenses noe mot ytterveggene pga. konstruksjonen.
- I hovedsak er det godt dimensjonerte dører/porter/åpninger i driftsbygningene.
- For grisehus og storfefjøs vil det være aktuelt med noen tilpasninger for å tilfredsstille forskrift om hold av storfe og slaktegris.

På tunet er det også stabbur med vedskåle. Nær elva er det satt opp et pumpehus for vanning:

I Landbrukstaksen opplyses det at den dyrkede marken er i god hevd. Det gjenstår ferdigstillelse av jordet lengst fra tunet.

For mer informasjon om jorder og skog se punkt "Tomten"

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fra tilstandsrapport - Våningshus:

UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Taktekking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater har normal slitasje med noe småbulker og riper. Enden på plater hvor det er

ettermontert takrenne mot tilbygg har grov kuttflate. Pga sammenføyning av tak i hjørne mellom tilbygg for entre og tilbygg (råbygg) er det gjort tilpassninger med beslagsløsninger, som avviker fra mer standardisert måte å gjøre det på.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det fungerer med dagens utførelse for tipsninger mellom tilbygg og eksisterende bolig, men det anbefales å følge med på tilstand til taktekking og beslagsløsninger.

Nedløp og beslag - TG: 3

Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca 2006.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er avvik:

På tilbygg med entre er det ikke nedløp fra takrenne-kum.

Feiestige til pipe er plassbygd stige som ligger ned på takplater med innfesting beslag mot møne.

Det er ikke opplyst om eventuelle åpne avvik etter tilsyn/feiring av pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Montere taknedløp på tilbygg med inngangsparti. Sjekke tilstand på alle takrenner og eventuelt utbedre der det er behov.

Ved befaring hadde feiestige løsnet fra beslag innfesting .Det må påregnes å montere godkjent feiestige.

I forbindelse med at stige har løsnet fra innfesting ved møne, må det sjekkes at ikke er skade på taktekking.

Veggkonstruksjon - TG: 2

Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påføring med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning. I overgang mellom yttervegg og tak for tilbygg med entre er det montert Steni sementplater på kledning, som beskyttelse for vannsprut fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra ca 2006 med normal slitasje. På noen kledningsbord er det mindre sprekker i overgang mellom overligger og underligger. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør sjekkes over kledning generelt og musetetting mellom vegg og kledning, og eventuelt gjøre utbedringer der det er behov.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott. Kaldtloft over horisontal himling i horisontal loftshimling. Adkomst til loft via luke i himling og enkle dører i knevegg for adkomst til knekott. Loft etterisolert med isolasjonsplater laget av gjenvunnet tøy/stoffer.

Tilbygg med inngangsparti er det takverk i tre med kaldtloft (ikke adkomst) og sperretak med bæredragere og tresøyler for inngangsparti. Tilsvarende isolasjon som på loft for hovedtak.

I råbygg er det prefabrikerte selvbærende saksestoler.

På hovedtak og tilbygg inngangsparti er det undertak av trebord, antatt med underlagspapp. Råbygg er det Sutak undertaksplater.

Undertak er besiktiget fra innvendig bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert skader på takkonstruksjon. Det må påregnes at skråtak i loftsetasje har mangelfull isolering og luftesjikt i forhold til dagens standard.

Vindskier på hovedtak er slitt og vedlikehold/utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak, utover utbedring av vindskier.

Vindu loft og kjeller - TG: 2

Loft er det innlistet glass i vindu for en gavel. Kjeller er det doble vinduer fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring eventuelt utskifting av vinduer i kjeller må påregnes.

Overbygget inngangsparti - TG: 2

Spaltegulv av terrassebord på bjelkelag fundamentert på pilarer og med opplegg på yttervegg/mur. Sperretak med panelt skråhimling med downlights. Malt rekkverk med stående rekkverksbord og altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon i generelt god stand, men det er noe slitasje på overflater og gulv er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/overflatebehandling.

TILBYGG (RÅBYGG) - TG: 3

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker på støpt såle, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindsperreduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutak undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater. Deter ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygg er uisolert råbygg.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke foretatt noe detaljert kostnadsoverslag på å ferdigstille tilbygg, da dette vil avhenge av hva tilbygg skal brukes til, standard etc. Kostnadsestimat er satt for å synliggjøre at det er en kostnad for å ferdigstille bolig.

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i entre og gang har høydeforskjell og det er bom på limfeste for fliser og noe sprekker i fliser.

Overflater generelt har variert slitasje og standard.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Omfang av oppussing vil være avhengig av bruksmønster og krav til standard, men det er påregnelig at det må foretas noe oppussing.

Kostnadsestimat gjelder i hovedsak utbedring av gulv i entre og gang, samt noe oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt) på grunn.

Tilbygg oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.

Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller. Isolering av etasjeskillere ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

I tilbygg med entre, bad og vaskerom er det støpt gulv med ensidig fall mot inngangsparti. Lik utførelse for gulv i alle rom. Vider er det høydeforskjell på gulv i

entre og gang med trapp, som er utjevnet med oppsparkling av gulv i overgang mellom rom. Flislagt gulv i gang er lagt ovenpå gipsplater på tregulv og kan således ha noe svikt som kan føre til bom under fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Flislagte gulv i entre og gang fungerer og det er en skjønnsmessig vurdering av om dette er nødvendig å utbedre. Estimert kostnadsestimat gjelder oppretting og nye overflater.

Radon - TG: 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

NGU sitt aktsomhet kart viser at bolig ligger i område med moderat til lav forekomst av radon.

Pipe og ildsted - TG: 2

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater.

Vedovn i kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak har mangler og slitasje på beslag. Feieluke i kjeller har rustbelegg.

Vedovner med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må påregnes behov for utbedring av pipe over tak.

Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever strakstiltak. For eldre piper og ildsteder kan allikevel feil oppstå, eller det avdekkes forhold f.eks ved tilsyn, som tilsier at det må gjøres utbedringer.

Innvendige trapper - TG: 2

Plassbygget enkel trapp mellom 1- og loftsetasje.

For adkomst til kjeller er det luke i gulv og enkel rettløpstrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har enkel utførelse og slitasje. Kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til loftsetasje har ikke håndløper i trappeløp og rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav tillater. Trapp til loftetasje har høyere opptrinn enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Trapp til loftsetasje: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp til kjeller bør utbedres med enkelt rekkverk på ene siden av

trapp.

Innvendige dører - TG: 2

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører generelt med normal slitasje.

Uisolert dører til knekott.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å montere inn isolerte kottdører.

VÅTROM

Generell:

Vaskerom har utførelse fra 2007-08 og gjeldene forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.

VASKEROM /WC

Overflater vegger og himling - TG: 2

Sokkelflis og baderomsplater på vegger. Trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe usikkerhet vedrørende tetthet i overgang mellom sokkelflis og baderomsplate.

Plate er ikke satt ned på bunnlist, slik som monteringsanvisning for baderomsplater viser.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vegger utsettes ikke for bruksvann og således er det ikke nødvendig med utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er plastsluk. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har to sluk. Bisluk Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er smurt membran inn på sluk (bisluk), men ikke benyttet slukmansjett.

For sluk under servant er klemring ikke synlig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulv utsettes ikke for bruksvann og det er fall til sluk som gjør at rommet har lekkasjesikring mot rørbrudd etc.

Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade.

Det anses ikke å være nødvendig med strakstiltak. Når rommet en gang skal pusses opp må det påregnes å anlegge nytt membransjikt for våtsoner (gulv med oppkant).

Ventilasjon - TG: 2

Det er ingen ventileringsanordning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Avhengig av bruk vil det kunne være nødvendig å etablere mekanisk ventilasjon, f.eks. el. avtrekksvifte i yttervegg.

BAD

Generell:

Bad har utførelse fra 2007-08 og gjeldende forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.

Overflater vegger og himling - TG: 2

Rommet har flis på vegger og trepanel i himling. Halogen downlights i senter av himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i overgang mellom gulv og veggflis og rørøppestikk kommer delvis opp i vegg (tatt ut i flis for rør).

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør refuges i overgang gulv/vegg.

Overflater Gulv - TG:2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (felles varmekabel med entre og vaskerom). Varmekabel i bad er lagt med litt mindre avstand enn i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulv har ensidig fall mot yttervegg (fra dør til y.vegg mot inngangsparti). Sluk er plassert under badekar. Gulv i bad er utformet for bruk av dusjkabinett og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk, men det vil bli stående noe vann på gulv mellom sluk og yttervegg mot inngangsparti. Stedvis er det behov oppfriskning/utbedring av fuger mellom fliser.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Utbedre silikonfuger og eventuelt fuger der det er behov.

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er plastsluk under badekar. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er ikke mulig å konstantere at det riktig bruk av mansjett under klemring i sluk.

Tiltak:

- Bruksvann går i rør direkte ned i sluk og overflater utsettes ikke direkte for bruksvann. Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade. Det anses ikke å være nødvendig med tiltak, forutsatt at det benyttes dusjkabinett. Når bad en gang skal pusses opp må det påregnes å sparkle opp nytt fall og anlegge nytt membransjikt for våtsoner i bad.

Sanitærutstyr og innredning - TG: 2

Baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utstyr er fra 2006 og det må påregnes noe slitasje.

Tiltak:

- Det er ikke registrert avvik eller skader på utstyr som tilsier at det må foretas vesentlig utbedringer eller utskiftinger.

Ventilasjon - TG: 2

El. avtrekksvifte i yttervegg. Bad har ikke tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkkeninnredning fra 2006 med furu fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredning har alder som tilsier at det må påregnes noe slitasje på overflater, beslag etc.

Tiltak:

- Avhengig av krav til standard, kan det være påregnelig med noe oppussing, bla for overflater på fronter.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Kobberrør i kjeller og plast rør-i-rør fra kjeller til bad , vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I kjeller er det liten lekkasje på ett rør ved fordelingsstokk til rør-i-rør, samt at det er røropplegg som mangler innfesting/tilpasning.

Tiltak:

- Takstmann er ikke fagmann på røranlegg og det anbefales at rørlegger/fagperson utbedrer lekkasje og tar en generell gjennomgang av vann opplegg.

Ventilasjon - TG: 2

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, avtrekksvifte for bad og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Vaskerom/wc har ikke ventilasjon

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 3

Ukjent utførelse for drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er fukt i grunnmur og støptgulv i kjeller.

Tiltak:

- Det må påregnes behov for drenering og fuktsikring av grunnmur for kjeller. Behov vil avhenge av bruk av kjeller, men det er viktig at fuktighet i kjeller ikke overstiger nivå som er skadelig for trevirke mot kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG: 2

Vann: Vannledning av plast med varmekabler fra brønn (Isotermrør) fra brønn inn til kjeller. Felles brønn for bolig og driftsbygning etc. Eier opplyser at brønn er sikker vannkilde med god kapasitet. Det er ikke fremlagt rapport for vannprøver. Avløp:

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast frem til glassfiber slamavskiller fra 2006 med overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn.med

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstand på utvendig anlegg for vann (brønn) og avløpsanlegg med kummer og infiltrasjon er ikke undersøkt.

Tiltak:

- Avløpsanlegg fungerer i dag. Betong kum og infiltrasjon er eldre det kan oppstå behov

for utbedring . Kommunen kan også gi pålegg om at avløpsanlegg må utbedres.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrig avtales direkte med selger.

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr som medfølger.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år

2006

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

Bo- og driveplikt

Selger har laget en avtale som skal undertegnes med ny eier vedrørende disposisjonsrett over et bestemt areal, vannrett til eiendom 306/19 og veirett til 306/19. Avtalen følger vedlagt i prospektet på side 124-125, og vil bli undertegnet likt ved kjøpekontrakten.

Store deler av eiendommen vil være ferdig ryddet til visning og ikke ytterligere ryddet før overtakelse. Selger velger likevel hva han ønsker å sette igjen og ta med seg.

Ringerike kommune opplyser at siste kontroll av pipe/ildsteder var 27.03.2014, mens siste feiing ble foretatt 17.04.2020.

Resultat etter brannforebyggende tiltak utført av Brannvesenet 03.05.2023:

- De anbefaler at skorstein rehabiliteres med nye rør innvendig.
- Eierne bør sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall

røykvarslere.

- Slokkeutstyret er for gammelt, og eieren bør ha kontroll og service på pulverapparat.

Ringerikskraft opplyser at siste kontroll av det elektriske anlegget var 01.04.1981.

Vegrett til setra, se jordskiftesak

Hovedvegen til Fossholm grenda er på selgers eiendom. Vegrett for dem.

Landbrukstakst: Ifølge hjemmelshaver ble det med offentlige tilskudd bygget ny bru i 1982. En betingelse for dette var at alle med vegrett til brua ble ansvarlige for fremtidig vedlikehold. Brua ble oppgradert i 2016.

Ringerike kommune opplyser vedr. piper og ildsteder:

Dato for siste kontroll: 27.03.2014. Ingen pålegg.

Dato for siste feiing: 17.04.2020.

Ringerikskraft opplyser 04.02.21 at det elektriske anlegget sist ble kontrollert:

01.04.1981

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Se forøvrig Forbrukerinformasjon om budgivning lenger bak i salgsoppgaven.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og på kjøkken.

Varmekabler i entré, på bad og vaskerom.

I rom med varmekabler er det lagt ned rør for eventuell vannbåren varme.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2021:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.187,-.

Renovasjon pr. år kr. 3.624,-.*

Feiing pr. år kr. Kr: 541,21.

Avløp: Årlig tilsynsgebyr er på kr: 1080,- i 2020 i forhold til tett tank. Ulike gebyrer på tømming av slam - rensekostnad har eier betalt kr: 1.235,- i 2020.

Slam transport inntil 3 kubikk kr: 1206,- over 3 kubikk har han betalt i tillegg kr 437,- Til sammen har eier betalt kr: 3959,- i 2020. Men hvis ekstra tømminger blir det ekstra kostnad.

* Eier har /hadde hjemmekompostering, noe som gir et fratrekk på kr 250,- årlig, men

dette krever ny søknad fra ny eier. (info fra 2021)

* Årsbeløpet for renovasjon viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

2022:

Septik - tett tank 4m³

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.

Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.

Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk m³

Pris pr m³ vann kr 30,00 + mva for 2022 Pris pr m³ avløp kr 42,00 + mva for 2022

Info formuesverdi

Ingen formuesverdi funnet hos Skatteetaten pr. 16.06.2022.

Andre utgifter

I tillegg til ovennevnte kostnader kommer kostnader til vegvedlikehold, strøm og forsikring etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 9 i Ringerike kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3007/306/9:

22.02.1965 - Dokumentnr: 596 - Erklæring/avtale

Best. om overdragelse av fallrettigheter i Urula elv m.m.

Best. om bet. av indeksreg. kapitalbeløp.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1982 - Dokumentnr: 6530 - Erklæring/avtale

Bygging av Fossholm Bru, med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1989 - Dokumentnr: 6045 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2001 - Dokumentnr: 4873 - Jordskifte
Sak 8/1997 - 6.00 Strand
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 907474 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3007 Gnr:306 Bnr:14

28.07.1939 - Dokumentnr: 1471 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3007 Gnr:306 Bnr:8

17.09.1958 - Dokumentnr: 2109 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0605 Gnr:306 Bnr:12

14.09.2001 - Dokumentnr: 4874 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0605 Gnr:306 Bnr:11
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0605 Gnr:306 Bnr:12

16.10.2006 - Dokumentnr: 493021 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2018 - Dokumentnr: 332286 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3007 Gnr:306 Bnr:19
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1401514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0605 Gnr:306 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på den eldste delen av våningshuset, datert 22.10.1980, men denne var forutsatt uten kjeller.
Kommentar fra Ringerike kommune: "Det mangler ferdigattest på tilbygg til bolig fra

2015". Kommunen opplyser så videre at de ikke kan se å ha mottatt noen søknad om brukstillatelse, ferdigattest eller melding om ferdig tiltak. Det er ikke tillatt å bruke bygningene uten brukstillatelse. Selger opplyser følgende: Påbygget er ikke ferdig bygd, er ferdig som råbygg. Resten må ny eier gjøre, derfor ingen ferdigattest.

Se vedlagte kopier i salgsoppgaven av attester og brev fra kommunen.

Lovlighet:

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

Tilbygg med inngangsparti, vaskerom og bad vises ikke slik det er bygd på tegninger.

Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

En eventuell søknad om bruksendring av rom vil bli ny eiers ansvar å påse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.1980.

Vei, vann og avløp

Ca. 300 meter privat gardsveg fra Hedalsveien. Deler av vegen er felles med naboer. Man tillater ikke kjøring med biler som har totalvekt over 3.500 kg. på eksisterende gårdsvei, da vegen og brua ikke er godkjent for dette. Dagens eier har årlig krevd en avgift på kr. 500,- per kjøretøy, med indeksregulering hvert 3. år. Ny eier vil tre inn i denne avtale, se vedlegg i prospektet.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Vassforsyningen er ifølge eier nedgravd frostfritt med Elvestad-rør.

Privat avløp med avløpsrør av plast til glassfiber slamavskiller fra 2006. Overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn (spredgrøft).

Kommunen opplyser at eiendommen har septiktank/tett tank 4 m³.

Kommentar fra kommunen: "Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg." En kostnad ved fremtidig pålagt oppgradering av anlegget vil bli ny eiers ansvar.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk m³:

Pris pr m³ vann kr 30,00 + mva for 2022 Pris pr m³ avløp kr 42,00 + mva for 2022

Ringerike Septik opplyser at slamavskillerne ble sist tømt: 31.08.2020.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 Bestemmelser, vedtatt 31.01.2019.

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det samme gjør Kommuneplanens arealdel 2019-2030 -Bestemmelser.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på bygging av bolig/ fritidsbolig eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger/ fritidsboliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Interessenter som vurderes utvidelse/ endring av bebyggelsen på eiendommen oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon om muligheter og søkeprosess. Ta evt også kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen har bo-og driveplikt.

Kommentar konsesjon

Kjøper er kjent med at eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på:

1. At kjøper skal oppfylle sin boplikt. Innflytting i boligen på gården skal skje senest ett år etter tinglysning av skjøte og deretter må man bebo eiendommen i minst 5 år etter dette.

2. At eiendommen driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig.

3. Den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Det er Kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon i henhold til konsesjonslovens §9 både med hensyn til priskontroll, drift og botid. Bud med forbehold om konsesjon vil ikke bli godtatt av selger. Etter bud aksept og påfølgende kontraktsmøte forplikter kjøper seg til samtidig å søke konsesjon på eiendommen. Dersom konsesjonsmyndigheten i den respektive kommunen fatter et negativt konsesjonsvedtak plikter kjøper å påklage dette til fylkesmann, alternativt å rette seg etter de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Uavhengig av hva endelig konsesjonsvedtak blir, har kjøper ingen rett til å kreve prisavslag fra selger. Avtalt kjøpesum må betales fullt ut i henhold til kjøpekontraktens overtakelsesdato. I ytterste konsekvens kan et negativt konsesjonsvedtak innebære at kjøper må foreta et videresalg av eiendommen. Kjøper vil da måtte bære et eventuelt økonomisk tap.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

104 292,- (Omkostninger totalt)

3 594 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 292

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

06.05.2024













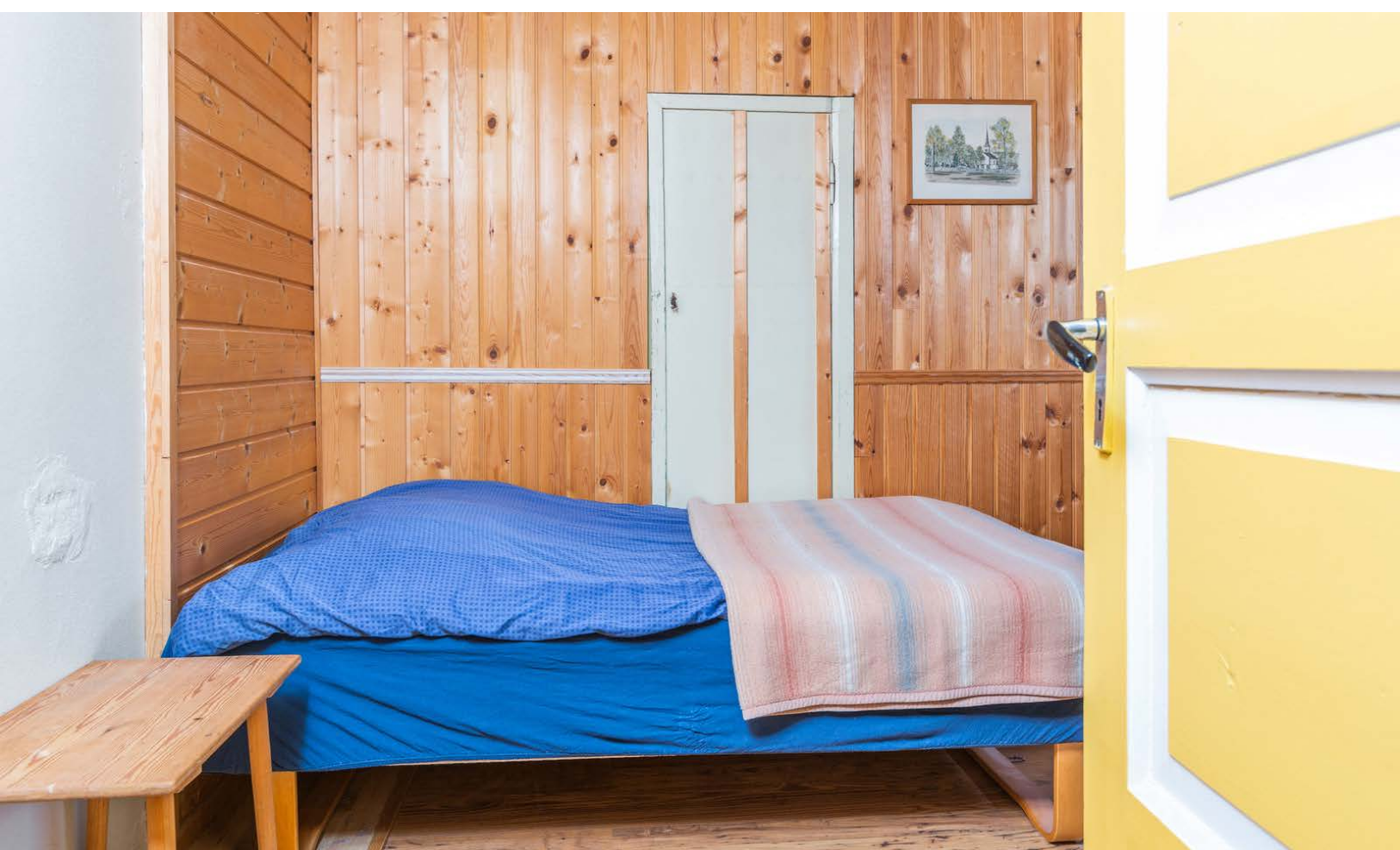


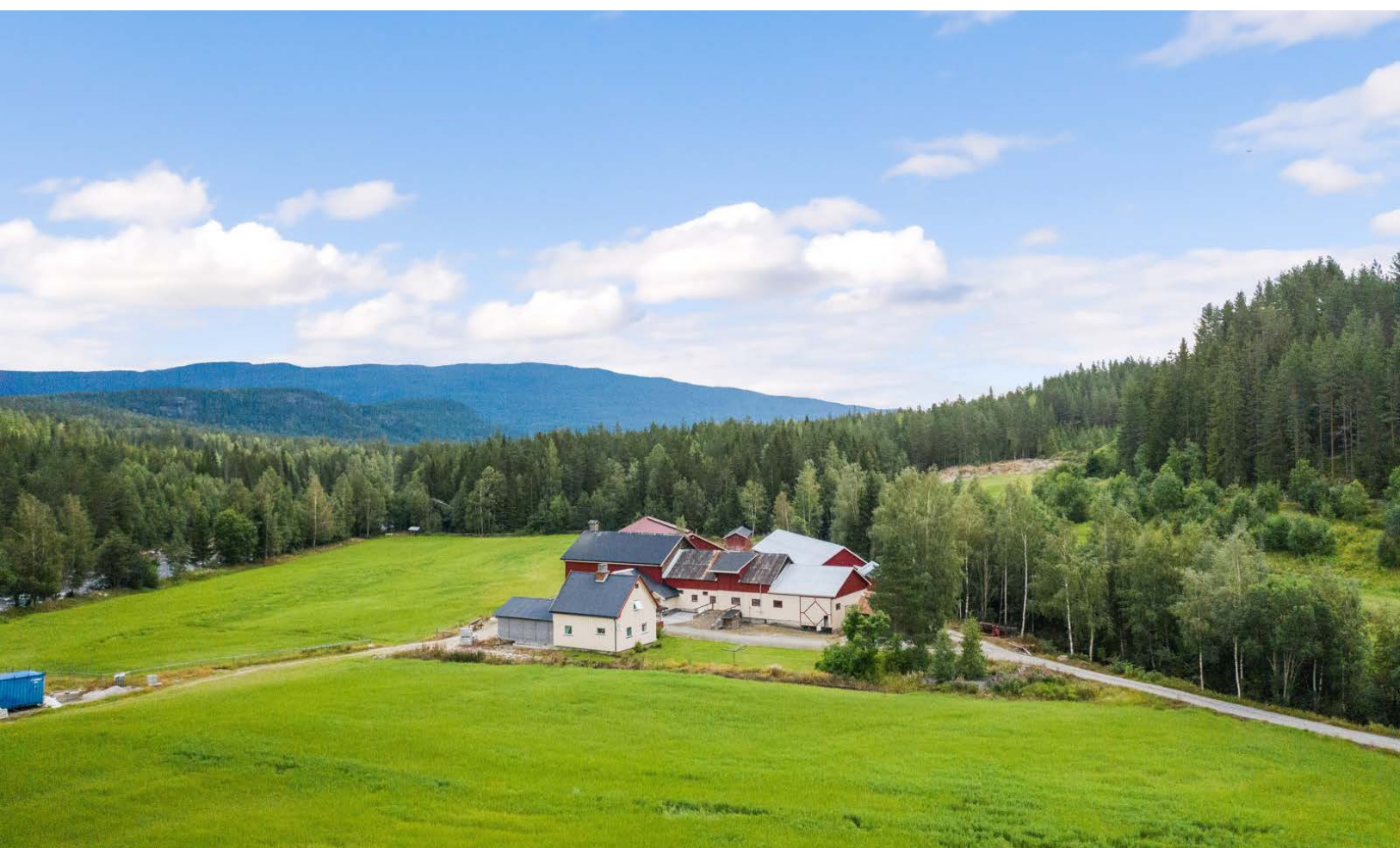










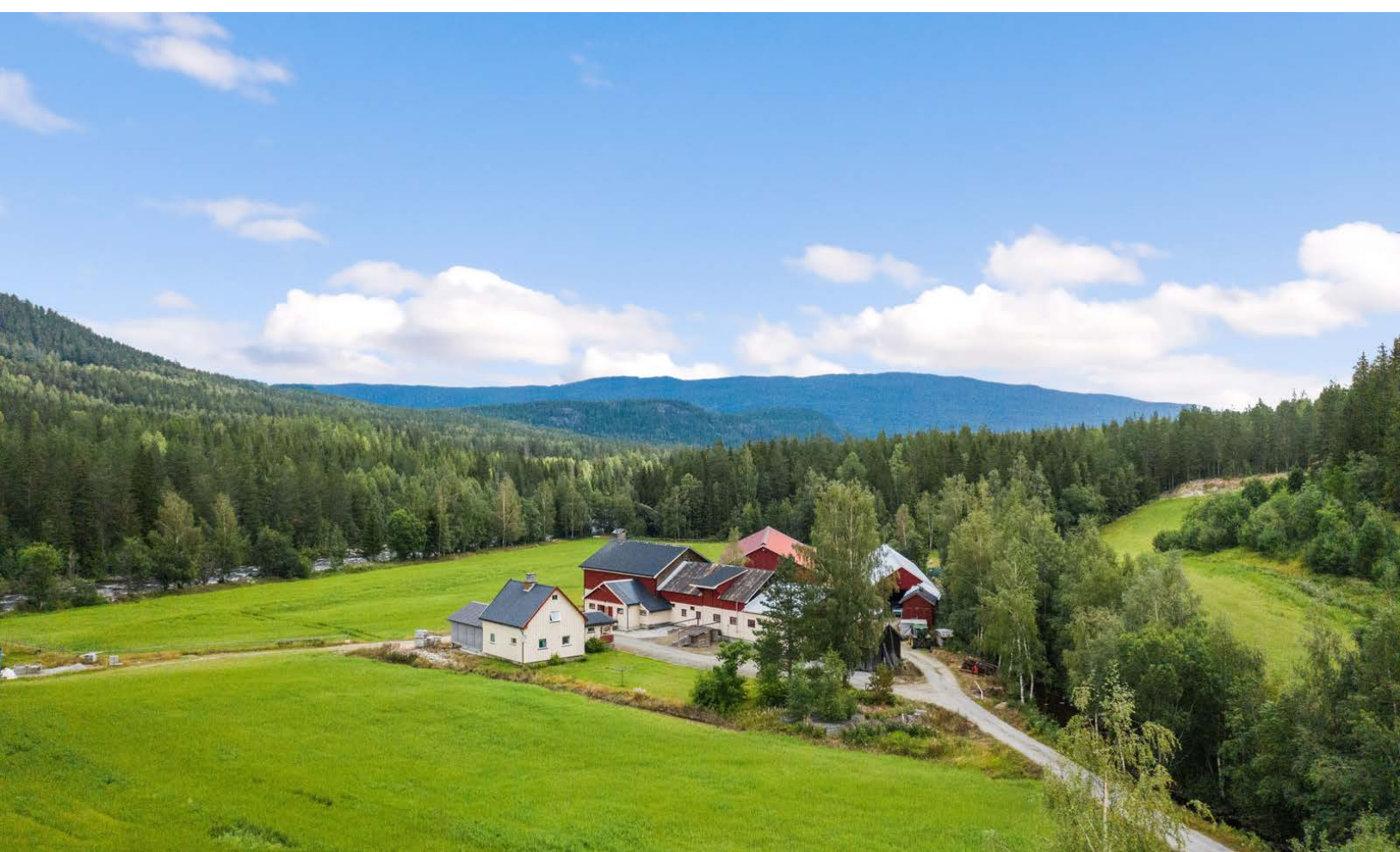


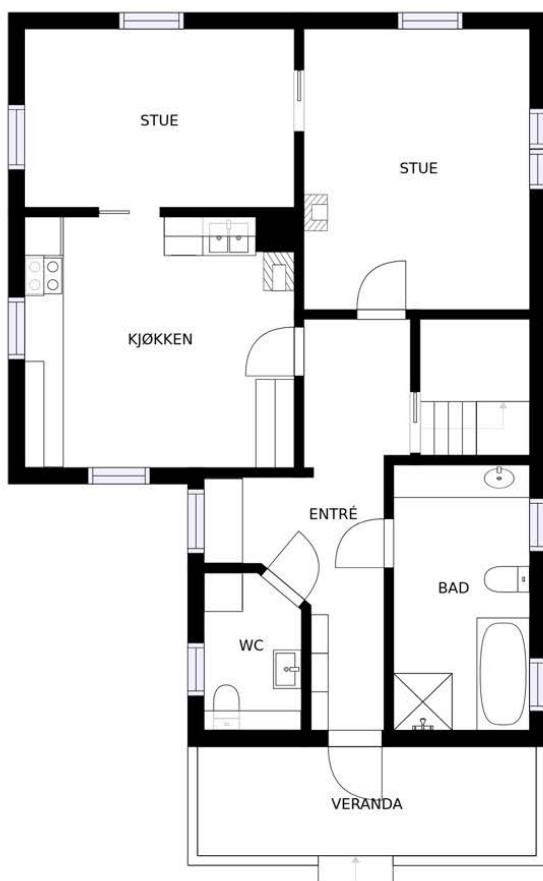




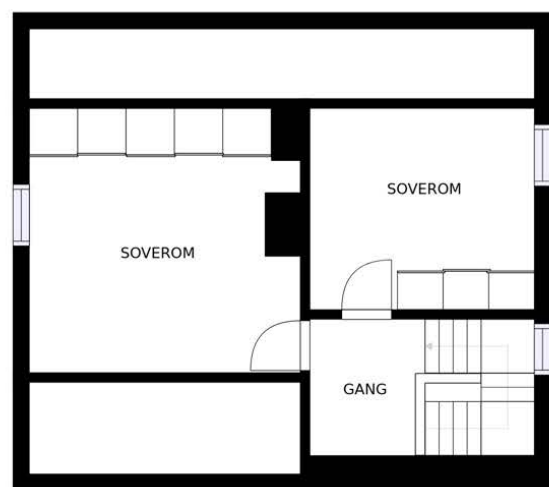






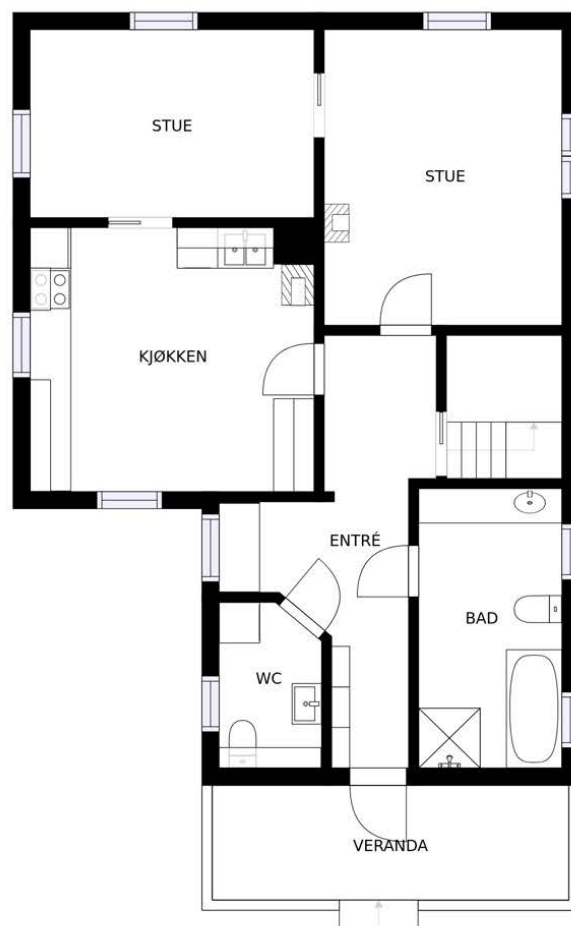


1. ETASJE

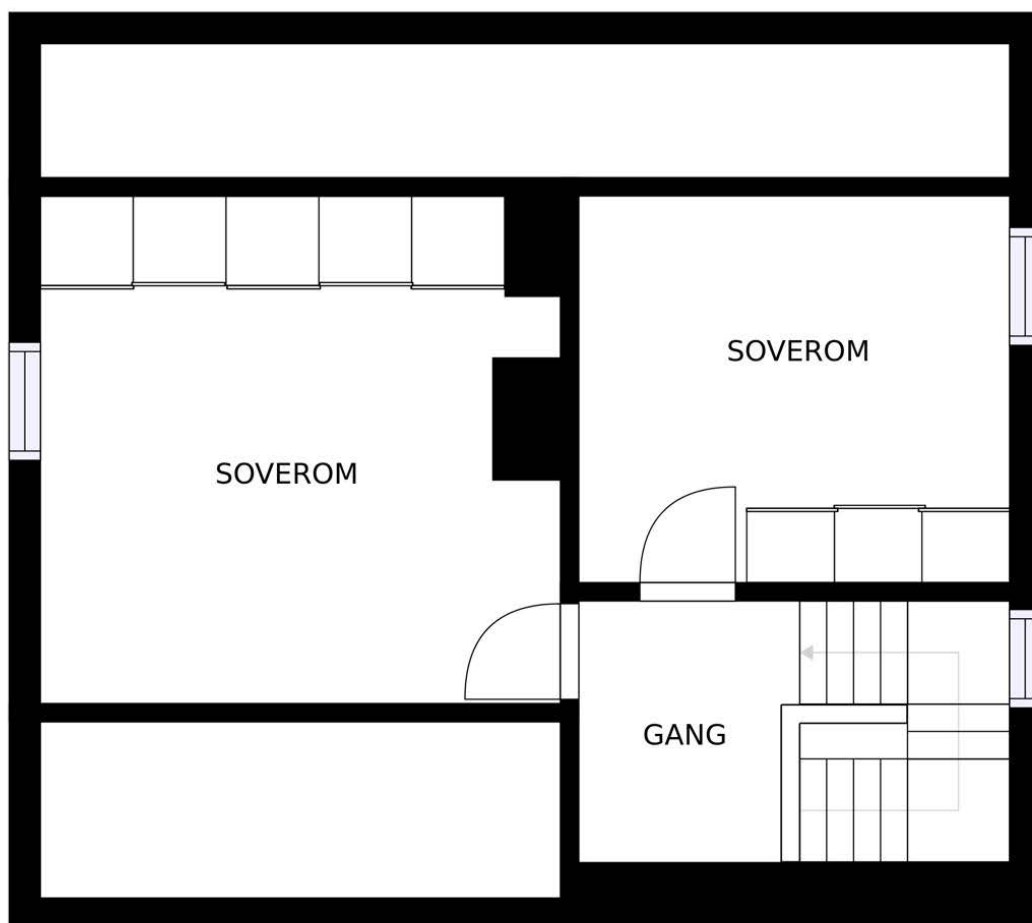


2. ETASJE

1. ETASJE



2. ETASJE





Vedlegg



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

LANDBRUKSTAKST

Eiendom: Strand, gnr. 306 bnr. 9

Kommune: Ringerike

Adr.: Fossholm 10, 3524 Nes i Ådal.



Rapport utført av:

MNLT, TAKSTMANN

Erling Lynne

Telefon: 480 13472

E.post: erling.lynne@vekstra.no



ANSVARLIG FORETAK

Hadeland Regnskap AS

Telefon: 61 31 30 30

Org.nr.: 999 166 962

Undertegnede takstmann Erling Lynne har fått i oppdrag av Geir Henning Fossholm å gi en verdivurdering av eiendommen Strand i Ringerike kommune, gnr. 306 bnr. 9, i forbindelse med salg av eiendommen.

Forutsetninger for verdivurderinga.

Verdivurderinga er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene eller andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NL's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn, avhengig av eiendommens egenart. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning.

Verdivurderinga gir en enkel beskrivelse av eiendommen. Verdien gis etter en samlet vurdering av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskriv veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Landbruksdepartementet har bestemt at kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %. Følgende verdiprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon: For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi). For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus mm.) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i h.h.t. gjeldende forskrifter. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen, nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

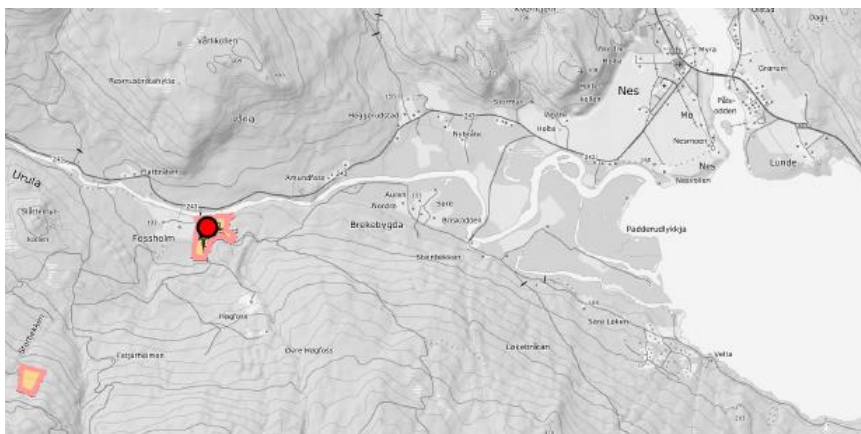
Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Opplysninger om eiendommen.

Hjemmelshaver er Geir Henning Fossholm.

Befaring av eiendommen 29. juni 2021. Til stede var Geir Henning Fossholm og Erling Lynne.

Eiendommen er konsesjonspliktig.



Strand ligger ved elva Urula, 5 km vest for Nes i Ådal i Ringerike kommune. I Nes i Ådal er det blant annet barnehage, barneskole, ungdomsskole, omsorgssenter, bensinstasjon og dagligvareforretning. Avstand til Hønefoss sentrum med kommuneadministrasjon og videregående skole er 60 km.

Tunet ligger ca. 185 moh.

Ca. 300 meter privat gardsveg fra Hedalsveien. Deler av vegen er felles med naboer.

Eiendommens areal er ifølge Gårdskart fra Norsk institutt for bioøkonomi:

Fulldyrket jord	77,5 daa
Produktiv skog	10,4 daa
Tun, veger, myr, uproduktiv skog o.a	18,1 daa
<u>Sum</u>	<u>106,0 daa</u>

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Vassforsyninga er nedgravd frostfritt med Elvestad-rør.

Sikringsskap har automatsikringer. Elektrisk opplegg er nylig kontrollert og er i orden.

Brannalarm i bolighus og driftsbygninger for husdyr med direkte varsling til hovedsentral.

I grunnboka er det tinglyst erklæring/avtale fra 1965:

«Best. om overdragelse av fallrettigheter i Urula elv m.m.

Best. om bet. av indeksreg. kapitalbeløp.»

Ifølge hjemmelshaver vil ikke dette lenger ha noen økonomisk betydning.

I grunnboka er det tinglyst erklæring/avtale fra 1982:

«Bygging av Fossholm Bru, med flere bestemmelser.»

Ifølge hjemmelshaver ble det med offentlige tilskudd bygget ny bru i 1982. En betingelse for dette var at alle med vegrett til brua ble ansvarlige for fremtidig vedlikehold. Brua ble oppgradert i 2016.

Våningshus.



Våningshus i 1½ etasje fra 1940 med brutto grunnflate 62 m². Fullrestaurert i 2008. Tilbygg i en etasje fra 2008 med brutto grunnflate 23 m². I forlengelsen av tilbygget overbygd veranda med brutto grunnflate ca. 10 m².

Våningshuset har saltak med takplater.

Påbegynt tilbygg med brutto grunnflate 50 m². Grunnarbeider, bindingsverk og utvendig tak er ferdig.

Nytt kloakkanlegg i 2008 med glassfibertank og infiltrasjon til grunn.

Kjeller under opprinnelig bygningen fra 1940. Inndelt i 2 rom med støpte vegger og golv. Takhøyde ca. 2 meter. Trappenedgang fra 1. etasje.

I første etasje er det yttergang, innergang m trapp til 2. etasje, bod med kjellerlem, kjøkken, kammers, stue, vaskerom med toalett, og bad med toalett og badekar.

I andre etasje er det trappegang med kontorkrok, 2 soverom med kott mot skrånende tak.

Oppvarming av bygningen med ved og elektrisitet. Tilbygget fra 2008 som inneholder bad, vaskerom og yttergang har varmekabler i golvet. I tillegg er det her lagt ned rør for eventuell vannbåren varme.

Tillegg for boverdi i hht. rundskriv fra Landbruksdepartementet er vurdert og tillagt verdien av hovedbygningen med kr 300000,-.

Anneks.



Anneks (adresse Fossholm 14) satt opp i 2001. Ble gitt byggetillatelse for oppføring som bolig, men behovet for bolig ble endret og annekset som bolig ble derfor ikke ferdigstilt. Blir benyttet for lagring. Ikke innlagt vann eller strøm. Annekset består av 2 Moelven-brakker med overbygd saltak med takplater. Brutto grunnflate 31 m². I forlengelsen av Moelven-brakkene er det overbygd veranda med brutto grunnflate 15 m². Annekset er fundamentert med støpte pilarer.

Driftsbygning.



Driftsbygning i bindingsverk. Brutto grunnflate ca. 440 m². Saltak med plater.

Midtre del av driftsbygningen er opprinnelig driftsbygning fra 1940 med kufjøs og høyloft. Brutto grunnflate ca. 135 m². Ombygd til grisehus i 1988 og restaurert/oppgradert i 2007. Støpt golv. Gjødsekkjelleren benyttes i dag som lagerrom for redskap mm. 2 rekker med grisebinger. Den ene rekka har møkkluker, den andre rister. Husdyrgjødsla transporteres til gjødsekkjeller under nordre del av driftsbygningen med skrue.

Nordre del bygd i 1994 for melkeproduksjon. Brutto grunnflate ca. 205 m². Fjøs med møkkjeller under og kaldluft høytørke i 2. etasje. Tilbygg i en etasje med mjølkerom/tankrom, kontor og dusjrom med toalett. Fjøset ble ombygd til grisehus i 2007-2008. Mjølkerom/tankrom benyttes nå som grovkjøkken. Høytørka er ikke i bruk. Transport av høy til tørka ble gjort ved hjelp av høykanon.

Utvendig lastelem i gavlenden. Blir benyttet ved mottak av smågris og levering av slaktegris.

Ved å dele innsett av gris i to aldersgrupper er det plass for 220-230 slaktegriser. Grisehuset har ventilasjon med alarm ved stans.

Gjødselporten er ikke tett og må utbedres med nye plater/eventuelt ny port.

Søndre del bygd 1988-1989. Brutto grunnflate ca. 100 m². Består av 2 rom. Det ene rommet er isolert, har støpt golv, og ble bygd som potetlager. Senere benyttet for gris. Benyttes nå som lager for redskap mm. Det andre (søndre) rommet har jord-/grusgolv og benyttes som flisrom og lagerrom for redskap.

Storfefjøs.



Uisolert tallefjøs for storfe med brutto grunnflate 620 m². Bindingsverk. Støpt golv. Saltak med plater. Utlufting i mønet. Dobbel slagport mot øst. I gavlenden møt vest er det skyveport til husdyrrommet og skyveport til førbrettet.

Bygd i 2006 (370 m²) med førbrett (2 meter bredt) mot yttervegg, skrapeareal langs førbrett og talle mot bakvegg. Inndelt i 4 binger med fast vegg i halve byggets bredde og flyttbare grunder i forlengelsen. Front med 39 eteplasser. Påbygd i 2010 (250 m²) i forlengelse av bygningen. Utvendig overbygd forbrett. Front med 18 eteplasser.

Utefjøs.



Uisolert utedfjøs med brutto grunnflate 60 m². Jordgolv. Fundamnetert på liggende impregnerte stolper. 3 vegger, åpen gavlede mot øst. Dobbel slagport mot vest.
Saltak med plater. Innvendi panel i 2 meters høgde med plater i 1,2 meters høgde.

Sommerfjøs.



Sommerfjøsset for storfe ligger ca. 200 meter sør for tunet i tilknytning til dyrket areal. Brutto grunnflate 60 m². Saltak med plater. Søndre del av sommerfjøsset består av støpt fôrbrett og støpt eteplass. Front med eteplass for 12 dyr.

Redskapshus.



Redskapshus i bindingsverk fra 1996 med brutto grunnflate 297 m². Saltak med takplater. Støpt grunnmur. Store åpninger (uten dører/porter) i begge gavelendene og 2 store åpninger på den ene langsiden. Jord-/grusgolv.

I tillegg et smalt lagerbygg i forlengelsen av redskapshuset med brutto grunnflate 55 m². Deler av golvet er støpt. Dobbelt slagport i gavelenden.

Stabbur/skåle.



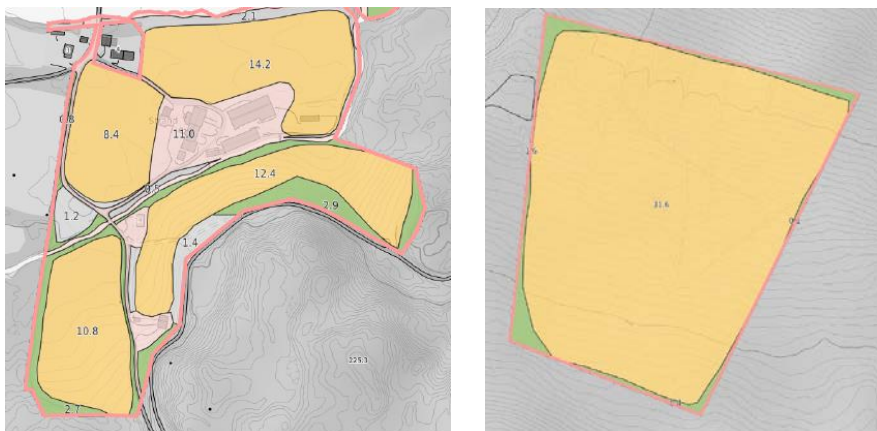
Stabbur/skåle fra 1940. Brutto grunnflate 33 m². Benyttes som lager. 2 rom der det ene rommet har plankegolv og det andre jordgolv.

Pumpehus for vanning.



Pumpehus for vanning ved elva Urula. Nedgravd strømkabel. Beregnet for vanning av teiene som ligger ved tunet. Pumpe med kapasitet for 2 vanningsmaskiner. Framføring av vann til teigene med overflaterør. Pumpe m/motor og rør regnes ikke med i taksten. Verdien av vanninga kommer til uttrykk jordverdien (avlingsnivå)

Fulldyrket jord.



Eiendommen har ifølge Gårdskart 77,5 dekar fulldyrkadyrka jord, fordelt på 5 teiger. 4 av teigene ligger ved tunet. Sandjord, som er godt oppgjødslet etter mange år med husdyrhold. For tiden er det kornproduksjon på arealet. En teig (31,6 dekar) ligger ca. 2 km sørvest for tunet i luftlinje. Adkomst via Hedalsveien og skogsbilvei 6 km. Teigen har hellende terreng 420-455 moh. Teigen er for tiden ikke dyrket. Gjenstår noe arbeid med grøfting og planering/gjenfylling av grøfter.

Skog.

Ifølge Gårdskart har eiendommen 10,4 dekar produktiv skog. Det produktive skogarealet er kantarealer mot dyrket mark. Arealets størrelse og treslag gjør det mest aktuelt å bruke trevirket til vedproduksjon for eget bruk og eventuelt salg. Skogens verdi dettes skjønnsmessig.

Eiendommens verdi.

Eiendommen ligger landlig til i jord-/skogbruksområde. Opprinnelige bygninger er fra 1940. Etter at nåværende eier tok over i 1985 er det gjort betydelig utbygging av gardsbruket med omfattende husdyrhold. De senere åra er omfanget av husdyrholdet redusert.

Våningshuset er normalt godt vedlikehold med normal standard ut fra oppgradering i 2008. Gjenstår ferdigstillelse av nytt tilbygg.

Driftsbygningen er tilpasset slaktegrisproduksjon med innkjøp av smågris. I tillegg som lager for redskap mm. Høytørka kan benyttes for løst høy eller firkantbunter med investering i teknisk løsning for transport av høyet til høytørka. Gjødselpoten må utbedres.

Storfe fjøset er godt anvendelig for storfekjøttproduksjon med ammekyr eller innkjøp av kalver. Bygningen kan også være aktuell for alternativ bruk. Utefjøs kan benyttes for lagring av redskap. Sommerfjøset har liten verdi hvis det ikke er storfe på eiendommen.

Redskapshuset er ett åpent rom med god takhøyde som begrenses noe mot ytterveggene pga. konstruksjonen.

I hovedsak er det godt dimensjonerte dører/porter/åpninger i driftsbygningene. For grisehus og storfe fjøs vil det være aktuelt med noen tilpasninger for å tilfredsstille forskrift om hold av storfe og slaktegris.

Dyrket mark er i god hevd. Gjenstår ferdigstillelse av jorden lengst fra tunet.

Verdien det er kommet fram til, bygger på egen befaring, opplysninger gitt av oppdragsgiver og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene av bygningene ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Etter beste skjønn og overbevisning er eiendommens verdi vurdert til:

Våningshus	kr 2200000,-
Anneks	kr 300000,-
Driftsbygning	kr 1550000,-
Storfe fjøs	kr 2950000,-
Utefjøs	kr 50000,-
Sommerfjøs	kr 50000,-
Redskapshus	kr 600000,-
Stabbur/skåle	kr 10000,-
Pumpehus for vanning	kr 30000,-
Fulldyrket jord	kr 440000,-
Skog	kr 20000,-

Samlet verdi **kr 8200000,-**

Gran, 14.07.2021

Erling Lynne
Sertifisert takstmann

Tilstandsrapport

📍 Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL

📖 RINGERIKE kommune

gnr. 306, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 28.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 12123-1068

Referansenummer: AV9591

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig ble ca 2006 tilbygget med nytt inngangsparti, entre, bad og vaskerom, samt at opprinnelig bolig ble oppgradert med tilleggsisolering av yttervegger, ny utvendig kledning, nye vinduer for 1- og 2. etasje. Takteking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).
Nytt kjøkken, bad og vaskerom i 2006. Hovedel av overflater pusset opp eller nye i 2006. Pipe og vedovner er eldre.
Nytt strømplegg i 2006.
Vannopplegg i bolig fra 2006, det er liten lekkasje på røropplegg i kjeller. Det anbefales en gjennomgang av fagmann på røropplegg i kjeller. Bolig har privat vannforsyning. Det er ikke gitt opplysninger om avvik på kvalitet for vann.
Avløp fra bolig til slamavskiller fra 2006, som igjen har overløp til eldre kum med infiltrasjonsgrøft. Tilstand på eldre utvendig anlegg er ikke sjekket.

Generelt fremstår bolig i god stand, men det er behov for noe vedlikehold av bygning utvendig. Innvendig er det noe mindre mangler og behov for noe oppussing og mindre utbedringer. Trapp til loftsetasje mangler rekkverk og har enkel utførelse med høye opptrinn. Trapp til kjeller har bratt utførelse og ikke rekkverk.

Ca 2015 er det oppført tilbygg tiltenkt som utvidelse av stue. Tilbygg er i dag råbygg og må ferdigstilles utvendig og innvendig.

Det er viktig å lese gjennom beskrivelse av bygningsdeler med avvik og forslag til tiltak, for å få ett helhetlig inntrykk av tilstand og behov for utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg med entre, bad og vaskerom oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Tilbygg (råbygg) oppført på ringmur og støpte fundamenter/pilarer.
Vegger: Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påforing med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning.
Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller.
Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott og kaldtloft mot møne. Loft etterisolert

Taktekkingen er av stålplater, type eldre A-takplater i stål med sort belegget på hovedtak og på tilbygg er det tilsvarende plater med nyere profil.
Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca 2006.

Overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord, rekkverk og mønet takoverbygg med panelt himling med downlights.

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindspærreduk utvendig. Tak med saksestoler og Satak undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel. I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt), murvegger og stubblofthimling.

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater. Vedovn i stue og kjøkken.

Plassbygget enkel trapp mellom etasjer. Enkel bratt rettløpstrapp til kjeller.

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom /Wc fra 2007-08.

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Sockelflis og baderomsplater på vegger. Trepanel i himling. Utstyrt med veggmontert stål vaskekum, toalett, overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin. Utstyr fra 2006.

Bad fra 2007-08.

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Fliser på vegger og trepanel på innvendig tak. Halogen downlights i senter av himling. Utstyrt med baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr fra 2006.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca 2006 med furu fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger: Kobberrør i kjeller og plast rør-i-rør fra kjeller til bad, vaskerom og kjøkken. 200 liter v-v-bereder fra 2006, plassert i kjeller. Avløpsrør i plast, lagt opp nytt i 2006. Eventuelt eldre anlegg i kjeller er ikke i bruk.

Oppvarming: Varmekabler i entre, bad og vaskerom/WC. Vedovn i kjøkken og stue.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, avtrekksvifte for bad og kjøkkenventilator.

Strøminntak og strømmåler til bygninger er plassert i driftsbygning. Jordkabel inn til el. tavle i bolighus. Automatsikringer for kurser. I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

Bolig er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg for gården. Kablet opplegg med brannvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Vanntilførsel: Vannledning av plast (32 mm PEL) fra brønn inn til kjeller. Avløp: Avløpsrør av plast til glassfiber slamavskiller fra 2006 med overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn (spredegrøft).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

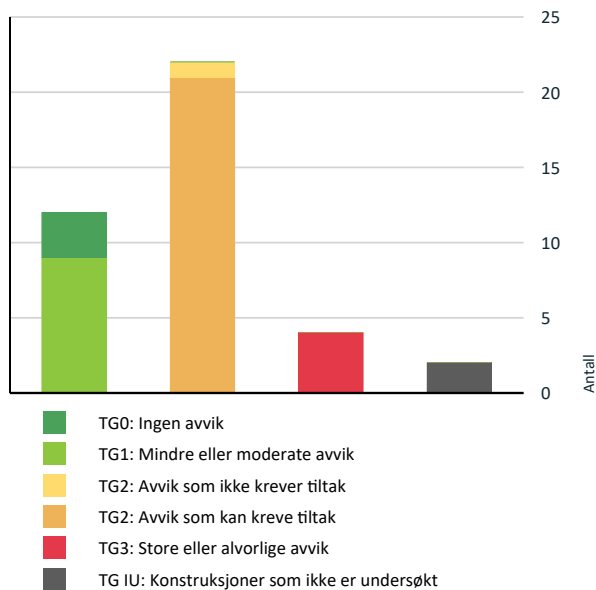
Enebolig

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

Tilbygg med inngangsparti, vaskerom og bad har annen planløsning enn vist på tegning. Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

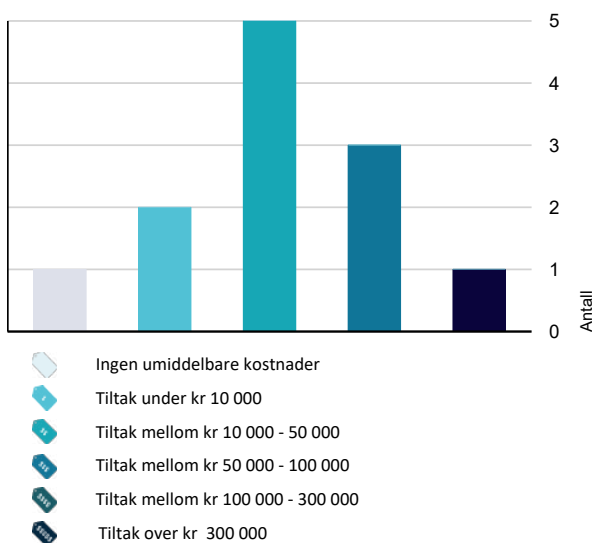
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke mottatt kommunale opplysninger som innhentes av megler og det kan derfor være opplysninger vedrørende bolig som takstmann ikke har kjennskap til.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > TILBYGG (RÅBYGG) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Garderobeskap etc. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu loft og kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygget inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /Wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /Wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /Wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Behov for vedlikehold, utbedringer osv. er nærmere beskrevet under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Ca årstall. Tilbygg med nytt inngangsparti, entre, bad og vaskerom.
2015	Tilbygg	

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater har normal slitasje med noe småbulker og riper. Enden på plater hvor det er ettermontert takrenne mot tilbygg har grov kuttflete. Pga sammenføyning av tak i hjørne mellom tilbygg for entre og tilbygg (råbygg) er det gjort tilpassninger med beslagsløsninger, som avviker fra mer standardisert måte å gjøre det på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det fungerer med dagens utførelse for tipsninger mellom tilbygg og eksisterende bolig, men det anbefales å følge med på tilstand til taktekking og beslagsløsninger.



Noe avvikende løsninger for overgang mellom tak.



Nedløp og beslag

Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca 2006.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

På tilbygg med entre er det ikke nedløp fra takrenne-kum.

Feiestige til pipe er plassbygd stige som ligger ned på takplater med innfesting beslag mot møne.

Det er ikke opplyst om eventuelle åpne avvik etter tilsyn/feiling av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere taknedløp på tilbygg med inngangsparti. Sjekk tilstand på alle takrenner og eventuelt utbedre der det er behov.

Ved befaring hadde feiestige løsnet fra beslag innfesting .Det må påregnes å montere godkjent feiestige.

I forbindelse med at stige har løsnet fra innfesting ved møne, må det sjekkes at ikke er skade på takteking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påføring med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning. I overgang mellom yttervegg og tak for tilbygg med entre er det montert Steni sementplater på kledning, som beskyttelse for vannsprut fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra ca 2006 med normal slitasje. På noen kledningsbord er det mindre sprekker i overgang mellom overligger og underligger. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sjekkes over kledning generelt og musetetting mellom vegg og kledning, og eventuelt gjøre utbedringer der det er behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott. Kaldtloft over horisontal himling i horisontal loftshimling. Adkomst til loft via luke i himling og enkle dører i knevegg for adkomst til knekott. Loft etterisolert med isolasjonsplater laget av gjenvunnet tøy/stoffer.

Tilbygg med inngangsparti er det takverk i tre med kaldtloft (ikke adkomst) og sperretak med bæredragere og tresøyler for inngangsparti. Tilsvarende isolasjon som på loft for hovedtak.

I råbygg er det prefabrikerte selvbærende saksestoler

På hovedtak og tilbygg inngangsparti er det undertak av trebord, antatt med underlagspapp. Råbygg er det Sutak undertaksplater.

Undertak er besiktiget fra innvendig bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert skader på takkonstruksjon. Det må påregnes at skråtak i loftsetasje har mangelfull isolering og luftesjikt i forhold til dagens standard.

Vindskier på hovedtak er slitt og vedlikehold/utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

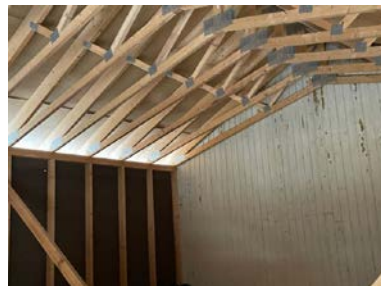
- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak, utover utbedring av vindskier.

Tilstandsrapport



Loft hovedtak



Tak råbygg

TO 1 Vinduer

1- og loftsetasje er det i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, montert inn i 2006. Vindu fra 2020 i ett soverom. Eldre vindu i stue i vegg inn mot tilbygg (råbygg), som fjernes når tilbygg ferdigstilles. Eldre enkelt vindu i gavlvegg på loft.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje. Det anbefales å sjekke over vinduer og utføre nødvendig vedlikehold der det er behov.

TO 2 Vindu loft og kjeller

Loft er det innlistet glass i vindu for en gavel. Kjeller er det doble vinduer fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring eventuelt utskifting av vinduer i kjeller må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Dører

Malt ytterdør fra 2006. Noe slitasje på overflater.

TO 2 Overbygget inngangsparti

Spaltegulv av terrassebord på bjelkelag fundamentert på pilarer og med opplegg på yttervegg/mur. Sperretak med panelt skråhimling med downlights. Malt rekkverk med stående rekkverksbord og altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon i generelt god stand, men det er noe slitasje på overflater og gulv er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/overflatebehandling.

TO 3 TILBYGG (RÅBYGG)

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker på støpt såle, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindsperreduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutak undertaksplater. Tak teknet med profilerte stål takplater. Det er ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygg er uisolert råbygg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er ikke foretatt noe detaljert kostnadsoverslag på å ferdigstille tilbygg, da dette vil avhenge av hva tilbygg skal brukes til, standard etc. Kostnadsestimat er satt for å synliggjøre at det er en kostnad for å ferdigstille bolig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i entre og gang har høydeforskjell og det er bom på limfeste for fliser og noe sprekker i fliser.

Overflater generelt har variert slitasje og standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang av oppussing vil være avhengig av bruksmønster og krav til standard, men det er påregnelig at det må foretas noe oppussing.

Kostnadsestimat gjelder i hovedsak utbedring av gulv i entre og gang, samt noe oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt) på grunn.

Tilbygg oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.

Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller. Isolering av etasjeskillere ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

I tilbygg med entre, bad og vaskerom er det støpt gulv med ensidig fall mot inngangsparti. Lik utførelse for gulv i alle rom. Vider er det høydeforskjell på gulv i entre og gang med trapp, som er utjevnet med oppsparkling av gulv i overgang mellom rom. Flislagt gulv i gang er lagt ovenpå gipsplater på tregulv og kan således ha noe svikt som kan føre til bom under fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte gulv i entre og gang fungerer og det er en skjønnsmessig vurdering av om dette er nødvendig å utbedre. Estimert kostnadsestimat gjelder oppretting og nye overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stubbelloft i kjeller

Radon

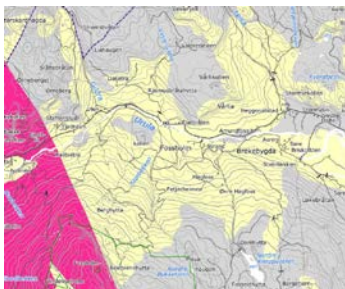
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

NGU sitt aktsomhet kart viser at bolig ligger i område med moderat til lav forekomst av radon.



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater.
Vedovn i kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak har mangler og slitasje på beslag. Feieluke i kjeller har rustbelegg.
Vedovner med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for utbedring av pipe over tak.

Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever strakstiltak. For eldre piper og ildsteder kan allikevel feil oppstå, eller det avdekkes forhold f.eks ved tilsyn, som tilsier at det må gjøres utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Plassbygget enkel trapp mellom 1- og loftsetasje.

For adkomst til kjeller er det luke i gulv og enkel rettløpstrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har enkel utførelse og slitasje. Kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til loftsetasje har ikke håndløper i trappeløp og rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav tillater. Trapp til loftsetasje har høyere opptrinn enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp til loftsetasje: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp til kjeller bør utbedres med enkelt rekkverk på ene siden av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loftsetasje



Kjellertrapp

Innvendige dører

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører generelt med normal slitasje.

Uisolert dører til knekott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere inn isolerte kottdører.

Garderobeskap etc.

Skyvedørgarderobe i begge soverom, montert inn ca 2006.

Tilstand på garderober er ikke vurdert.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Generell

Vaskerom har utførelse fra 2007-08 og gjeldene forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.



1. ETASJE > VASKEROM /WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og baderomsplater på vegger. Trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe usikkerhet vedrørende tetthet i overgang mellom sokkelflis og baderomsplate. Plate er ikke satt ned på bunnlist, slik som monteringsanvisning for baderomsplater viser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger utsettes ikke for bruksvann og således er det ikke nødvendig med utbering.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (felles varmekabel med entre og bad).

1. ETASJE > VASKEROM /WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har to sluk. Bisluk Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er smurt membran inn på sluk (bisluk) , men ikke benyttet slukmansjett. For sluk under servant er klemring ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv utsettes ikke for bruksvann og det er fall til sluk som gjør at rommet har lekkasjesikring mot rørbrudd etc.

Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade.

Det anses ikke å være nødvendig med strakstiltak. Når rommet en gang skal pusses opp må det påregnes å anlegge nytt membransjikt for våtsoner (gulv med oppkant).

1. ETASJE > VASKEROM /WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Veggmontert stål vaskekum, toalett, overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin. Utstyr fra 2006 med normal slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avhengig av bruk vil det kunne være nødvendig å etablere mekanisk ventilasjon, f.eks el. avtrekksvifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra entre (sko-skap) i vegg mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har utførelse fra 2007-08 og gjeldene forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og trepanel i himling. Halogen downlights i senter av himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i overgang mellom gulv og veggflis og røroppstikk kommer delvis opp i vegg (tatt ut i flis for rør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør refuges i overgang gulv/vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (felles varmekabel med entre og vaskerom). Varmekabel i bad er lagt med litt mindre avstand enn i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har ensidig fall mot yttervegg (fra dør til y.vegg mot inngangsparti). Sluk er plassert under badekar. Gulv i bad er utformet for bruk av dusjkabinett og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk, men det vil bli stående noe vann på gulv mellom sluk og yttervegg mot inngangsparti.

Stedvis er det behov oppfriskning/utbedring av fuger mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedre silikonfuger og eventuelt fuger der det er behov.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er ikke mulig å konstantere at det riktig bruk av mansjett under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksvann går i rør direkte ned i sluk og overflater utsettes ikke direkte for bruksvann. Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade.

Det anses ikke å være nødvendig med tiltak, forutsatt at det benyttes dusjkabinett. Når bad en gang skal pusses opp må det påregnes å sparkle opp nytt fall og anlegge nytt membransjikt for våtsoner i bad.



Bisluk

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr er fra 2006 og det må påregnes noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik eller skader på utstyr som tilsier at det må foretas vesentlig utbedringer eller utskiftinger.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg. Bad har ikke tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra entre, i vegg mot dusj i bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med furu fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har alder som tilsier at det må påregnes noe slitasje på overflater, beslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av krav til standard, kan det være påregnelig med noe oppussing, bla for overflater på fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør i kjeller og plast rør-i-rør fra kjeller til bad , vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det liten lekkasje på ett rør ved fordelingsstokk til rør-i-rør, samt at det er røropplegg som mangler innfesting/tilpasning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstmann er ikke fagmann på røranlegg og det anbefales at rørlegger/fagperson utbedrer lekkasje og tar en generell gjennomgang av vann opplegg.

Tilstandsrapport



Lekkasjepunkt på fordelingsstokk.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, lagt opp nytt i 2006. Eventuelt eldre anlegg i kjeller er ikke i bruk.

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, avtrekksvifte for bad og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vaskerom/wc har ikke ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Varmtvannstank

200 liter bereder fra 2007, plassert i kjeller. Bereder har el. tilkobling med stikkontakt, men dette var tillatt i 2006. I dag skal bereder ha fast tilkobling.

TO 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Strøminntak og strømmåler til bygninger er plassert i driftsbygning. Jordkabel inn til el. tavle i bolighus. Automatsikringer for kurser. I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

Utførelse for downlights og innbygging av disse er ikke sjekket av takstmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra at eier opplyser at det har vært gjennomført el.kontroll av elektrisk anlegg siste 5 årene. Bolig ble sjekket samtidig med el. kontroll av øvrige bygninger på gården. Dokumentasjon på el. kontroll er oversendt til eiendomsmegler.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bolig er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg for gården. Kablet opplegg med brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Stabil byggegrunn bestående av løsmasser. Terreng rundt bolig har slakt fall bort fra grunnmur.

Drenering

Ukjent utførelse for drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt i grunnmur og støptgulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for drenering og fuktsikring av grunnmur for kjeller. Behov vil avhenge av bruk av kjeller, men det er viktig at fuktighet i kjeller ikke overstiger nivå som er skadelig for trevirke mot kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg med entre, bad og vaskerom oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Tilbygg (råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer.

Utførelse for markisolering ikke undersøkt.

Støpt grunnmur med rustikke overflater.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann: Vannledning av plast med varmekabler fra brønn (Isotermrør) fra brønn inn til kjeller. Felles brønn for bolig og driftsbygning etc. Eier opplyser at brønn er sikker vannkilde med god kapasitet. Det er ikke fremlagt rapport for vannprøver.

Avløp: Bygningen har utvendig avløpsrør av plast frem til glassfiber slamavskiller fra 2006 med overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn.med

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand på utvendig anlegg for vann (brønn) og avløpsanlegg med kummer og infiltrasjon er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsanlegg fungerer i dag. Betong kum og infiltrasjon er eldre det kan oppstå behov for utbedring . Kommunen kan også gi pålegg om at avløpsanlegg må utbedres.

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

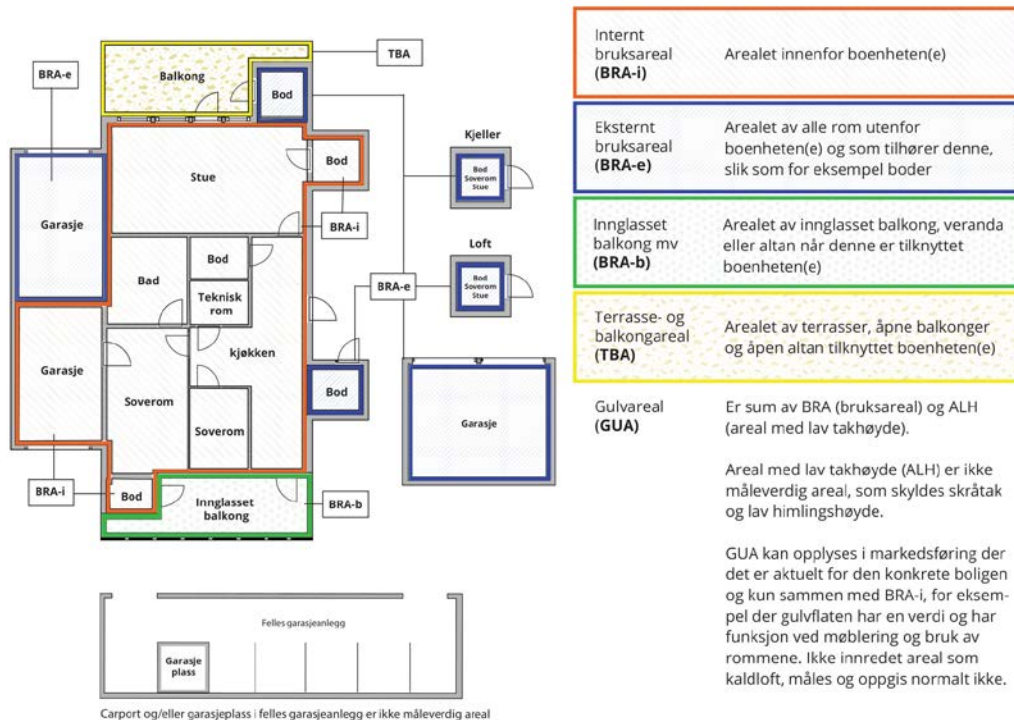
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72			72			72
Loftsetasje	40			40			40
Kjeller	45			45			45
SUM	157						157
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Vaskerom /Wc, Bad , Gang m/trapp til loftsetasje, Kjøkken , Stue/spisestue, Kott m/luke i gulv for adkomst til kjeller.		
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	2 stk kjellerrom (råkjeller)		

Kommentar

1. etasje er det i tillegg overbygget inngangsparti.
Loftsetasje er det i tillegg til godkjent målbart areal 2 stk. lagringskott.
Kjeller er det romhøyde ca 2 meter og adkomst via luke i gulv i kott under trapp.

Tilbygg er ikke medregnet i oppgitte arealer. Tilbygg (råbygg) har innvendig areal på ca 48 kvm, men det er ikke etablert gulv og areal regnes derfor ikke som målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg med inngangsparti, vaskerom og bad har annen planløsning enn vist på tegning. Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstmann
	Geir Henning Fossholm	Kunde
28.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3007 RINGERIKE	306	9		0	106064.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossholm 10

Hjemmelshaver

Geir Henning Fossholm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende på Fossholm i Hedalen

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn som forsyner bolig og driftsbygning etc. Eier opplyser at brønn er sikker vannkilde med god kapasitet.

Tilknytning avløp

Privat avløp til slamavskiller/synkekum med infiltrasjon

Regulering

LNFR

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
160 000	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.05.2022	Ga opplysninger om boligen	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	14.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2022	Hjemmelsopplysninger	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	19.05.2022		Innhentet	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

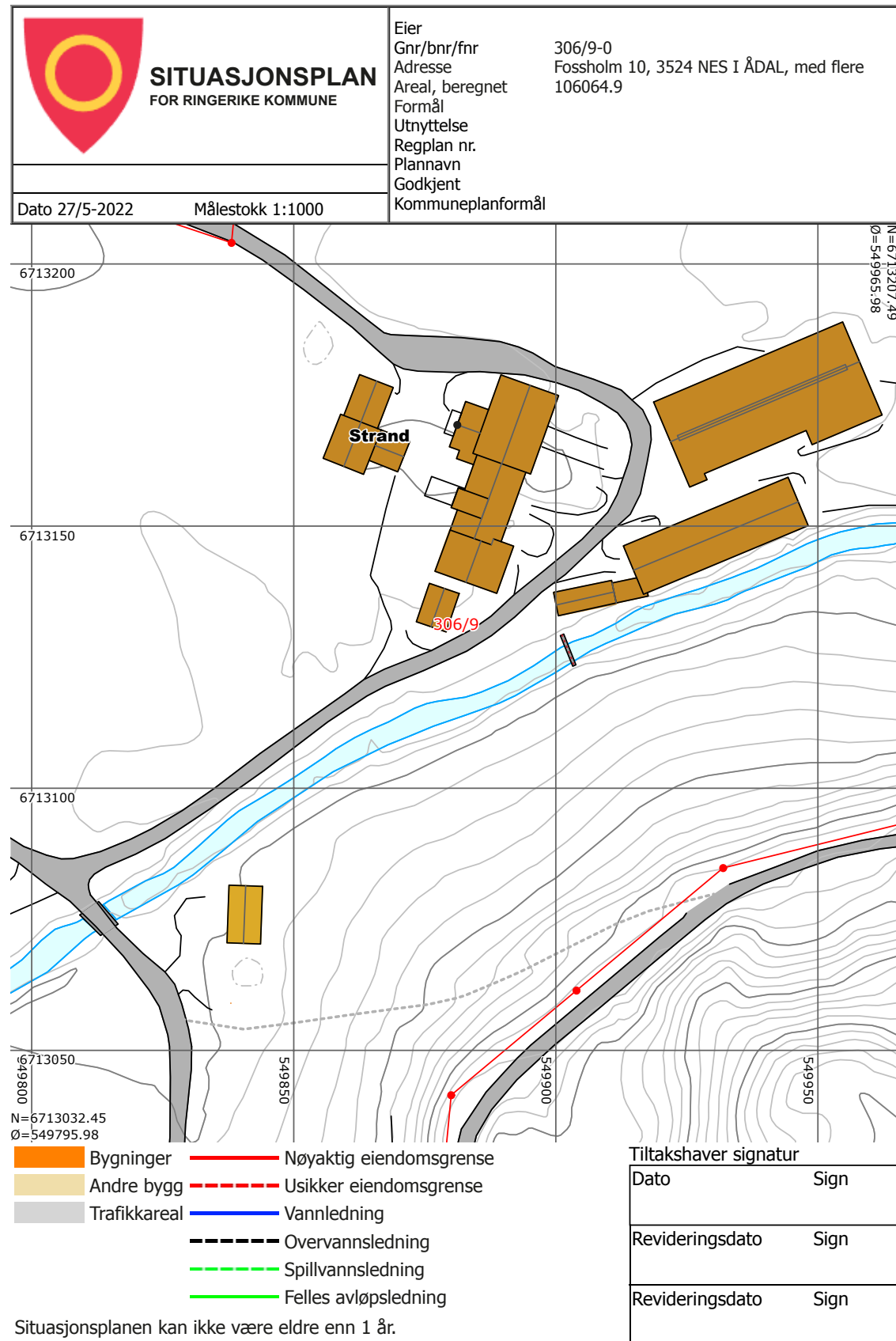
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV9591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Valdres Eiendomskontor	Oppdragsnr.	17-21-0012
Adresse	Fossholm 10		
Postnr.	3524	Sted	Nes i ådal
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 1987			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 15 år			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sparebank 1. Fagernes			
Polise/avtalenr. 2373067.			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Geir Henning		Fossholm	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for året og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2007-8
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Egen innsats med hjelp av flisbeger/snekker.
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se oven
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Aldri vært noe problemer rundt vann/avløp på Fossholm 10.
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Huset er for meg i bra stand, bortsett fra en del løse fliser i gang gulv som venter om ved tilstandsrapport.

Kjeller er bygd for matvare lagring og fungerer bra, litt for tett for potet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Jon Henning Fosholm

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig

må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14/6-2022

Sted

Forsholm 10 Strand

Signatur selger 1:

Gjen Henning Forsholm

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKEL enhet											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3007 - Ringerike kommune		306	9	0	0	Grunneiendom	STRAND	Ja	106064,9	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
28.07.1939	Nei	Nei			Nei			Nord: 6713184,17 Øst: 549909,13 System: EPSG:25832			
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato		Matrikkelføringsdato			Komm.saksref		Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	14.02.2020		02.03.2020			20/770-2				306/9	0
										306/8	0
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020							306/9	0
Annen forretningstype	22.11.2017		27.08.2018			17/3434				306/19	0
										306/9	0
Oppmålingsforretning	22.11.2017		17.01.2018			17/3434		Avgiver	306/9	-1733,5	
								Mottaker	306/19	1733,5	
Grensejustering	16.10.2006					47/2006		Mottaker	306/10	332,5	
								Avgiver	306/9	-332,5	
Sammenslåing	18.09.2001					G 8/1997				306/9	0
										306/11	0
Sammenslåing	18.09.2001					G 8/1997				306/9	0
										306/12	0
Kart- og delingsforretning	10.03.1965									306/9	0
										306/14	0
Skylddeling	17.09.1958									306/12	0
										306/9	0
Skylddeling	28.07.1939									306/9	0
										306/8	0

Jordskifte	306/11	0
	306/3	0
	306/8	0
	306/6	0
	306/9	0
Jordskifte	306/5	0
	306/3	0
	306/6	0
Jordskifte	306/9	0
	306/3	0
	306/6	0
	306/12	0
	306/11	0
	306/9	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159216381	Våningshus		Tatt i bruk	112	0	112
159216381-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	72	0	72
159216381-2	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	39	0	39

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fossholm	10			Nord: 6713165,868954 Øst: 549868,361797 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Nes Valgkrets 12-NES Grunnkrets 907-LINDELIA Postnummerområde 3524-NES I ÅDAL SKOLEKRETS 16-NES

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
L-Landbruk/Fiske		Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: LNR. 223-11. PRTK. 44, SIDE 70.

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

33597,2	Nord: 6711825,31019199 Øst: 548286,55999621 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
71687,8	Nord: 6713184,17018895 Øst: 549909,12999614 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
779,9	Nord: 6713270,27018876 Øst: 550056,95999613 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er til sammen ca. 106 dekar. Det er gitt ferdigattest på kårbolig den 22/10-1980. Det er godkjent søknad om oppføring av tilbygg til redskapsrom den 30/5-1988, og godkjent søknad på tilbygg på driftsbygning den den 17/2-1992. Det er også godkjent søknad om oppføring av tilbygg på bolig den 17/3-1998. Tilbygg til anneks er det godkjent søknad på den 8/8-2001. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1.januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Det er godkjent søknad om tilbygg til bolig den 7/10-2015. Men det foreligger ikke ferdigattest på dette tilbygget.



Ringerike kommune

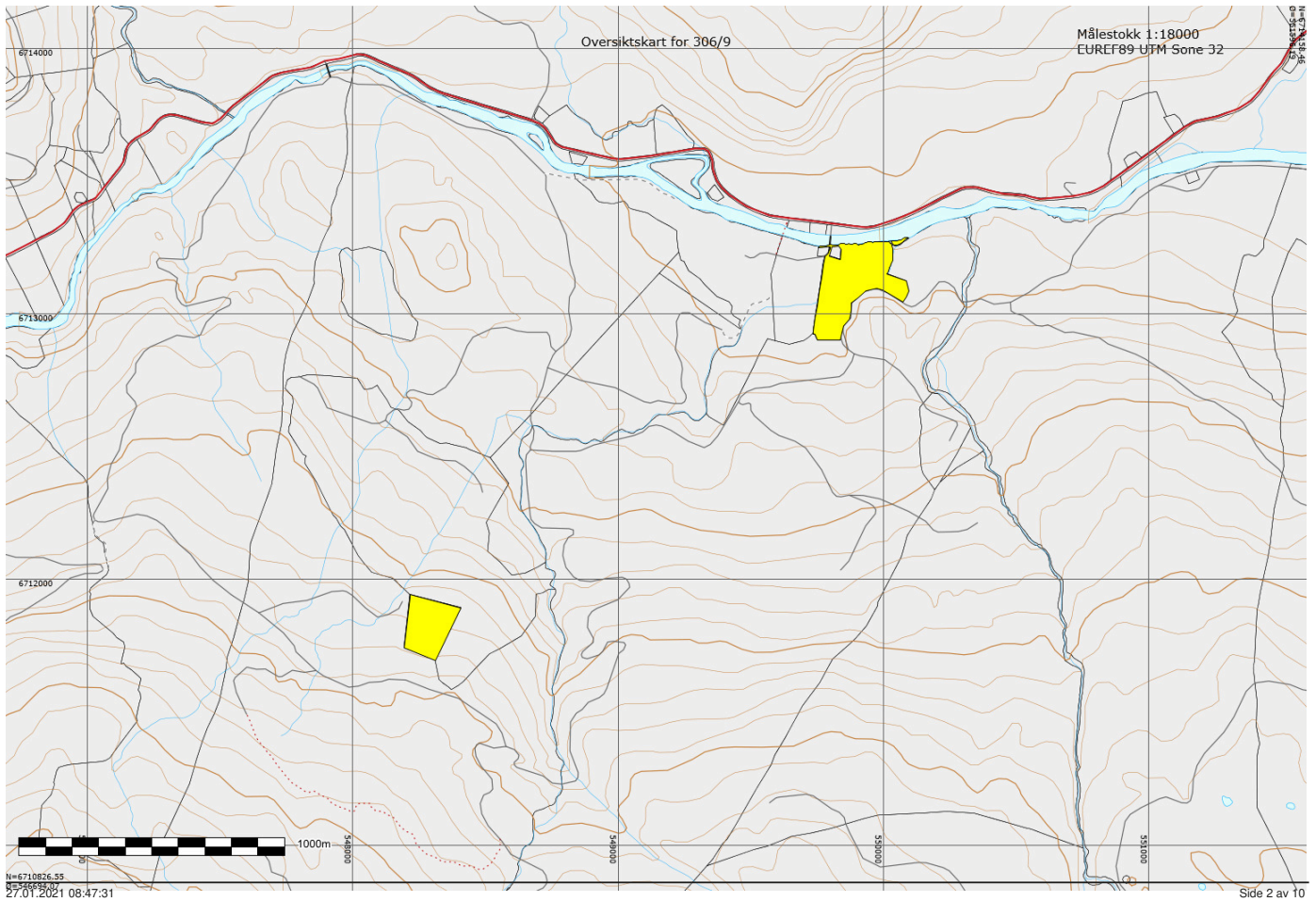
Matrikkelkart

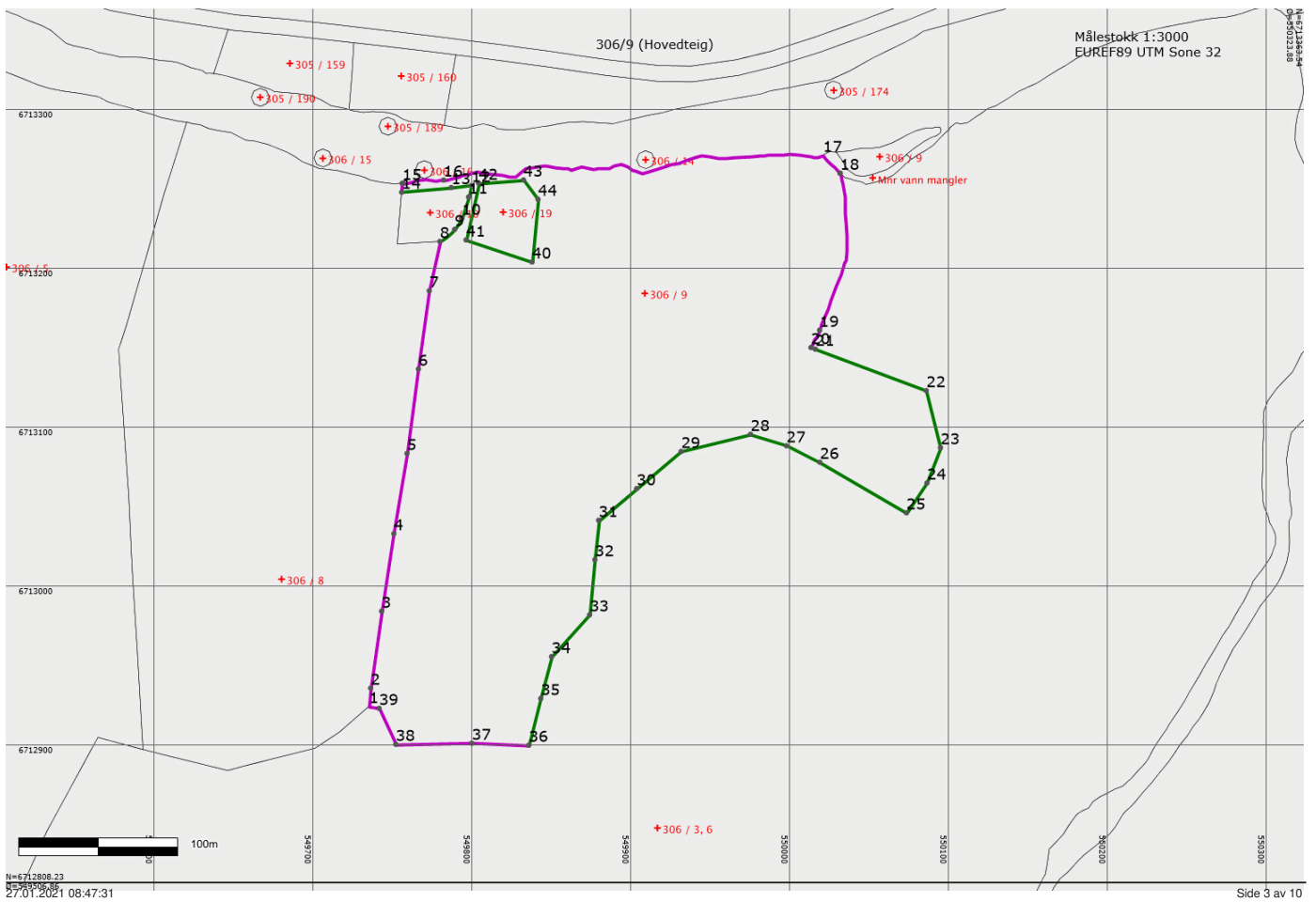
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3007 - Ringerike kommune	306	9	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.





Areal og koordinater

Areal: 71687,80

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6713184,17 Øst: 549909,13

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6712924,35	549735,56	Jord	Stein med kors og vitner	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			11,54	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
2	6712935,85	549736,55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			48,88	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6712984,25	549743,41	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			49,43	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6713033,07	549751,13	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			51,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
5	6713083,56	549759,42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
6	6713136,68	549766,60	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			49,75	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
7	6713185,96	549773,42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			31,71	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
8	6713216,96	549780,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	32,50
			12,09	Ikke hjelpelinje		13	
9	6713224,55	549789,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	32,50
			8,37	Ikke hjelpelinje		13	
10	6713231,57	549793,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,03	Ikke hjelpelinje		13	
11	6713244,94	549798,18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,44	Ikke hjelpelinje		13	
12	6713252,16	549799,99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,77	Ikke hjelpelinje		13	
13	6713250,93	549787,28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,39	Ikke hjelpelinje		13	
14	6713247,91	549756,04	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

27.01.2021 08:47:31

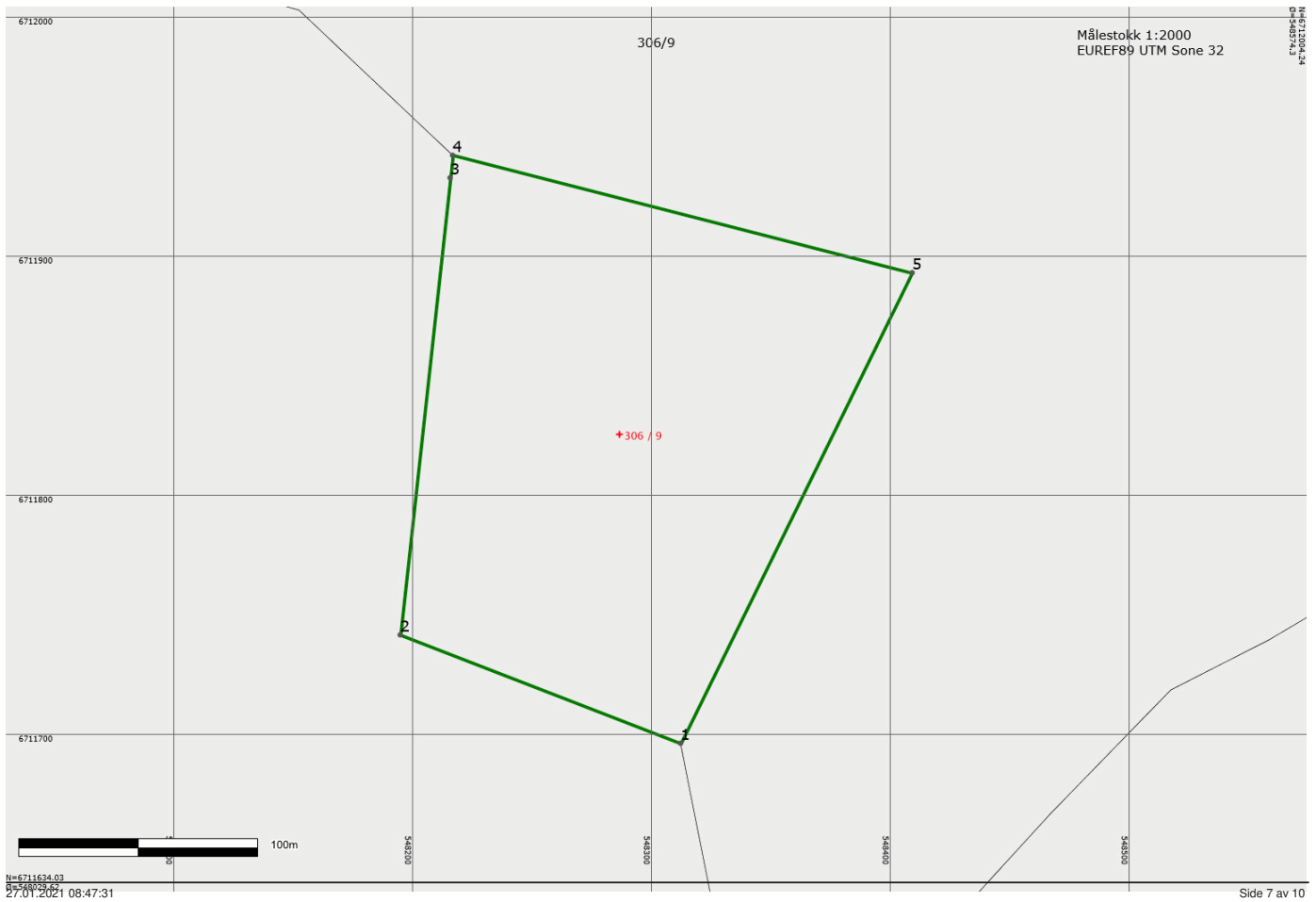
Side 4 av 10

			5,68	Ikke hjelpelinje		200	
15	6713253,57	549756,50	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			26,31	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
16	6713255,62	549782,43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			248,09	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
17	6713271,22	550021,21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			15,74	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
18	6713259,91	550032,00	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			102,20	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
19	6713161,12	550019,10	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			12,22	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
20	6713150,21	550013,65	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			2,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
21	6713149,16	550016,45	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			74,50	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
22	6713123,07	550086,23	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			36,97	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
23	6713087,20	550095,18	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			23,78	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
24	6713064,99	550086,68	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			22,84	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
25	6713046,22	550073,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			62,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
26	6713077,96	550019,25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			23,43	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
27	6713088,36	549998,25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			23,78	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
28	6713095,60	549975,60	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			44,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
29	6713084,80	549931,93	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			36,46	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
30	6713061,43	549903,95	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			31,15	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
31	6713041,47	549880,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	

			24,88	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
32	6713016,70	549877,67	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			34,90	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
33	6712981,96	549874,35	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			35,62	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
34	6712955,63	549850,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			27,14	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
35	6712929,34	549843,63	Ikke spesifisert	Grensetre	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			30,35	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
36	6712899,94	549836,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			35,90	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	200	
37	6712901,10	549800,23	Jord	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			47,88	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
38	6712900,48	549752,35	Jord	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			24,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
39	6712923,08	549741,86	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			6,43	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
40	6713204,05	549838,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			43,79	Ikke hjelpelinje		13	
41	6713217,93	549796,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			36,57	Ikke hjelpelinje		13	
42	6713253,64	549804,50	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			28,29	Ikke hjelpelinje		13	
43	6713255,69	549832,72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,16	Ikke hjelpelinje		13	
44	6713243,59	549841,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			39,71	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

Areal: 33597,20

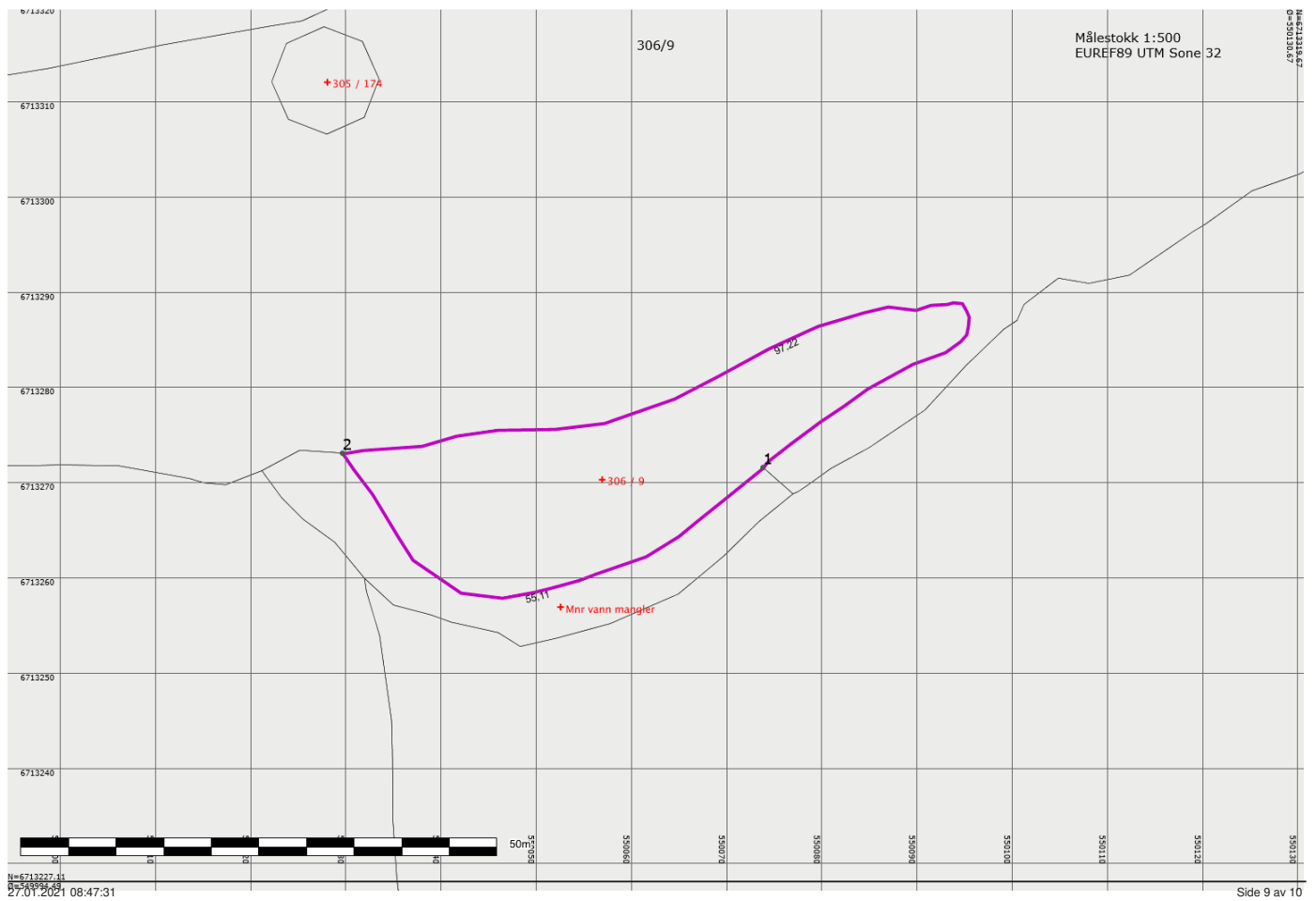
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6711825,31 Øst: 548286,56

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6711696,15	548312,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			125,83	Ikke hjelpelinje		13	
2	6711741,47	548194,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			192,35	Ikke hjelpelinje		13	
3	6711932,68	548215,66	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,50	Ikke hjelpelinje		13	
4	6711942,12	548216,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			198,62	Ikke hjelpelinje		13	
5	6711892,98	548409,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			219,43	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

Areal: 779,90

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6713270,27 Øst: 550056,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode		
1	6713271,57	550073,85	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			55,11	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
2	6713273,07	550029,67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			97,22	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	



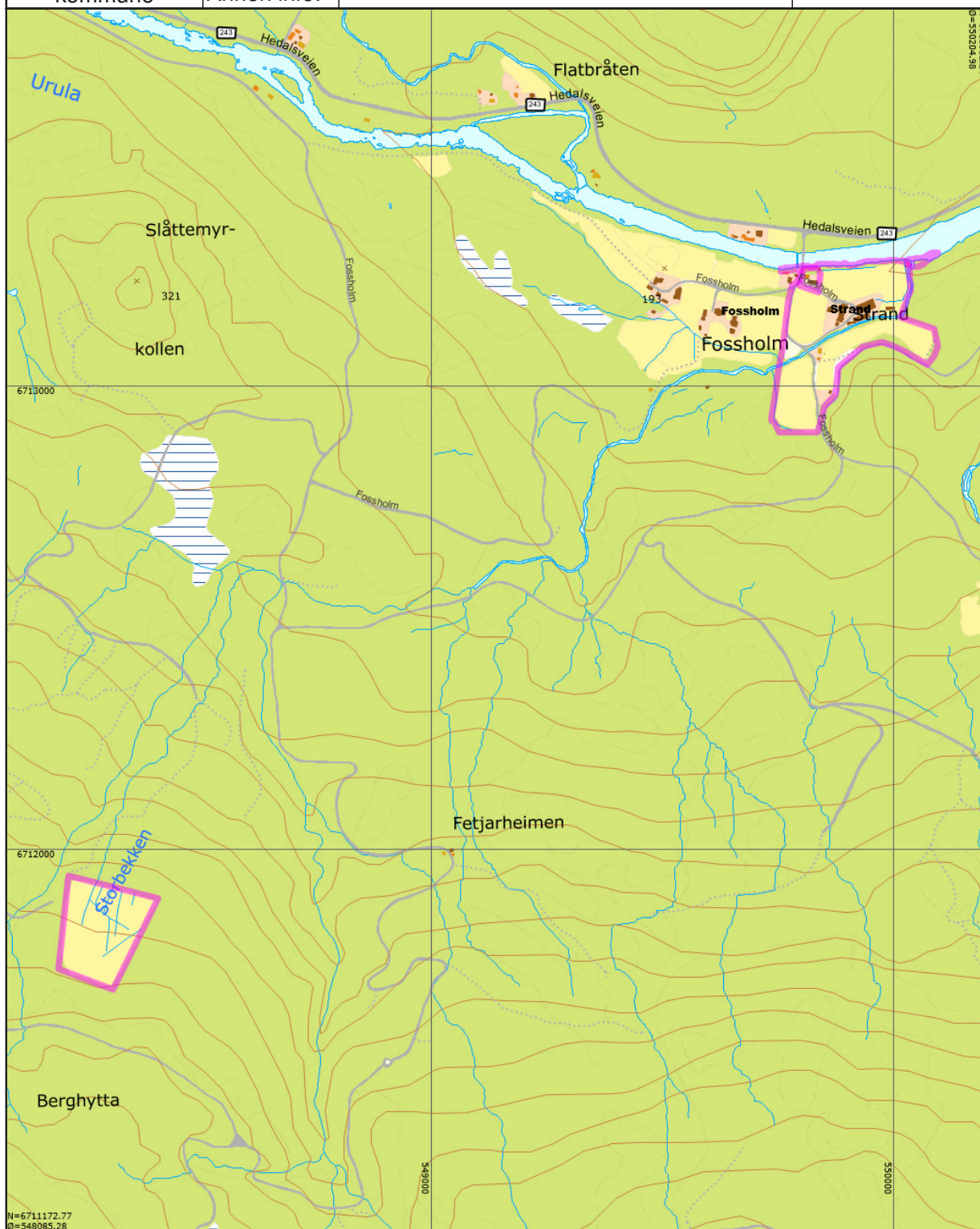
Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 306	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossholm 10 3524 NES I ÅDAL, m.fl.			
Annen info:				

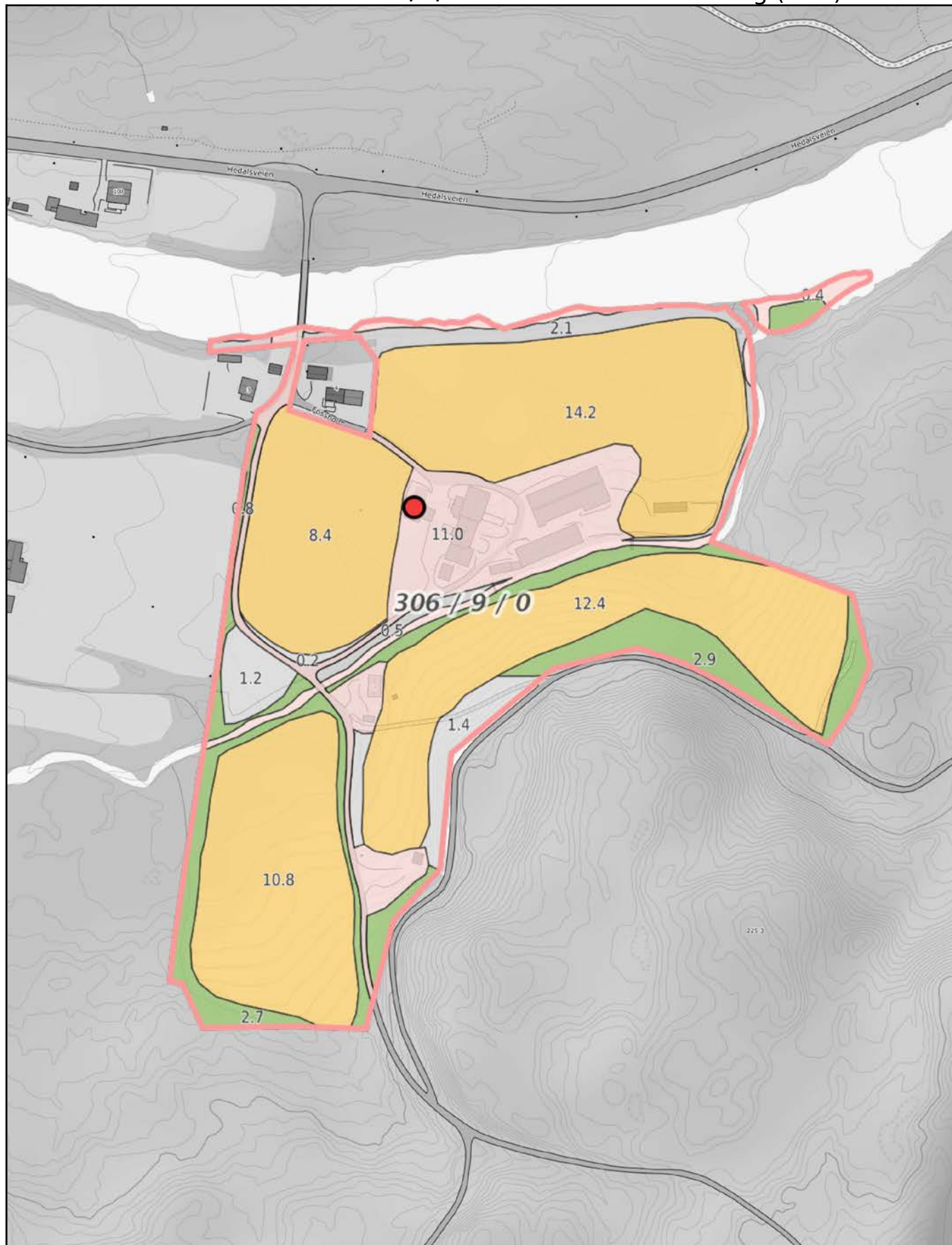


Målestokk
1:11500



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Traktorveg midtlinje		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg på bru
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..
	Skogsbilveg gatenavn..		Elve- og bekkekanal		Innsjøkant
	Trigonometrisk punkt		Terrengpunkt		Høydekurve
	Veg		Gård		Stedsnavn
	Elv og bekk		Innsjø		Kanal og grøft
	Bebygd område		Myr		Dyrka mark
	Skog		Annet		



Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Twisteteig		

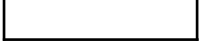
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygde, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3007-306/9/0

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3007-306/9/0

1 tilknyttet grunneiendommer: 306/9/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet marks lag	Bebygget, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendommer
3007-306/9/0 Landbrukseiendom										
306/9/0	1 av 3	M	31,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
306/9/0	2 av 3	M	45,9	0,0	0,0	8,1	6,1	11,6	0,0	
306/9/0	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0	
Sum	3		77,5	0,0	0,0	10,4	6,1	12,0	0,0	1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

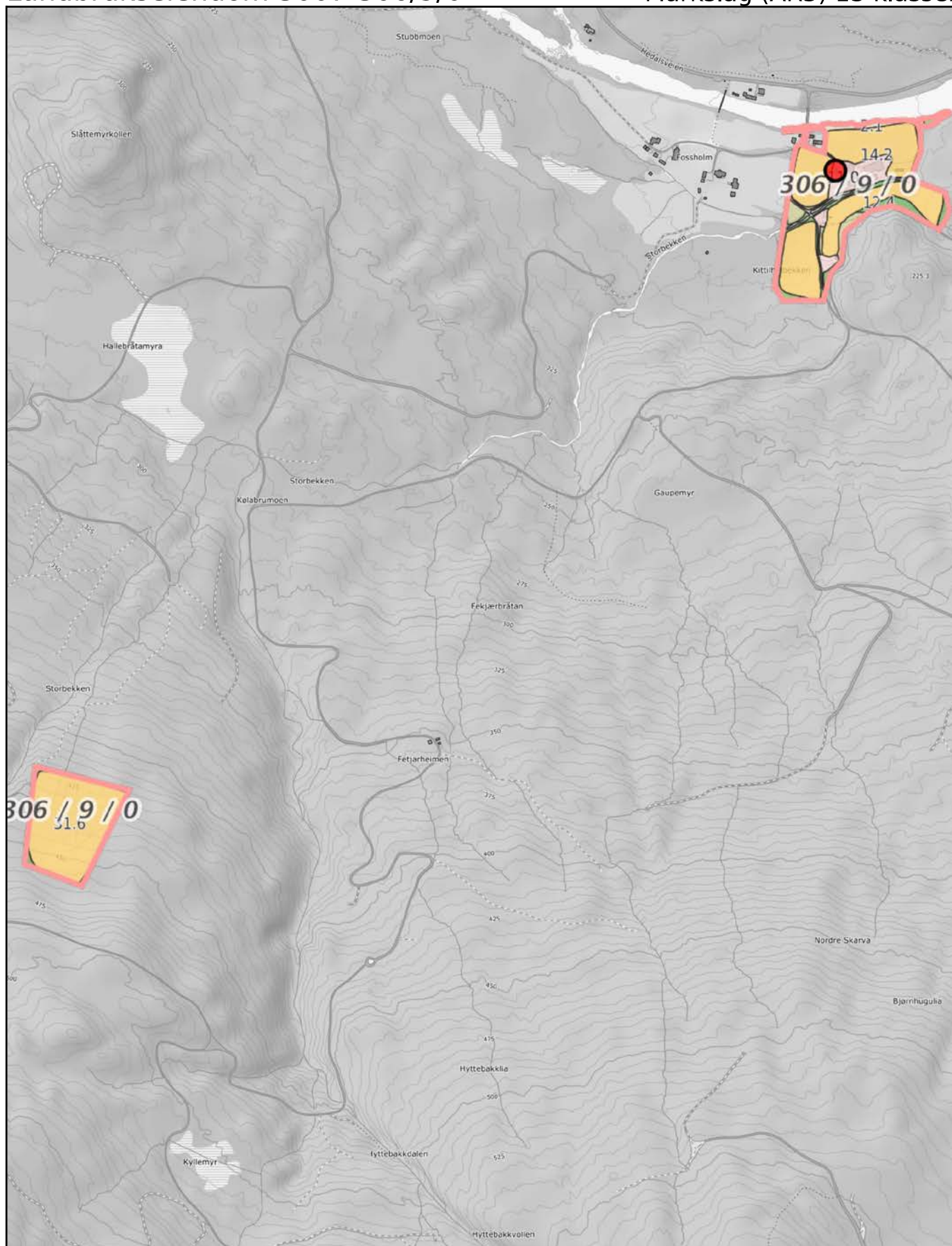
Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Twisteteig		

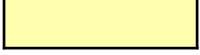
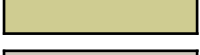
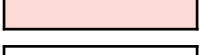
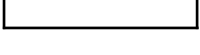
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 13 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Skog inkl. myr, særs høy bonitet		
Skog inkl. myr, høy bonitet		
Skog inkl. myr, middels bonitet		
Skog inkl. myr, lav bonitet		
Uproduktiv skog inkl. myr		
Myr uten skog		
Jorddekt fastmark		
Skrinn fastmark		
Bebyggd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3007-306/9/0

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3007-306/9/0

1 tilknyttet grunneiendommer: 306/9/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygdet samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sungruier
3007-306/9/0 Landbrukseiendom															
306/9/0	3	77,5	0,0	0,0	0,0	8,9	1,5	0,0	2,8	0,0	3,3	0,0	12,0	0,0	
Sum	3	77,5	0,0	0,0	0,0	8,9	1,5	0,0	2,8	0,0	3,3	0,0	12,0	0,0	1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

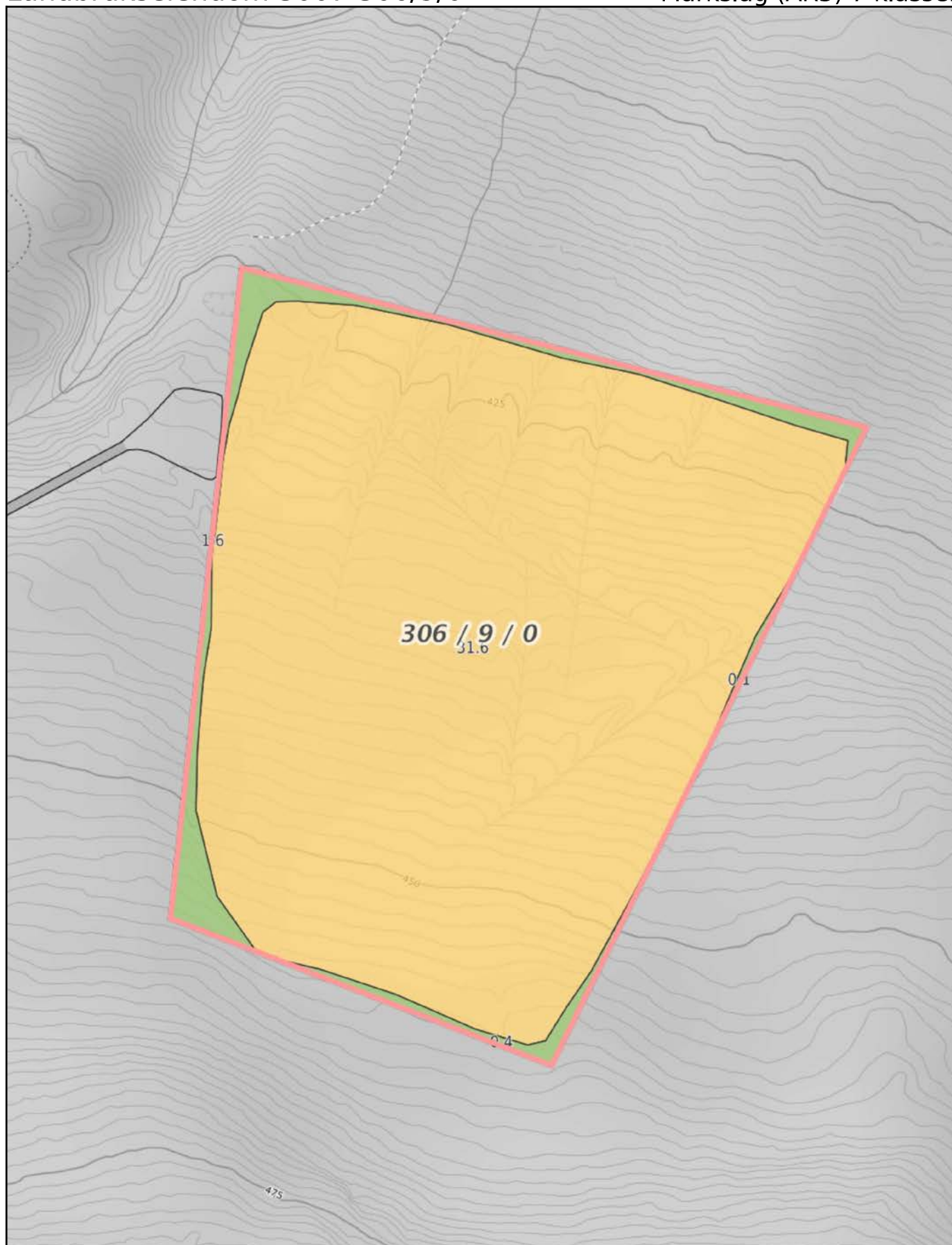
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.



Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Tvisteteig		

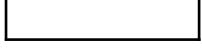
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3007-306/9/0

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3007-306/9/0

1 tilknyttet grunneiendommer: 306/9/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet marks lag	Bebygget, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendommer
3007-306/9/0 Landbrukseiendom										
306/9/0	1 av 3	M	31,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
306/9/0	2 av 3	M	45,9	0,0	0,0	8,1	6,1	11,6	0,0	
306/9/0	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0	
Sum	3		77,5	0,0	0,0	10,4	6,1	12,0	0,0	1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

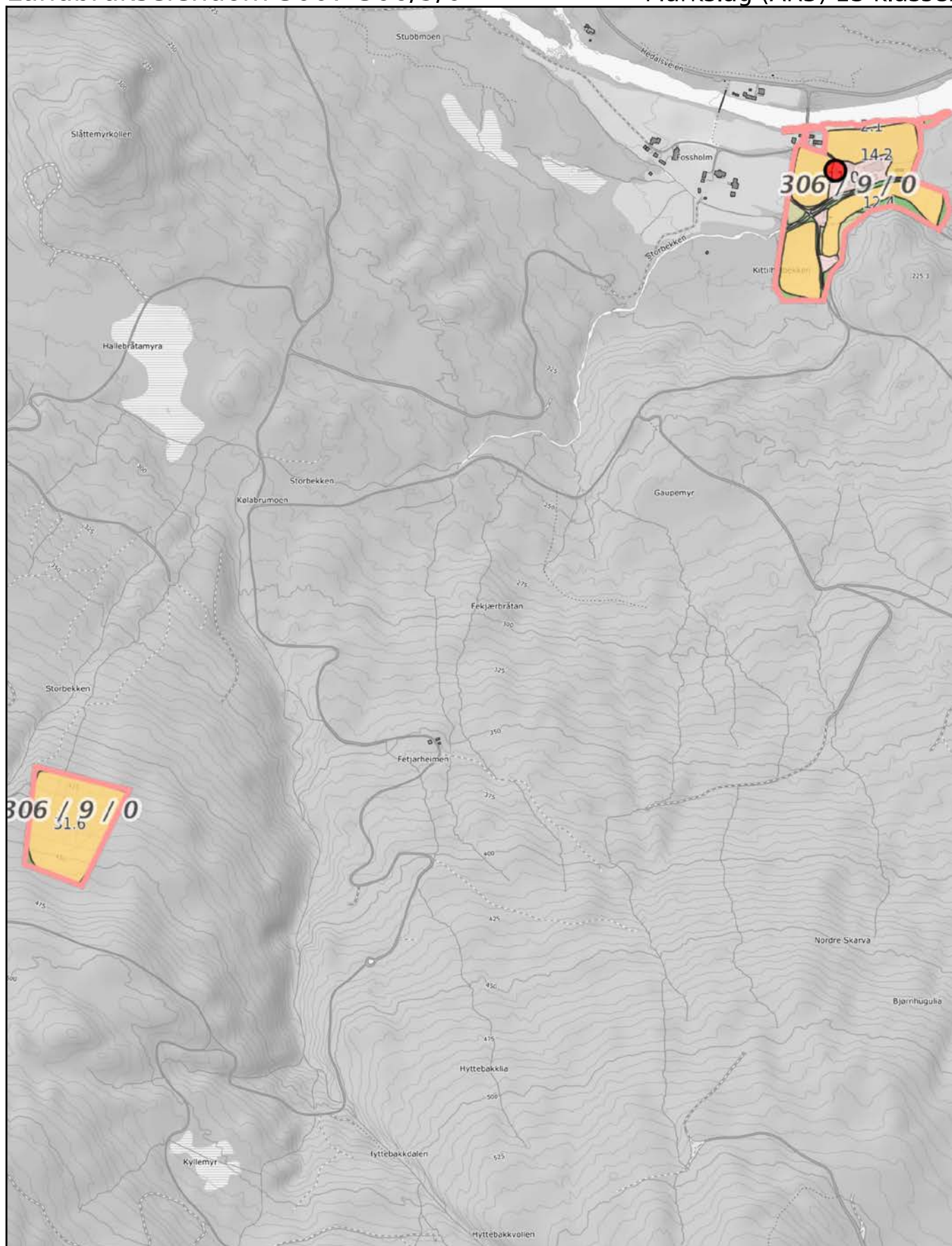
Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Twisteteig		

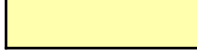
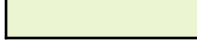
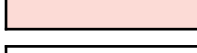
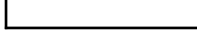
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 13 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Skog inkl. myr, særs høy bonitet		
Skog inkl. myr, høy bonitet		
Skog inkl. myr, middels bonitet		
Skog inkl. myr, lav bonitet		
Uproduktiv skog inkl. myr		
Myr uten skog		
Jorddekt fastmark		
Skrinn fastmark		
Bebyggd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3007-306/9/0

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3007-306/9/0

1 tilknyttet grunneiendommer: 306/9/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygdet samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sungruier
3007-306/9/0 Landbrukseiendom															
306/9/0	3	77,5	0,0	0,0	0,0	8,9	1,5	0,0	2,8	0,0	3,3	0,0	12,0	0,0	
Sum	3	77,5	0,0	0,0	0,0	8,9	1,5	0,0	2,8	0,0	3,3	0,0	12,0	0,0	1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

	RINGERIKE KOMMUNE
	Postboks 123 3502 Hønefoss
	Telefon.: 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	306	Bnr.:	9	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Fossholm10, 3524 Nes i Ådal						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Kloakk		x
Vei		x

Kommentar:

	RINGERIKE KOMMUNE		27.01.2021
	Postboks 123 3502 Hønefoss		
	Telefon.: 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	306	B.Nr:	9	Fnr.:		Snr.:	
Add:	Fossholm 9						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Hvis ja dato for siste kontroll:	27.03.2014	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		Nei
Hvis ja, hvilket?		
Dato for siste feiing.	17.04.2020	

Antall skorsteiner: 1

Antall ildsteder: 2

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 541,21 inkl. mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Merknader:

Opplysninger gitt av: Brann og redning v/ feiervesenet

Navn: Glenn Dalen

Dato: 27.01.2021

Synnøve Maria Hovde

Fra: Webmegler.no (Automail import) <ikkesvar@services.websystemer.as>
Sendt: onsdag 10. februar 2021 14:21
Til: Synnøve Maria Hovde
Emne: VS: Melding vedr. ordre #195/3000442/17-21-0012 Fossholm 10

Webmegler har behandlet denne emailen fra Infoland.no på vegne av mottakeren 'Synnøve Maria Hovde' (brukeren er registrert i firma/avdeling Valdres Eiendomskontor AS\Aktiv Valdres Eiendomskontor).

Info: Ingen dokumenter er registrert inn i Webmegler ettersom ordren ikke inneholder noen linker til nedlastbare dokumenter.

Dette skjer vanligvis hvis ordremailen er en bekreftelsesmail om ny en bestilling, eller en ny melding fra kommune eller leverandør.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: "Ringerike kommune" <no-reply@ambita.com>
Sendt: 10. februar 2021 14:15
Til: "Synnøve Maria Hovde" <WM195_3000442@usermail.webmegler.no>
Emne: Melding vedr. ordre #195/3000442/17-21-0012 Fossholm 10

Ny melding om din Infoland®-ordre #5761950

2021-02-10T14:15:32.613 Årlig tilsynsgebyr er på kr: 1080,- i 2020 i forhold til tett tank. Ulike gebyrer på tømning av slam - rensekostnad har Fossholm betalt kr: 1235,- i 2020. Slam transport inntil 3 kubikk kr: 1206,- over 3 kubikk har han betalt i tillegg kr 437,- Til sammen har han betalt kr: 3959,- i 2020. Men hvis ekstra tømminger blir det jo ekstra kostnad.

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren. Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Tidligere meldinger for denne ordren:

2021-02-10T13:55:29.517: Hei!
Vi har nå vært i kontakt med Ringerike Septikservice. De henviser til dere ved forespørsel på årlig avgift knyttet til avløp. Har dere mulighet til å sende meg det? Mvh Synnøve

2021-02-01T10:18:42.910: Hei - under pipe og ildsted ligger avgift på feiing! HRA.no har ansvar for renovasjon på hytter og boliger. Ringerike Septikservice tlf: 481 78 813 har tømning av septiktanker annet hvert år vanligvis! Mvh Hilde Mathea

2021-02-01T09:49:00.009: Hei!

Hva ligger de øvrige kommunale avgiftene på, herunder renovasjon, feiing, etc. Hvem står for tømmingen av septikken?
Har dere noen kontaktinformasjon til de, for å sjekke når det sist ble tømt.

Mvh Linn

2021-01-27T13:11:04.437: Hei - det mangler ferdigattest på tilbygg til bolig fra 2015!

Productdata

Matrikkel: 3007/306/9/0/0 Adresse: Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL CadastreKey: 3007-306-9-0-0

	RINGERIKE KOMMUNE	
	Postboks 123 3502 Hønefoss	
	Telefon.: 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no	

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	306	Bnr.:	9	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL						

	Ja	Nei
Vannmåler		x

	Dato	Målerstand m³
Sist avlest		

Kommentar:

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt	kr. 1187,-		pr. år	
Septiktank/tett tank	Ja	x	Nei	4 m³
Skyldig beløp	kr. 0,-			
	+ evt. renter og gebyr			

Kommentar:

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.
 Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.
 Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk m³

Pris pr m3 vann kr 30,00 + mva for 2022 Pris pr m3 avløp kr 42,00 + mva for 2022

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings - og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 527/80

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for
Geir Fossholm, 3524 NES I ADAL.
.....

.....
anmeldte byggearbeid på eiendommen gnr. 306 bnr. 9

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets
vedtak og gjeldende bestemmelser

- Anmerkninger: 1. Det må legges plate av ubrennbart materiale
på gulv foran feieluke.
2. Utvendig trapp må monteres.

Enebolig på 50 m² oppført i tre i en etasje uten kjeller.
Etasjeskiller av tre. En pipe og ett ildsted.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 22. oktober 1980.....

for bygnings- og reguleringssjefen


Hans Bjørnstad
bygn. kontr.



Geir Henning Fossholm
Fossholm

3524 NES I ÅDAL

Delegasjonssak nr. 494/15

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
15/8216-2	27195/15	GNR 306/9		07.10.2015

GNR/BNR 306/9 - FOSSHOLM 10 - OPPFØRING AV TILBYGG - GODKJENNING.

Det vises til søknad mottatt 25.09.2015.

Søknaden gjelder i følge en redegjørelse fra ansvarlig søker, Geir Henning Fossholm, oppføring av tilbygg inneholdende stue og terrasse. Tilbyggets yttermål er 6 m x 8,3 m, ca.50 m² BYA. Dette i følge tegninger E1-3, og situasjonsplan D1 datert 30.08.15.

Etter gjennomgang av søknaden der tiltaket er i h.h.t kommuneplans bestemmelsens § 2.1, finner vi å kunne godkjenne tiltaket.

Naboer som blir berørt av tiltaket er blitt varslet jfr. Plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er fremlagt.

.....
Boligspesifikasjoner til matrikkelen i følge innsendte søknadspapirer/ansvarlig søker/tiltakshaver:

BYA (bebyggd areal)		BRA(bruks areal)				Antall Bruksenheter				Antall etasjer
			Bolig	Annet	I alt		Bolig	Annet	I alt	
Eksisterende	m ²	Eksisterende	m ²	m ²	m ²	Eksisterende	1	–	1	1
Ny	50 m ²	Ny		m ²	m ²	Ny	–	–	–	
Sum	m ²	Sum	36m ²			Sum	1	–	1	(etter at tiltaket er gjennomført)

Eiendommen ligger i det som Kommuneplan for Ringerike kommune er definert som landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF område). Tiltaket anses å være i h.h.t. § 2.1 i kommuneplanbestemmelsene, der tiltaket er et ledd i stedbunden næring.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 på følgende betingelser:

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter og vedtak i saken hvor tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.
2. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjon av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

Giro (til tiltakshaver, Geir Henning Fossholm) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: **kr 6600,-**. (Betalingsreglementet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsreglementet for 2015 ble vedtatt av kommunestyret 27.11.2014).

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann- /avløpsledning.

Når arbeidene anses ferdige, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse om noe arbeid gjenstår. Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Klageadgang:

Denne tillatelsen kan påklages til Ringerike kommune. Skriftlig klage må leveres kommunen senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt. For øvrig vises det til forvaltningslovens bestemmelser om klagegang. Mer informasjon kan finnes på www.ringerike.kommune.no eller ved henvendelse til kommunens servicetorg.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no
Telefon: 32 11 74 59

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Synnøve Maria Hovde

Fra: Webmegler.no (Automail import) <ikkesvar@services.websystemer.as>
Sendt: onsdag 27. januar 2021 13:15
Til: Synnøve Maria Hovde
Emne: VS: Melding vedr. ordre #195/3000442/17-21-0012 Fossholm 10

Webmegler har behandlet denne emailen fra Infoland.no på vegne av mottakeren 'Synnøve Maria Hovde' (brukeren er registrert i firma/avdeling Valdres Eiendomskontor AS\Aktiv Valdres Eiendomskontor).

Info: Ingen dokumenter er registrert inn i Webmegler ettersom ordren ikke inneholder noen linker til nedlastbare dokumenter.

Dette skjer vanligvis hvis ordremailen er en bekreftelsesmail om ny en bestilling, eller en ny melding fra kommune eller leverandør.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: "Ringerike kommune" <no-reply@ambita.com>
Sendt: 27. januar 2021 13:11
Til: "Synnøve Maria Hovde" <WM195_3000442@usermail.webmegler.no>
Emne: Melding vedr. ordre #195/3000442/17-21-0012 Fossholm 10

Ny melding om din Infoland®-ordre #5761950

2021-01-27T13:11:04.437 Hei - det mangler ferdigattest på tilbygg til bolig fra 2015!

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 3007/306/9/0/0 Adresse: Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL CadastreKey: 3007-306-9-0-0



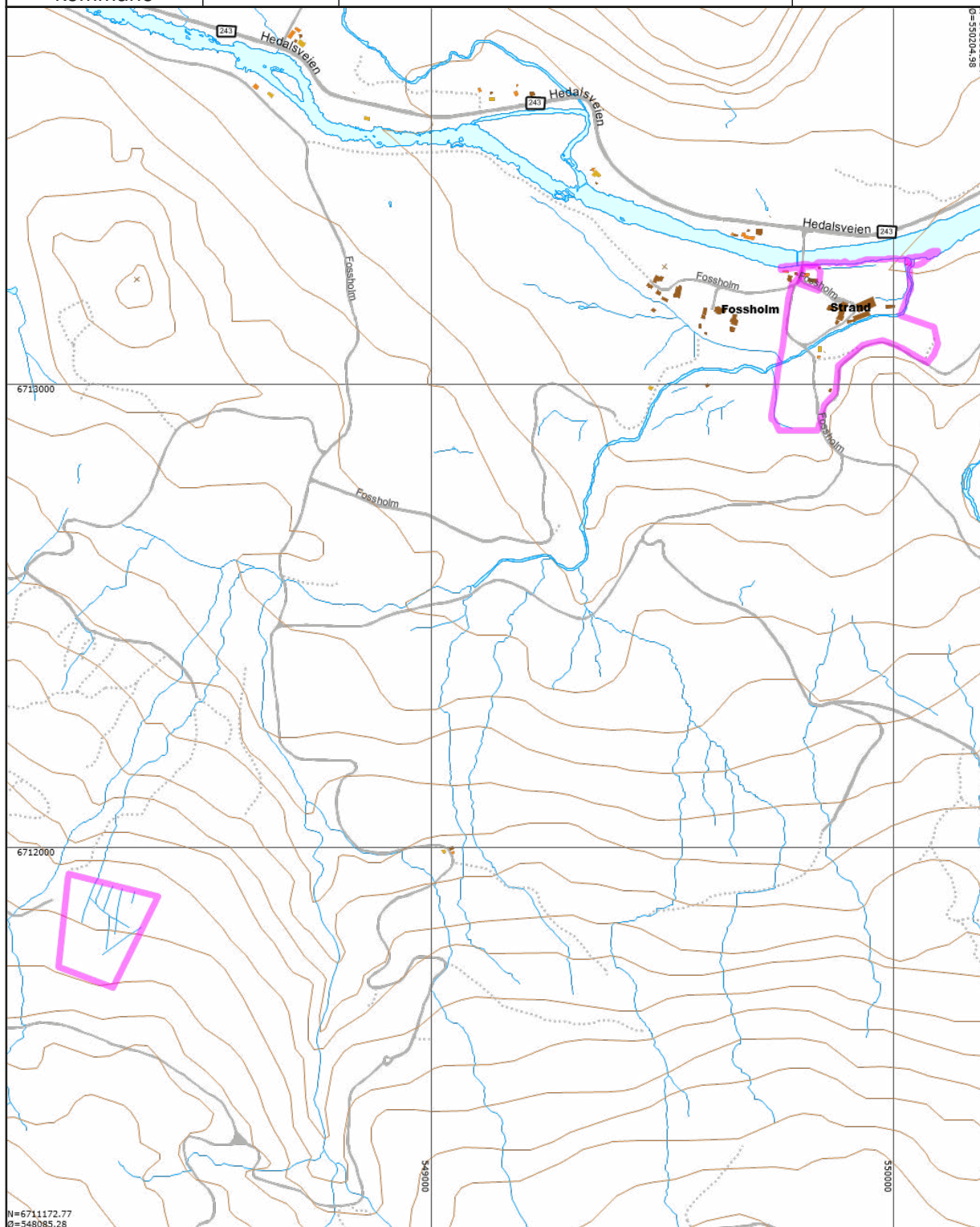
Ringerike
kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 306	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossholm 10 3524 NES I ÅDAL, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:11500



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Traktorveg midtlinje		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg på bru
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..
	Skogsbilveg gatenavn..		Elve- og bekkekanal		Innsjøkant
	Trigonometrisk punkt		Terrengpunkt		Høydekurve
	Veg		Gård		Stedsnavn
	Elv og bekk		Innsjø		Kanal og grøft



RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Geir Henning Fossholm
Fossholm 10

3524 NES I ÅDAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
15/8216-4	4878/20	GNR 306/9		31.01.2020

Minner om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse - Tilbygg bolig og kaldtfjøs Gnr/bnr 306/9 - Fossholm 10

Vi går for tiden gjennom gamle byggesaker fra vårt arkivsystem. I den forbindelse har vi funnet godkjenning av **tilbygg på bolig** på din eiendom, datert 07.10.2015, - samt et **kaldtfjøs og gjødselkjeller**, datert 15.07.2005. Vi forstår at tilbygget av lager/kaldtfjøs ble avlyst.

Vedtakene er lagt ved. Vi kan ikke se å ha mottatt noen søknad om brukstillatelse, ferdigattest eller melding om ferdig tiltak på noen av disse. Det er ikke tillatt å bruke bygningene uten brukstillatelse.

Dersom du er ferdig med byggetiltaket ditt, skal du søke om ferdigattest. Dersom det gjenstår noen mindre arbeider, men du ønsker å ta i bruk tiltaket, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Du finner skjemaer på <https://dibk.no/Byggesaksblanketter/> eller du kan komme innom oss i Fossveien 9.

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no
telefon: 40900136

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg:
Søknad uten ansvar - Søknad om bygging av tilbygg – godkjenning
Kaldtfjøs 2005
Melding om ferdig tiltak



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3007 - Ringerike kommune	306	9	0	0	Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL Fossholm 14, 3524 NES I ÅDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
LNR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommunedelplan - ÅDALSFJELLA (30.6.2011)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:



RINGERIKE KOMMUNE

BESTEMMELSER – KOMMUNEDELPLAN FOR ÅDALSFJELLA

Vedtatt av Kommunestyret 30.06.2011

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER	2
§ 1.1 PLANKRAV (JFR. PBL § 11-9 NR. 1)	2
§ 1.2 MILJØKVALITETER, ESTETIKK OG LANDSKAP (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.3 OVERORDNET GRØNNSTRUKTUR (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.3 FAREOMRÅDER FOR KVIKKLEIRESKRED (JFR. PBL § 11-9 NR. 8)	3
§ 1.4 STØY (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING (JFR. PBL § 11-9 NR. 5)	4
§ 1.6 AVGRENSNING AV BYGGEOMRÅDER OG STØRRELSE PÅ TOMTER (JFR. PBL § 11-9 NR. 5)	4
§ 1.7 VANN OG AVLØP (JFR. PBL § 11-9 NR. 3)	4
§ 1.8 FORBUD MOT BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK LANGS OG I VANN OG VASSDRAG (JFR. PBL § 11-11 NR. 3 OG 5)	5
§ 1.9 KULTURMINNER (JFR. PBL § 11-9 NR. 7)	6
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
§ 2.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE (JFR. PBL § 11-9 NR. 4)	6
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE (JFR. PBL §§ 11-9 NR. 5, 6 OG 11-10 NR. 2)	6
§ 2.3 TURISTFORMÅL OG NÆRINGSBEBYGGELSE (JFR. PBL § 11-10 NR. 2)	7
§ 2.4 IDRETTSANLEGG – ALPINANLEGG/SKITREKK OG SKYTEBANE (JFR. PBL § 11-9 NR. 1 OG 8 OG PBL §§ 11-9 NR. 5, 6 OG 8)	8
§ 2.5 FRITIDSBEBYGGELSE OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE - VELTELIA (JFR. PBL § PBL §§ 11-9 NR. 5 OG 6)	9
§ 3 BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	9
§ 3.1 FRILUFTSOMRÅDER (JFR. PBL §§ 11-10 NR. 3 OG 11-11 NR. 3)	9
§ 3.2 SMÅBÅTANLEGG (JFR. PBL § 11-11 NR. 3)	9
§ 4 GRØNNSTRUKTUR	9
§ 4.1 NATUROMRÅDE (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	9
§ 5 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-OMRÅDER)	10
§ 5.1 FORBUD MOT BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK I LNF-OMRÅDER (JFR. PBL § 11-7 NR. 5)	10
§ 6 HENSYNSSONER	11
§ 6.1 HENSYNSSONE: OLSVIKA – ”NATURLILJØ” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV C)	11
§ 6.2 HENSYNSSONE - ” STØYSONER” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV A)	11
§ 6.3 HENSYNSSONE - ” FARESONER – FLOM, SKYTEBANE OG STEINSPRANG” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV A)	11
§ 6.4 HENSYNSSONE: VASSFARET, VIDALEN, SANDVATN, RAMBERGET - ” BÅNDELEGGINGSSONER” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV D)	11
§ 6.5 HENSYNSSONE: HØYFJELLSOMRÅDER - ” LANDSKAP, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV C)	11
§ 7 VIRKEOMRÅDET TIL KOMMUNEDELPLANEN OG FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER	12
§ 7.1 VIRKEOMRÅDE	12
§ 7.2 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER (JFR. PLB § 1-5)	12
§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	13
§ 8.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (JFR. PBL § 11-9 NR. 4)	13

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens (Pbl) § 11-9 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst, nedenfor ramme, er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene må behandles som dispensasjon eller plansak. Retningslinjene gir da veiledning for kommunens behandling. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

§ 1 Generelle bestemmelser

Kapittel 1 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte bestemmelsene for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Plankrav (jfr. Pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og bygge- og anleggstiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l eller fradeling til slike tiltak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Før fortetting kan skje, skal det utarbeides reguleringsplan. Tiltak kan vurderes å unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Mindre byggearbeid, i henhold til Pbl § 20-2 og tiltak som omfattes av Pbl § 20-3 (tiltak som verken krever søknad eller melding), kan unntas plankravet dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan. Dette gjelder også installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Driftsbygninger i landbruket ligger som regel ikke i byggeområder, og omfattes derved som regel ikke av plankravet.

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Følgende tiltak som nevnt i Pbl § 20-1 er ikke omfattet av plankravet:

- § 20-1, 1. ledd, pkt. e: Riving av tiltak som nevnt under Pbl § 20-1 første ledd a
- § 20-1, 1. ledd, pkt. f: Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Renovasjon skal medtas som eget punkt i reguleringsplaner. I nye planer og ved oppgradering av eksisterende hytteområder skal reguleringsplanen vise område for plassering av søppelcontainere. Alle hytter må gjennomføre renovasjon i tråd med til enhver tid gjeldende forskrifter.

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Det bør legges til rette for en arealeffektiv utnyttelse av områder som reguleres til hytter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi og være tilpasset den natur og landskap den inngår i. Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng.

Adkomst fram til de enkelte hyttene samt biloppstillingsplass skal vises i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan vurderes etablert mindre felles parkeringsplasser.

Som hovedregel tillates ikke skogsbilveier benyttet eller oppgradert til adkomst for hytter. Dette gjelder skogsbilveier som springer ut fra byggeområder for fritidsbebyggelse, og disse veiene skal kun benyttes til landbruksvirksomhet. Unntaket er skogsbilveier som i dag er tilførselsveier til byggeområder for fritidsbebyggelse.



§ 1.2 Miljøkvaliteter, estetikk og landskap (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegget virker inn på landskapskarakteren/form, dvs. fjern- og nærvirkning, siluett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning. Det skal også tas hensyn til grønnstruktur og korridorer, skiløyper og turstier.

Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Ådalsfjella preges av moderat utbygging, hvor mange av de eldre byggeområdene preges av bebyggelse med nøktern og enkel standard, i tillegg er tomtene store og romslige og det er naturlig vegetasjon mellom hyttebebyggelsen. I hovedtrekk er bebyggelsens eksponeringsgrad lite fremtredende, og det er naturen som er mest fremtredende i landskapet. Dette er kvaliteter og landskapstrekk som er typisk for Ådalsfjella, og som det er ønskelig å videreføre.

Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.

Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Luftstrekk skal tilpasses landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.

§ 1.3 Overordnet grønnstruktur (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

Grønncorridorer og større ubebygde områder skal ivaretas og særlig sammenhengende korridorer fra fjellet og ned til Sperillen.

Det er særlig korridorene mellom Tosseviksetra -Vikersetra og Gunbjørrudsetra – Karibrenna som bør ivaretas ubebygde.

§ 1.3 Fareområder for kvikkleireskred (jfr. Pbl § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred.

Dette gjelder alle områder med marin leire, også områder utenfor det som er avmerket som fareområder. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leirskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" fra NVE.

Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er avmerket på temakart. Kvartærgeologiske kart som viser områder med marin leire finnes på hjemmesiden til NGU. "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" finnes på hjemmesidene til NVE.

§ 1.4 Støy (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen,



T-1442” skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Det stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintelige bruksformål nær støykilder.

§ 1.5 Universell utforming (jfr. Pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med kravene til universell utforming. Hensynet til tilgjengelighet skal omtales i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

Universell utforming i by- og stedsutvikling innebærer at bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp (jf. Plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven). Enkeltmenneskers livskvalitet øker når boliger, gater, privat og offentlig service, transport, handel og arbeidsplasser tar hensyn til at alle skal kunne bruke de samme bygde omgivelsene på en likeverdig måte. Universell utforming skal legges til grunn for all bygg- og anleggsvirksomhet.

§ 1.6 Avgrensning av byggeområder og størrelse på tomter (jfr. Pbl § 11-9 nr. 5)

Endelig grense for byggeområder fastsettes i arbeidet med reguleringsplan. Antall hyttetomter og størrelsen på hyttetomtene fastsettes også i reguleringsplan. Tomter for fritidsboliger/hytter bør ikke være mindre enn 1 500 m².

Avgrensningen av fremtidige byggeområder vist i plankartet er kun retningsgivende. Innenfor plangrensen i en reguleringsplan vil det være områder med ulike formål. For eksempel byggeområde; fritidsbolig og for eksempel spesialområder; friluftsområde, privat vei, parkering, jordreanseanlegg, vannforsyning/brønn m.m. I tillegg vil det som regel være bestemmelser knyttet til de ulike områdene og formålene.

Tomtenes arrondering bør i størst mulig grad tilpasses terreng og topografi, og tilpasset den natur og landskap den inngår i.

§ 1.7 Vann og avløp (jfr. Pbl § 11-9 nr. 3)

Det tillates innlagt vann i bebyggelse i byggeområder.

Det tillates etablert både svartvanns- og gråvannsutslipp såfremt utslippet er i samsvar med gjeldende lovverk. Det skal utarbeides avløpsplaner i forkant eller samtidig med utarbeidelse av reguleringsplan. Disse planene skal lages med grunnlag i hydrogeologiske undersøkelser utført av uavhengig fagkyndig. Avløpsplanen skal sikre at anleggene representerer minst mulig fare for forurensning av grunn, drikkevannskilder og andre brukerinteresser.

Det tillates etablert svartvanns- og gråvannsutslipp i områder med eldre reguleringsplaner, forutsatt at utslippet er i samsvar med gjeldende lovverk, og at anlegget representerer liten fare for forurensning av grunn og drikkevannskilder, og andre brukerinteresser.

Det kreves egen søknad for hvert utslipp.

Dersom det skal legges inn vann i fritidsboliger skal det knyttes til fellesanlegg der disse eksisterer. Midlertidige løsninger aksepteres. Plasseringen av avløpsanlegg bør i hovedsak skje på terrengets premisser, slik at sprenging i fjell i størst mulig grad unngås. For enkelte

områder kan det være aktuelt å stille krav om påkobling til fellesanlegg der dette eksisterer eller er under utarbeidelse.

Ved søknad om etablering av gråvanns- eller sortvannsutslipp i områder med eldre reguleringsplaner bør det utarbeides avløpsplan. Det vil være en fordel dersom flere eiendommer samarbeider om slike anlegg og avløpsplaner.

Med eldre reguleringsplaner menes planer som er vedtatt før denne kommunedelplanens ikrafttredelse.

§ 1.8 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs og i vann og vassdrag (jfr. Pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

Langs vann (gjelder også vann mindre enn 1 000 m² og mindre bekker) og vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l eller fradeling til slike tiltak, nærmere enn 100 meter fra strandlinjen (målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand) i LNF-områder og 50 meter i byggeområder. Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen (målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand) ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes av byggforbudet.

Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggforbudet i og langs vann og vassdrag.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide boliger, skal total bygningsmasse på tomten etter utvidelsen ikke bli større enn 150 m² BYA (inkl. garasje og uthus). Det kan ikke tillates ett frittliggende uthus på mer enn 20 m² BYA og en garasje på mer enn 50 m². En forutsetning for at tiltak kan gis dispensasjon, er at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Det tillates ikke bileilighet i tillegg til hovedleilighet på boligeiendom.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 50 m² BYA, og tilsvarende vedrørende uthus på inntil 10 m² BYA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag kan det langs strekningen mellom Killingstrømmen og Garnodden vurderes å gi tillatelse til enkle anlegg for brygger og adkomstveier for å øke tilgjengeligheten for allmennheten og bruken av Sperillen i turist- og friluftssammenheng.

Det kan i husklynger med overvekt av boliger vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom de generelle rekkefølgekravene i § 1.0.2 tilfredsstilles.



Bestemmelsene ovenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Innenfor Ringerike kommune er følgende vassdrag vernet; Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Vassfaret inkl. Urula og Tørrsjøelva.

§ 1.9 Kulturminner (jfr. Pbl § 11-9 nr. 7)

Dersom det fremkommer kulturminner i et område bør videre utvikling av området skje slik at kulturminneverdiene ikke svekkes.

Arealbruken vil bli avklart i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Funn av eventuelt automatiske fredete kulturminner kan få konsekvenser for bruken av byggeområdene i kommunedelplanen.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Utbyggingsrekkefølge (jfr. Pbl § 11-9 nr. 4)

Generelle bestemmelser:

I byggeområder, og eventuelt i vurdering av dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i LNF-områder, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold (listen er ikke uttømmende) er sikret i henhold til de enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, brannvann, strømframføring
- trafikkssikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- uteoppholdsareal, eventuelt lekeareal
- samfunnsikkerhet: flom, skred, steinsprang, radon, forurensning i grunn, kvikkleire
- natur og kultur
- grunnvann
- universell utforming

§ 2.2 Fritidsbebyggelse (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5, 6 og 11-10 nr. 2)

- a) Størrelsen på fritidsbolig/hytte skal ikke overstige 120 m² BYA, i tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 20 m² BYA. For regulert fritidsbebyggelse ved Storøya skal størrelse på fritidsbolig/hytte skal ikke overstige 100 m² BYA, i tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 20 m² BYA. BYA nyttet til biloppstillingsplasser kommer i tillegg til dette.
- b) Høyde på grunnmur/pillarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv, skal ikke overstige 0,80 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,20 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 6,00 meter.
- c) Kjeller/underetasje er ikke tillatt. Anneks eller lignende bygning med rom for varig opphold er ikke tillatt.
- d) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overstige 1 meter og skal ikke strekke seg mer enn 2,5 meter fra yttervegg og til fyllingsfot.
- e) Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt tilpasset det landskap og naturen den inngår i.
- f) Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde.
- g) Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokkertårn.
- h) Mønehøyder, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Nye områder kan planlegges med samtidsarkitektur.



- i) Som hovedregel skal det brukes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader og tak. Torvtak tillates.
- j) Det kan opparbeides biloppstillingsplasser på inntil 30 m² BYA.
- k) I områder hvor det i reguleringsplan er tillatt med oppstugu skal takvinkelen på oppstugudelen ikke overstige 25 grader. Gesimshøyden på oppstugudelen skal ikke overstige 4,50 meter.

Ved plassering av bygninger, interne veier, vann-og avløpsanlegg og andre tiltak skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås. Naturlig terreng og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Hytter skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, innlegging av vann og avløp/resipientforhold kan løses. Det må tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Ved regulering av et område skal det også tas hensyn til myrområder, koller og andre naturområder som er visuelt utsatt eller utgjør viktige elementer i naturlandskapet.

Med begrepet arkitektonisk menes tekniske, funksjonelle og visuelle aspekter. Forhold nevnt i bestemmelsens punkt e) vil bli vurdert i hver byggesak. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.

Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Luftstrekk skal tilpasses landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.

Det skal fortrinnsvis være saltak. I utgangspunktet er det en restriktiv holdning til oppstugu. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan det vurderes oppstugu, imidlertid skal tomtens egnethet i hvert enkelt tilfelle vurderes og dokumenteres. Det skal i reguleringsplan angis hvilke tomter hvor oppstugu tillates.

§ 2.3 Turistformål og næringsbebyggelse (jfr. Pbl § 11-10 nr. 2)

Fysisk utforming

For bygninger er maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 8,5 meter. Store oppfyllinger skal unngås. Både bebyggelsen og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse med henblikk til material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og tilpasset det landskap og natur det inngår i.

Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med gjeldende bestemmelser om parkering.

§ 2.3.1 Ringerudsetra (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates utbygd med kurs/konferansesenter og utleiehytter.

I reguleringsplan skal hensynet til den lille dammen og bekkedraget fremgå. Hovedbygget kan maksimalt utgjøre 1 500 m² BRA, i tillegg åpnes det opp for utleieenheter (hytter). Hovedbygget skal deles opp i mindre enheter (f.eks tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 2.3.2 Olsvika (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5,6 og 8)

Området kan tillates utbygd med motell/gjestegård, camping og serviceanlegg, anlegg for lek og idrett; klubbhus og utvikling av strandsonen for fiske-, båt- og badeaktiviteter. Boliger tillates ikke. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

Før utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas en kvartærgeologisk kartlegging av byggeområdet og det skal følge en vurdering av konsekvenser for kvartærgeologiske verdier. Det skal i reguleringsplan fremgå hvordan de kvartærgeologiske verdiene er ivaretatt.

§ 2.3.3 Sandum, gnr. 300 bnr. 13 (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates utbygd med hytter for utleie. Etablering av nye boliger tillates ikke. Bygningene skal terrengtilpasses og gjenspeile lokal byggeskikk.

§ 2.3.4 Storøya (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates servicebygg i tilknytning til strandsonen (fiske-, båt og badeaktiviteter, utleieenheter). Boliger tillates ikke. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 2.3.5 Veltelia (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Det tillates etablert servicebygg (varmestue og lager for preparingsmaskin med mer) og oppstillingsplasser for tilreisende. Det er kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som hovedsakelig kan relateres til driften av alpinanlegget. Utleie til privat bruk (selskapslokaler) tillates. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

For å unngå ulykker i forbindelse med alpinbakken, parkering, varmestue/lager for maskin og utstyr bør det vurderes tiltak/plassering av de ulike bygge- og anleggstiltakene for å redusere risiko for ulykker.

§ 2.4 Idrettsanlegg – alpinanlegg/skitrekk og skytebane (jfr. Pbl § 11-9 nr. 1 og 8 og Pbl §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Før utbygging av alpinanlegg/skitrekk kan skje, skal det utarbeides konsekvensutredning og reguleringsplan. Det må tas hensyn til landskapsmessige verdier, friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt tilgjengelighet/grønne korridorer for ferdsel og vilt.

Før utbygging av skytebane kan skje, skal det utarbeides reguleringsplan (som bl.a. regulerer skytetider og antall skudd per år), detaljerte støy- og sikkerhetssonevurderinger. Etablering av skytebane kan ikke skje dersom dette medfører støy over tillatte verdier i gjeldende retningslinjer for støy for eksisterende bebyggelse.

Veltelia, alpinanlegg/skitrekk:

Området kan tillates utbygd med servicebygg (varmestue/kafeteria/kiosk/lagring av utstyr og maskiner til alpinanlegg). Bygningene skal terrengtilpasses og gjenspeile lokal byggeskikk. Store oppfyllinger bør unngås.



Viker, skytebane:

Skyteretning og tiltak på standplass skal innrettes på en slik måte at etablering av skytebane ikke vil medføre støy ut over retningslinjer for støy for eksisterende bebyggelse i området. Det skal tas hensyn til eksisterende stier og hvordan disse tenkes ivarettatt etter en etablering av skytebanen.

§ 2.5 Fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Veltelia (jfr. Pbl § Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området tillates bebygd med fritidsboliger. Området VAFO_1 ved Sperillen tillates bebygd med naust, båthus, sittegrupper, samt brygge for båtplass, dog ikke bygninger brukt til overnatting eller varig opphold. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 3 Bruk og vern av sjø- og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 3.1 Friluftsområder (jfr. Pbl §§ 11-10 nr. 3 og 11-11 nr. 3)

Friluftsområder skal tilrettelegges for allmennhetens rekreasjon og opphold. Bygninger, anlegg og arealer skal være i privat eie. Det skal utarbeides reguleringsplan.

Veltelia: VAFO_1 skal reguleres og ses i sammenheng med AFB_1, AN_1 og AIA_1.

Storøya: VAFO_2 skal reguleres og ses i sammenheng med AFT_1, AFB_11 og AFB_12.

I området kan det oppføres bygninger som er i samsvar med formålet og som tjener områdets bruk for allmennheten. Eksempler på slike bygninger og anlegg er: båtnaust, brygger, mindre uthus til lagring av krakker, bord med mer. Det tillates ikke bygninger brukt til overnatting eller varig opphold. Utforming av bygninger og anlegg skal utføres i tråd med bestemmelser i § 1.2.

§ 3.2 Småbåtanlegg (jfr. Pbl § 11-11 nr. 3)

BVBF_1: Området skal nyttes som båtutstetningsplass og biloppstillingsplass. Det tillates ikke etablert småbåthavn.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Naturområde (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

I naturområder er det ikke tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak. Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse eller fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

GN_1: Det kan tillates etablert vei for å knytte områdene AFT_4 og AFT_2 sammen.

GN_3: Det kan tillates etablert vei for å knytte områdene AFT_1 og AFT_2 sammen.

§ 5 Områder for landbruks-, natur og friluftsmål (LNF-områder)

§ 5.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i LNF-områder (jfr. Pbl § 11-7 nr. 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Innlagt vann i fritidsboliger tillates ikke.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å bygge i LNF-områder for å utvide boligeiendommer forutsettes det at de generelle bestemmelsene under § 2.1 Utbyggingsrekkefølge i denne kommunedelplanen følges. Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 200 m² BYA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 15 % BYA. Det kan tillates en bileilighet på inntil 65 m² BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan tilsvarende ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BYA og en garasje på inntil 70 m² BYA. Forutsetningen er dessuten at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 100 m² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m² BYA. Forutsetningen er at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier.

Innenfor LNF-områdene kan det gis dispensasjon for etablering av spredt næringsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsettingen i området.

Fradeling av kårboliger tillates ikke.

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

§ 6 Hensynssoner

Hensynssonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å vise slike hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.

§ 6.1 Hensynssone: Olsvika – ”Naturmiljø” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav c)

Før utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas en kvartærgeologisk kartlegging av byggeområdet og det skal følge en vurdering av konsekvenser for kvartærgeologiske verdier. Det skal i reguleringsplan fremgå hvordan de kvartærgeologiske verdiene er ivarettatt.

Deler av området er av stor kvartærgeologisk verdi og det finnes bl.a. iskontaktterasse med store grytehull.

§ 6.2 Hensynssone - ” Støysoner” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav a)

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442” skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Det skal utarbeides detaljerte støyvurderinger og det skal vises til tiltak for å redusere støy.

§ 6.3 Hensynssone - ” Faresoner – flom, skytebane og steinsprang” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav a)

Flom: Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller reetablering av eksisterende bebyggelse. I Sperillen legges kote 154,5 til grunn for 200 årsflom.

Skytebane: Sikkerhetssoner skal avgrenses i medhold av forskrift om anlegg av, kontroll med, og godkjenning av sivile skytebaner

Steinsprang: Før utbygging av nye områder og enkelttiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og steinsprang og i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig og være i henhold til ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” fra NVEs foreløpig utgave 1/2007.

§ 6.4 Hensynssone: Vassfaret, Vidalen, Sandvatn, Ramberget - ” Båndleggingssoner” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter lov om naturvern. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal før de iverksettes forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet etter lov om naturvern.

§ 6.5 Hensynssone: Høyfjellsområder - ” Landskap, friluftsliv og grønnsstruktur” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav c)

I hensynssonen er det tillatt med bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse

av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Ved regulering av områder tilgrensende hensynssonen skal det vurderes hvorvidt det bør etableres en buffersone.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 70 m² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m² T-BYA. Forutsetningen er at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, friluft-, eller grønnstrukturverdier.

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnyttning for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

§ 7 Virkeområdet til kommunedelplanen og forholdet til eksisterende planer

§ 7.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommunedelplanen for Ådalsfjella, vedtatt av Ringerike kommunestyre 30.06.2011.

Disse bestemmelsene og tilhørende plankart erstatter kommunedelplan vedtatt 22.10.1998, endret 16.08.1999.

§ 7.2 Forholdet til eksisterende planer (jfr. Plb § 1-5)

For eiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise bestemmelser vil kravene i § 2.2 gjelde for nye byggetiltak. Disse kravene gjelder for eiendommer regulert i følgende reguleringsplaner (jfr. § 20-4 annet ledd bokstav b):

- 250 Veslefjell 1 (stadfestet 28.08.1986)
- 251 Bernhatten Setertjern (stadfestet 09.04.1980)
- 253 Blåberghaugene Killingtjern (stadfestet 20.03.1986)
- 254 Smilihaugen (stadfestet 04.06.1984)
- 255 Brøttberga Blåberghaugene (stadfestet 20.03.1980)
- 256 Fanteputten (stadfestet 08.04.1980).

Reguleringsplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde. Viser for øvrig til Pbl § 1-6. Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

<i>Navn</i>	<i>Reguleringsplan nummer</i>	<i>Stadfestet</i>
Veslefjell 2	262	26.08.1999
Bjørntjernlia	252	27.04.2000
Veltelia	265	25.05.2000



Tosseviksetra Øst	264	29.06.2000
Moltebrenna	269	10.08.2000
Vikerseter hyttegrend	263	05.01.2001
Kolledalen	285	28.06.2001
Ringerudseter turistområde	284	30.08.2001
Bernhatten Tosseviksetra	293	06.03.2003
Killingtjern	295	08.08.2003
Flaskerudsetra	266-01	22.11.2004

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

§ 8.1 Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 11-9 nr. 4)

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

- Nytt kryss med venstresvingefelt må opparbeides i krysset mellom fylkesveg 172 og riksveg E16, Ringmoen, før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor nye reguleringsplaner vedtatt etter denne kommunedelplanens ikrafttredelse. Disse områdene er i plankartet angitt som fremtidig fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, fritids- og turistformål. Veltelia omfattes ikke av byggeforbudet, og det kan gis igangsettingstillatelse i dette området uavhengig av krysset ved Ringmoen.
- Før godkjenning av nye planer og fortetting av eksisterende områder for fritidsbebyggelse der trafikken kommer ut på fylkesveg/riksveg, skal det være vurdert om det er behov for tiltak på fylkesveg/riksveg og/eller avkjørsel til slike. Avkjørselsforholdene skal være godkjent av vegmyndighetene før utbygging.

Feil og mangler på det elektriske anlegget

Vedr. forespørsel om feil og mangler på det elektriske anlegget ved salg av eiendommer.

I henhold til lov Om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter med hjemmel i denne loven, utføres det kontroll av elektriske anlegg.
Det Lokale Elektrisitetstilsyn utfører disse kontrollene.

Selve kontrollen er basert på stikkprøver i installasjonen. Feil og mangler som blir avdekket vil eier/bruker være pålagt å utbedre.

Anlegget blir registrert med feil/mangler inntil Det Lokale Elektrisitetstilsyn har mottatt bekreftelse fra registrert elektroinstallatør på at manglene er utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er noen garanti for at anlegget er i forskriftsmessig stand, selv om det ikke foreligger noen rapport på eiendommen.

Opplysninger for denne henvendelsen gjelder følgende anlegg:

Adresse: Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL
Målnr: 17490503

Opplysninger fra Det Lokale Elektrisitetstilsyn v/Ringeriks-Kraft Nett AS:

Foreligger det pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget som ikke er rettet/godkjent?

Ja: ☐ Nei: ☒

I tilfelle ja, påleggets dato: Rapportnr:
Kopi av rapport sendes vedlagt.

Når ble anlegget sist kontrollert, 01.04.1981

Dato: 04.02.21 Bente Hasaas, v/Ringerikskraft Nett AS

Avtale mellom selger Geir Fossholm, selger av 306/9 Strand, og kommende kjøpere.

Selger skal disponere et areal som er ytterst på Strand i søndre hjørne, som en 3-kant ca 1,5 da inkl. veg. I hvert av hjørnene er det satt ned en pæl som viser grensepunkt for avtalen.

Selger skal ha rett til å vann fra eksisterende brønn på 306/9 i Kittilhølbekken, og den ferdsel det medfører for vedlikehold av brønn, men minimalt motorferdsel over dyrket mark om ikke nødvendig ved feil av brønn/anlegg. Arealet har full vegrett over 306/9 fra sin tomt 306/19. Etter selgers død skal det betales et beløp indeksregulert tilsvarende kr. 750,- pr. år i vegavgift. (Etter 2022-verdi.)

Etter selgers død betales en årlig leie for dette areal tilsvarende dagens kroneverdi 1000,- pr. år. Med samme plikter og rettigheter som i dag, og tomten kan også da søkes fradelt til eier av gnr. 306/19 om bortleie er vanskelig, pga regelverk. Eventuelle kostnader forbundet med evt. fradeling bekostes av den som skal overta tomten, men det skal ikke betales noe for arealet da det er en del av salget i dag av 306/9.

Avtalen omfatter fra grense mot 306/6 og tom veg og det areal som går ut mot 306/9 dyrka mark (en bred vegskulder) Se kart. I nedre kant mot sommerfjøs til 306/9 er arealet ned til gjerde felles areal som ikke utestenger ferdsel for 306/9 til sitt fjøs.

Ved eventuelt fremtidig salg av gnr. 306 bnr. 19 til andre enn selgers barn eller barnebarn, skal eier av 306/9 ha forkjøpsrett til 306/19 og dermed også arealet ovenfor. Dette til markedspris.

Geir Henning Fossholm





Kopi til megler.

Til: Nesmoen v/Vilts Kristian Brekke.

Sendes rek. til mottageren for sikkerhet at er mottatt.

Til brukere av gårdsveien på Strand gnr. 306 bnr. 9

Det har vært store kostnader til reparasjoner etter tungtransport, og fortsatt er det partier som har svak bæreevne, samt ei bru som ikke er godkjent for tungtransport.

Utfra Strand Gård sitt behov for bruk er veien tilstrekkelig i dag, men vil ikke tåle kjøring med tyngre kjøretøyer. Dette gjør at jeg ikke kan tillate kjøring med biler som har totalvekt over 3.500 kg.

Jeg ser meg nødt til å kreve årsavgift for kjøring på veien, slik at det kommer inn penger til årlig vedlikehold. Årlig avgift vil bli krevet med kr. 500,- pr. registrert kjøretøy, som betales til konto-nummer som blir oppgitt senere. Årlig avgift vil bli indeksregulert hvert 3. år.

Dette til underretning i forbindelse med forestående eierskifte på gården.

Strand 24.04.2023

Geir Henning Fossholm

Geir Henning Fossholm



Nes i Adal - Post i Butikk

Extra Adal

Postboks 41

3523 Nes i Adal

Org.nr. 948432617 MVA

Sølvskvittering

Ant.	Varetekst	Beløp MVA
------	-----------	-----------

1	1 Røk Små	kr 227,00 25%
---	-----------	---------------

Milo Christian Brekke

Nesvøien 25

3524

NES I ADAL

Vekt:0,012 kg

Destinasjon:Norge (uten Svalbard)

Nr.:R0352900220HU

1	1 SMS varsel	kr 0,00 25%
---	--------------	-------------

Total	kr 227,00
-------	-----------

Kortbetaling	kr 227,00
--------------	-----------

Hva sat	Grunnlag	Hva sum
25%	kr 181,60	kr 45,40

* Solgt på vegne av Posten Norge AS

Org.nr. 984661185 MVA

Bak. 14654046-577724

08/11/2023 06:58

Resp.: 00

Overf.: 521

BankAxept

Contactless

*****4230-5

AID: D5780000021010

TUR: 6000008000

Ref.: 505319 006604 KC1

KJØP

NOK

ROBKJENT

227,00

Bongnr. 47-122814-1-280404-1

Dato

Tid

Kasse

08.11.2023

06:59:06

KASSE1

Signatur



47-122814-1-280404-1

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 306, Bruksnummer 9 i 3007 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.03.2023 kl. 10.03

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.03.2023 kl. 10.02

Adresse(r) :

Gateadresse: **Fossholm 10**
 Gatenr: **10036**
 Kommune: **RINGERIKE**
 Postkrets: **3524 NES I ÅDAL**

Gateadresse: **Fossholm 14**
 Gatenr: **10036**
 Kommune: **RINGERIKE**
 Postkrets: **3524 NES I ÅDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/8443-1/23 31.12.1985 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 160 000
 Omsetningstype: Uoppgitt
FOSSHOLM GEIR HENNING
 FØDT: 19.07.1960
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1965/596-1/23 22.02.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Best. om overdragelse av fallrettigheter i Urula elv m.m.
 Best. om bet. av indeksreg. kapitalbeløp.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/6530-1/23 26.10.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Bygging av Fossholm Bru, med flere bestemmelser.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/6045-1/23 15.09.1989 **JORDSKIFTE**
 Grensegangssak
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/4873-1/23 14.09.2001 **JORDSKIFTE**
Sak 8/1997 - 6.00 Strand
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/503843-1/200 08.06.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/673305-1/200 07.06.2021 **** MASSETRANSPORT**
11:29
FRA: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

907474-1/23 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3007 GNR: 306
BNR: 14

1939/1471-1/23 28.07.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3007 GNR: 306
BNR: 8

1958/2109-1/23 17.09.1958 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0605 GNR: 306
BNR: 12

2001/4874-3/23 14.09.2001 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0605 GNR: 306 BNR: 11
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0605 GNR: 306 BNR: 12

2006/493021-1/200 16.10.2006 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/332286-1/200 17.01.2018 **REGISTRERING AV GRUNN**
10:26
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3007 GNR: 306
BNR: 19
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1401514-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 306 BNR: 9

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

O V E R E N S K O M S T.

Mellom Sigurd Landsend, representant for nedennevnte fall-
selgere, og undertegnede forhandlere for Drammens Elektrisitets-
verk samt Hønefoss og Norderhov kraftverk som kjøpere, er det
d.d. inngått følgende avtale om overdragelse av vassrettigheter
i Urulavassdraget:

1.a. Overdragelsen gjelder fallrettigheter i Urula elv, mel-
lom fylkesdelet Buskerud/Oppland i vest og Amundfoss i
øst, tilhørende følgende eiendommer beliggende i Ådal herred:

Urulas nordside:

- | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 1. Bråten | gnr.39, bnr.6, eier Knut Bråten, Lindlia | p.å. |
| 2. Holmen, n. | " 39 " 8 " | Elise Holmen, " |
| Begge elvesider. | | |
| 3. Holmen, s. | " | Ola J. Holmen, " |
| Begge elvesider. | | |
| 4. Bakkeholmen og
Skarveberget | " 38 " 6 " | Hildbjörg Fossholt, " |
| 5. Brustad | " 37 " 25 " | Gudbr. Lindelien, " |
| 6. Sörlie | " 37 " 38 " | Thorleif Sörlie, " |
| 7. Midt-Lindelien, | " 37 " 3 " | Iver I. Auren, " |
| 8. Lindelien, s. | " 37 " 1 " | Ole Holte, " |
| Begge elvesider. | | |
| 9. Elveteig | " 39 " 22 " | Ole Holte, " |
| 10. Haugli | " 39 " 25 " | Ole Steffensrud, " |
| Begge elvesider. | | |
| 11. Nordli | " 39 " 2 " | Ole Alfredsen, " |
| 12. Kristiansrud | " 39 " 21 " | Adolf Fjellstad, " |
| 13. Uhlen, | " 37 " 5 " | Martin Fossholm, " |
| 14. Volden | " | Ellen Johanne Næss,
Nes, Ådal. |



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Urulas sydsida:

1. Lindelien, s. (Se a.8)
2. Övervollen gnr. 39 bnr. 11 eier Ole E. Elsrud,
Lindlia p.å.
3. Holmen, n. (Se a.2)
4. N. Mesäterlia " 39 " 19 " 1/2 part
Inger Stensrud og
Guri Gjesme, Lind-
lia p.å.
5. Holmen, s. (Se a.3)
6. Midt Lindelien skog " 37 " 16 " Arne Holte, Nes, Ådal.
7. N. Lindelien skog " 37 " 11 " 1/2 Inger Stensrud
og Guri Gjesme,
Lindlia
8. Kastremmen " 37 " 17 " Ole Steffensrud, "
9. Fossholm skog " 36 " 1 " 1/4 Inger Stensrud
og Guri Gjesme, "
10. Fossholm " 36 " 5 " Iver H. Fossholm,
Nes, Ådal.
11. Strandheim, " 36 " 10 " Ole Anton Fossholm,
Nes, Ådal.
12. Strand " 36 " 9 " Gudbr. O. Fossholm, "
1. b. Videre overdras fallrettigheter i Strösselvas vestsida,
fra Strössdammen til Suluvann, tilhørende Berg søndre,
gnr. 32, bnr. 1 i Nes, eier: Knut K. Berg.
2. Som vederlag betaler kjøperne:
 - a. For strekningen fra overvann Amundfoss, høyde 173,16 til
Vidölas utløp, høyde 297,33: kr. 50,- pr. naturhestekraft.
Høydetallene refererer seg til Vassdragsvesenets vassdrags-
nívellement L nr. 299, utgitt 1927.
 - b. For rettigheter under 1 b, som er mer konsentrert, betales
kr. 52,- pr. naturhestekraft.
3. Antall naturhestekrefter beregnes etter regulert vann-
føring fra det nedbørsfelt som naturlig hører til vassdraget.
Beregningen av den regulerte vannføring bygges på
observasjoner fra nærliggende og sammenlignbare nedbørs-



felte, da det ikke foreligger tilstrekkelige observasjoner for Urulavassdraget, og med de magasiner som er angitt i den utbygningsplan Studieselskapet for Sør-Norges kraftkilder har lagt frem i 1957. Magasinene forutsettes utnyttet for å gi størst mulig vannføring i hvert enkelt fall. Den regulerte vannføring etter disse forutsetninger fastsettes av vedkommende avdeling i Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen, men forutsettes ikke å bli vesentlig lavere enn 5,8 m³/sek. i de under 1 a nevnte fall, resp. 1,68 m³/sek. i de under 1 b nevnte fall.

Hvis den regulerte vannføring ved senere øking av magasininstørrelsene øker ut over det som er nevnt ovenfor, forfaller ved den senere utbygging vederlag som etter punkt 2 for de nyinnvundne naturhesterkrefter.

Kjøperne har rett til å overføre vann fra andre vassdrag uten ytterligere vederlag til selgerne, dog skal skader og ulemper erstattes eller avhjelpes ved tiltak etter pkt. 11.

4. Vederlag etter punkt 2, jfr. punkt 5 a og 5 b, utbetales i sin helhet 1 måned etterat nøyaktig måling er foretatt (jfr. punkt 8). Den enkelte selger har dog rett til innen 1 måned etter kjøpekontraktens underskrift å få utbetalt inntil 90 % av kjøpesummen etter punkt 2 resp. punkt 5, fastsatt i henhold til foreløbige målinger av fallhøydene som kjøperne foretar umiddelbart etter kjøpekontraktens underskrift. Grensen for vedkommende eiendom må påvises og bekreftes på stedet når måling foretas.

Vederlag for utvidelser etter punkt 3 ovenfor forfaller når arbeidet med vedkommende utbygging tar til.

Den enkelte selger må ved undertegnelsen av kjøpekontrakten bestemme om han ønsker omregning til årlige avgifter etter punkt 5 a.

- 5.a. Hver enkelt selger har rett til helt eller delvis å få vederlaget etter punkt 2 og eventuelt tilleggsvederlag etter punkt 3 ovenfor omregnet til stedsevarig årlig avgift, svarende til 4,0 % av kjøpesummen, såfremt utbetaling av kjøpesummen ikke allerede har funnet sted. Avgiftsåret



regnes fra 1. juli til 30. juni, og avgiften forfaller til betaling pr. 1. februar. Selgeren har rett til å få vederlaget helt eller delvis omgjort til elektrisk kraft, levert for den laveste reelt selvkostende pris som kjøperne kan tilby fra eget kraftverk i distriktet eller fra fremmede kraftverk. Selvkostnadprisen beregnes på grunnlag av reglene nedenfor i dette avsnitt, og baseres på en amortisasjonstid av 60 år. Den blir i tilfelle av tvist å fastsette ved rettslig skjønn. Kraften leveres i første tilfelle med 20.000 V regulert spenning ved den nærmest mulige kraftstasjonsvegg. Kraften skal ikke underlegges rasjoneringsutkobling utover det som gjelder for kraftleveranser fra den lokale kraftforsyning, og ikke rasjonering eller innskrenkninger av annen art utover det som gjelder kjøpernes eget fordelingsområde.

I tilfelle rasjonering betaler fallselgeren kraften etter de regler som vedkommende leverandør til enhver tid følger. Såfremt fallselgeren ikke lenger ønsker kraft levert, skal han, ved levering fra fallkjøpernes verk i distriktet, belastes forholdsmessig for utgifter til transformeringsanlegg m.m., dog ikke hvis kraften har vært levert i 15 år eller mer.

Retten til årlige avgifter skal være knyttet til vedkommende eiendom, og skal ikke kunne skilles fra denne.

- b. Selv om den enkelte selger har benyttet seg av sin rett til omregning til årlig avgift etter punkt a), skal han når som helst kunne omgjøre denne bestemmelse og kreve kjøpesummen etter punkt 2 endelig betalt i like avdrag over et bestemt tidsrom, dog ikke under 5 år, medmindre kjøperne ser seg i stand til å betale over et kortere tidsrom.

En slik ordning trer i kraft innen 2 år fra krav om omgjøring ble fremsatt. Av det til enhver tid gjenstående beløp regulert som beskrevet i punkt 6, svares 4 % rente p.a. Retten til kraftleveranser etter bestemmelsene i punkt a), skal kunne gjelde uforandret, hvis den enkelte selger ønsker det. Vederlaget for kraftleveransene blir i så fall - etter fallselgerens ønske - enten avgjort ved likvidering i



kjøpesummen/avdrag på kjøpesummen, eller det blir, hvis levering har pågått minst 15 år, å erlegge kontant i årsterminer.

Hvis kjøperne ikke lenger ønsker å benytte fallene til kraftproduksjon og vedkommende kraftverk derfor blir nedlagt, har han rett til dette mot å betale de ikke tidligere utbetalt kapitalbeløp etter punkt 2 og 3, jfr. punkt 6. Varsel om slik utbetaling må gis minst 2 år i forveien. Utbetalingen av dette indeksregulerte kapitalbeløp skjer i like store avdrag over et bestemt tidsrom, som ikke uten fallselgerens samtykke kan settes kortere enn 5 år. Fra og med første utbetaling i henhold til denne bestemmelse avløses kjøpernes plikt til ytelser etter punkt 5 a av en plikt til å svare 4 % rente p.a. av det til enhver tid gjenstående indeksregulerte kapitalbeløp.

Fallselgerens rett til kraftlevering bortfaller når driften ved fallkjøpernes verk er opphørt. I nedbetalingsperioden etter foregående avsnitt skal kraftprisen om nødvendig dekkes ved kontant innbetaling fra fallselgerens side.

Når kapitalbeløpet etter punkt 2 og 3, jfr. punkt 6 i henhold til bestemmelsene foran er fullt utbetalt, bortfaller kjøpernes forpliktelser etter denne overenskomst. Kjøperne beholder eiendomsretten til fallrettighetene.

6. Prisen etter denne overenskomst er basert på indekstallet 111 i den offisielle engrosprisindeks.

Første gangs utbetaling skjer etter punkt 7 nedenfor.

Når det senere utbetales kapitalbeløp eller årlige avgifter skal beløpene med 5 års mellomrom reguleres opp eller ned i forhold til den variasjon i engrosprisindeksen som har funnet sted. Slik regulering skjer første gang 1/1 1967, også for de under 1 b nevnte rettigheter.

Hvis Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeksberegning opphører, følger beregningen, såfremt mulig, en annen tilsvarende indeks. Hvis noen slik ikke finnes, fastsettes avgiften ved skjønn for en femårsperiode ad gangen. Skjønnet



følger ved beregningen de generelle prinsipper for fastsettelse av engrosprisindeks.

Vederlag i form av kraft er ikke underkastet indeksregulering.

7. Kjøpekontrakt i henhold til nærværende overenskomst anses inngått pr. 1/1 1962 for de under 1 a nevnte rettigheter, og pr. 1/1 1959 for de under 1 b nevnte rettigheter. Hvis kommunene ikke har godkjent overenskomsten innen 1/3 1962, står selgerne fritt. Det samme gjelder hvis vedkommende departement foretar endringer i eller stiller vilkår for godkjennelse av overenskomsten, som ville forringe selgernes betingelser.
8. Den enkelte falleiers andel og kjøpesummen for hans fall beregnes på basis av nivellement ved regulert vannføring, etter målinger som blir å foreta av Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen.
9. Det er en forutsetning fra selgernes side, at kjøperne etter avtale eller skjønn yter bidrag til anlagte private veier som han skal gjøre bruk av ved utbyggingen. Hvis det på disse veier blir foretatt utvidelser eller forbedringer som er påkrevet for anleggets skyld, skal utgiftene i sin helhet dekkes av kjøperne, som også påtar seg hele vedlikeholdet under anleggstiden. Etter anleggstiden fordeles vedlikeholdsutgiftene ved skjønn, hvis ikke kjøperne og de øvrige brukere av veien kommer til enighet.
10. Kjøpekontrakten etter punkt 7 tinglyses, idet omkostningene ved dette og ved stempling av alle dokumenter bæres av kjøperne.
11. Overdragelsen etter foranstående bestemmelser gjelder bare fallrettighetene.
Skader og ulemper som følge av regulering eller utbyggingsarbeider med hensyn til de i overenskomsten omhandlede fallrettigheter holdes utenfor overenskomsten og erstattes eller avhjelpes ved tiltak etter overenskomst eller ved skjønn og overskjønn etter vassdragsregulerings- eller vassdragsloven.



- 7 -

Skjønn skal påstevnes av kjøperne, og ved skjønnen skal reglene i vassdragsregulerings- eller vassdragsloven gjelde slik som de til den tid lyder. Det som holdes utenfor overenskomsten er alle skader og ulemper av enhver art, så som skader på fiske, ferdsel, tømmerdrift, turistnæring m.v. Omkostningene ved skjønnene også til nødvendige juridisk og teknisk bistand bæres av kjøperne.

12. Kjøpernes plikter etter nærværende overenskomst forutsettes tinglyst som heftelse på alle deres nåværende og fremtidige eiendommer i Urulavassdraget og sidevassdrag.

Hedalen den 18. januar 1962
Sigurd Landsend (sign.)

Drammen den 20. januar 1962
R. Pedersen (sign.)

Hönefoss den 26/1 1962.
Rolf Berg (sign.)



Bystyremøte 12. april 1962.

Kjøp av fallrettigheter i Vassfareet, Overenskomst II.

Formannskapet innbyr bystyret til å fatte dette

v e d t a k:

Til ervervelse av ytterligere rettigheter i Vassfareet bevilges inntil kr. 400.000,00 som dekkes av avsetning til nyanlegg.

Bystyrets vedtak:

Formannskapets framlegg ble enstemmig vedtatt.



2

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Avtale

DAGBOKFØRT

82 6536
28.08.82 06530

SØRENSKRIVEREN I
RINGERIKE

Underskrevne som skal gjennomføre

Bygging av Fossholm bru/veg

på eiendommene våre i Ringerike kommune

Buskerud

fylke, binder oss og senere eiere gjensidig og

overfor det offentlige til:

- A gjennomføre tiltaket i samsvar med plan utarbeidet av ing. A. Kruhaug 12.11.19.81 eventuelt med endringer som landbrukselskapet eller departementet finner nødvendig.
- A ta del i anleggskostnadene og senere vedlikeholdet etter den prosentsatsen som er ført opp nedenfor.
- A la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikeholdsarbeidet bli avgjort av en voldgiftsdomstol på tre medlemmer, der hver av partene i tvisten nevner opp ett medlem og landbrukselskapet det tredje, som også fungerer som formann.
- A ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andres eiendommer eller interesser.
- A betale tilbake utbetalt tilskott eller la det bli trukket i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i de første 10 år etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkårene for tilskottet, jfr. det som er fastsatt om dette i tilskottsreglene.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eiendommene våre.

Tilskottet skal utbetales til ordføreren i Ringerike kommune,

navn/adr. 3500 Hønefoss.

Nes i Adal

den 19

- Ole Anton Fossholm født 13-2-1928 eier av Strandheim
gnr. 306 bnr. 10 skyld mark 10m7 Delingsprosent 10% 30.000 kr.
- Geir H. Fossholm født 19-07-1960 eier av Strand
gnr. 306 bnr. 9 skyld mark Delingsprosent 10% 38.000 kr.
- Ole Fossholm født 28/6-24 eier av Fossholm 1/2 part
gnr. 306 bnr. 8 skyld mark 1.20 Delingsprosent 12.5% 37.500 kr.
- Kjell Arvid Fossholm født 12-11-39 eier av Fossholm 1/2 part
gnr. 306 bnr. 8 skyld mark 1.20 Delingsprosent 12.5% 37.500 kr.
- gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



M - 277/2

Fellestrykk A.s. 2.77. 10 000

6. Gudrun Fossbø født 23/8 1904 eier av Shond
gnr. 306 bnr. 9 skyld mark Delingsprosent
7. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
8. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
9. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
10. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
11. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
12. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
13. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
14. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
15. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
16. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
17. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent





Utdrag av
Rettsbok
for

306/1
DAGBOKFØRT

15-9-89 006045

SØRENSKRIVEREN I
RINGERIKE

RINGERIKE JORDSKIFTERETT
(redigert for tinglysing)

Sak nr. 1/1987 : Fossholm, gnr.306
i Ringerike kommune.

Saken gjelder : Ombytting av grunn etter
Jordskiftelovens § 2 b.

Saken påbegynt : 17. september 1987.

Saken avsluttet: 14. juni 1989.



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Den 17.september 1987 ble jordskifterett holdt i Nes byggehus,
Nes i Adal.

Rettens formann : Jordskiftelandmåler Knut Lihagen, settedommer
i h.h.t. jordskiftelovens § 7, 4.ledd.

Jordskiftemeddommere :

1. Gårdbruker Jac. Ths. Erichsen, Klekken, 3500 Hønefoss.
2. Gårdbruker Arne Bollingmo, Sørumsund, 3500 Hønefoss.

Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr. 1/1987 i Ringerike jordskiftesokn.

Rekvirent :

Geir Henning Fossholm, 3524 Nes i Adal, eier av bnr.9.

Andre parter :

1. Helge Holte, 3524 Nes i Adal, eier av bnr.3, 6 og 11.
 2. Astrid Auren, 3524 Nes i Adal, eier av bnr.5.
 3. a. Olav Fossholm, 3524 Nes i Adal, og
b. Kjell Arvid Fossholm, 3524 Nes i Adal, eiere av bnr.8.
- Alle bruk under gården Fossholm, gnr.306 i Ringerike.

Innkalt representant for naboeiendom :

Erik E. Holte, 3524 Nes i Adal, bestyrer av gnr.306, bnr.1.

Saken gjelder :

Krav om jordskiftesak av 11.02.87 over utmark vedr. gnr.306,
bnr.1, 3, 5, 6, 8, 9 og 11 i Ringerike kommune.

Rettens formann la fram :

1. Krav om jordskiftesak, datert 11.02.87, fra Astrid og Geir
Fossholm, vedheftet kopi av kvittering for grunngebyr inn-
betalt 04.03.87.

Rekvirenten Geir Henning Fossholm forklarte seg om jordskifte-
kravet.

Han la fram følgende dokumenter :



7. Skylddelingsforretning avholdt 01.07.1939, tinglyst
28.07.1939, hvor bnr.9 ble utskilt fra bnr.8.

.....
På spørsmål fra rettens formann var ingen av de frammøtte parter
kjent med at det eksisterte noen felles beiterettigheter innen
det området som denne saken omfatter. Grunneierne har beiterett i
sine respektive teiger.

.....
Retten kom nå sammen og drøftet fremme av saken i enerom.
Neste dag, den 18. september 1987, fortsatte drøftingene på
rettens kontor, Storgt. 13 i Hønefoss.
Retten ser slik på saka :

.....
Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

vedtak :

Jordskiftet blir fremmet i samsvar med kravet.

Jordskiftefeltet omfatter disse eiendommene :

Gnr.306, bnr.5, eier Astrid Auren.

" " " 8, eiere Olav og Kjell Arvid Fossholm.

" " " 9, Geir Henning Fossholm.

Naboer til skiftefeltet :

Gnr.306, bnr.1, representert ved Erik E. Holte.

" " " 3, 6 og 11, eier Helge Holte.

.....
Retten hevet.

Hønefoss, den 18. september 1987.

Knut Lihagen.

Jack Ths. Erichsen.

Arne Bollingmo.

Den 29. oktober 1987 ble jordskifterett holdt i Nes bygdehus,
Nes i Adal.

Rettens formann : Jordskiftelandmåler Knut Lihagen.

Jordskiftemeddommere :

1. Gårdbruker Jack Ths. Erichsen, Klekken, 3500 Hønefoss.

2. Gårdbruker Arne Bollingmo, Sørums, 3500 Hønefoss.

Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr.1/1987 - utsatt fra 18. september 1987.

Saken gjelder :



Jordskifte av utmark på Fossholm, gnr.306, bnr. 1, 5, 8 og 9 i Ringerike kommune.

.....
Helge Holte, eier av bnr.3, 6 og 11, ønsket at grensa mellom hans bruk og bnr.9 ut i Urula fra Storbekken utløp kunne bli beskrevet og evt. oppmerket i denne saken. Grensa følger nemlig ikke Storbekken djupål helt til Urula, men går vinkelrett ut i Urula der Storbekken gjør en skarp sving østover. Her kunne det være grobunn for en grensetvist i framtida.

Geir Fossholm var enig i Holtes framstilling av dagens grenseforløp og hadde ingenting imot at dette ble inntatt i saken.

Retten drøftet forskjellige vegspørsmål med partene.

Bnr.8 har skogsbilveg gjennom nedre del av sin teig i dag.

Denne veg har bnr.1 muntlig rett til å bruke.

Bnr.5 har bilveg et stykke oppover i sin skogteig.

Bnr.9 har ingen tilfredsstillende adkomst til sin teig

"Gammelsætervolden" ut fra dagens forhold. Da bnr.9 dessuten ligger an til å få sitt areal der oppe utvidet i forbindelse med skiftet og har planer om oppdyrking, må adkomsten til disse områdene sikres i forbindelse med jordskiftesaken. Det er mest aktuelt å benytte seg av dagens vegnett nordvestfra.

Mesteparten av dette vegnett eies av gnr.307, bnr.11, som ikke er part i saken forøvrig.

Retten har likevel hjemmel til å holde skjønn om bruken og vedlikeholdet av denne veg når det er nødvendig av hensyn til jordskiftet, jfr. jordskiftelovens § 43, 2.ledd.

.....
Rettens formann underrettet partene om at alle grensene i feltet som kan bli forandret i forbindelse med skiftet, nå er klarlagt og kontrollmålt.

De berørte parter har hatt tilbud om å delta i dette arbeidet og har i stor grad vært representert.

Det er ikke påvist omtvistede grensestrekninger.

.....
Etter en pause foretok retten så de befaringer og skjønnsmessige avgjørelser som var nødvendig for å beregne grunnverdien av de arealer som kan gå i bytte.



Markarbeidet ble avsluttet kl. 16.30.

Neste dag den 30.oktober 1987 var rettens medlemmer samlet igjen på rettens kontor, Storgt. 13 i Hønefoss for videre drøftinger og for å ta endelig standpunkt til verdsettingsspørsmålet.

Ingen av partene var tilstede.

Resultatet av verdsettingen er underskrevet av jordskifteretten og legges ved rettsboka som dok. nr.15.

Dette dokument inkluderer en kopi av ØK hvor figurgrensene er inntegnet med rødt.

Det tas forbehold om at verdsettingen kan bli endret som følge av deling av kartfigur eller endret verdsettingsgrunnlag.

For å begrense omfanget av det kommende standskogoppgjøret, bestemte jordskifteretten - i medhold av jordskiftelovens § 23 - at det må nedlegges hogstforbud i jordskiftefeltet fra i dag og fram til jordskiftet er avsluttet.

Hogstforbudet gjelder alle teiger som kan skifte eier, d.v.s. de arealer som er verdsatt og derved ligger innenfor de figurer som er markert på det kart som sendes partene sammen med verdsettingsresultatet. Det gis adgang til å søke jordskifteretten om dispensasjon fra forbudet.

Geir Fossholm gis herved - etter forespørsel - dispensasjon til å foreta hogst i Storbekketeigen fra det sted der bnr.8's skogsbilveg tangerer teigen og hvor hogst er påbegynt i dag, og videre oppover (vestover) så langt teigen går. Dette vil etter rettens skjønn ikke få vesentlig innflytelse på omfanget av standskogoppgjøret.

I medhold av samme paragraf nedlegges det dessuten forbud mot å foreta seg noe som på annen måte kan forringe verdien av skiftefeltet innenfor de verdsatte områder. Forbudet gjelder fram til jordskiftet er avsluttet.

.....

Retten hevet.

Hønefoss, den 30. oktober 1987.

Knut Lihagen.

Jach. Ths. Erichsen.

Arne Bollingmo.



Den 16. juni 1988 ble jordskifterett holdt i Nes bygdehus, Nes i Adal.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Knut Lihagen.

Jordskiftemeddommere:

1. Gårdbruker Jac. Ths. Erichsen, Klekken, 3500 Hønefoss.
2. Gårdbruker Arne Bollingmo, Sørum, 3500 Hønefoss.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 1/1987 - utsatt fra 30.oktober 1987.

Parter:

1. Geir Henning Fossholm, 3524 Nes i Adal, eier av gnr.306, bnr.9
2. a) Kari Holte, President Harbitz gt. 21, 0259 Oslo 2.
b) Tone Holte Staurnes, Gråbrødrevn. 10, 0379 Oslo 3.
c) Inger Stensrud, Storrustemoen, 3524 Nes i Adal.
d) Guri Elsrud Gjesme, Høybyveien 68, 3500 Hønefoss.
e) Anna Wetlesen Lossius, 35 Ritch Drive, Ridgefield, 06877 Conn., USA,
v/D.N.C. Hamar v/Steinå, Strandgt.41, 2300 Hamar.
f) Pål Alm, 2850 Lena.
g) Kristian Alm Larssen, Elgfareet 29, 1347 Hosle.
h) Kristiane Bye Asdøl, Nesbruveien 51, 1360 Nesbru.
i) Gunvor Sandvold, Høgskolevn. 38, 1430 As.
j) Maren Sandvold, 2550 Os i Østerdalen.
k) Ingrid Sandvold, 7660 Vuku, og
l) Olaf Sandvold, Kongveien 21, 2500 Tynset, eiere av gnr.306, bnr.1.

Bestyrer: Erik E. Holte, 3524 Nes i Adal.

3. Helge Holte, 3524 Nes i Adal, eier av gnr.306, bnr.3, 6 og 11
4. Astrid Auren, 3524 Nes i Adal, eier av gnr.306, bnr.5.
5. Olav og Kjell Arvid Fossholm, 3524 Nes i Adal, eiere av gnr.306, bnr.8.
6. a) Inger Stensrud, Storrustemoen, 3524 Nes i Adal
b) Guri Elsrud Gjesme, Høybyveien 68, 3500 Hønefoss.
c) Kari Breili, Sig.Syrsvei 5, 3506 Røyse.
d) Jesper Sætrang, Sætrang, 3500 Hønefoss.
e) Hans Emil Sørhols dødsbo, v/Louise Sørhol, 3510 Sokna.



- f) Bjørn Melvin Gjerdalen, 2936 Begnadalen.
- g) Harald G. Gjerdalen, Sætrang, 3500 Hønefoss.
- h) Per Erland Gjerdalen, Hval, 3500 Hønefoss.
- i) Kjell Veur Gjerdalen, Steinsåsen, 3506 Røyse, og
- j) Arne Torstein Gjerdalen, Klekken, 3500 Hønefoss, eiere av gnr.307, bnr.11.

Bestyrer: Gudbrand Lindelien, 3524 Nes i Adal.

7. Gudbrand Brekke, 3524 Nes i Adal, eier av gnr.305, bnr.10.

Saken gjelder:

Jordskifte av utmark på Fossholm, gnr. 306, bnr.1, 5, 8 og 9 i Ringerike kommune.

.....

Etter en kort drøfting med meddommerne opplyste rettens formann at de nye momenter som nå er framkommet tilsier at jordskifteretten må vurdere alternative løsninger av skifteplansspørsmålet. Av denne grunn vil partene i saken bli innkalt til et nytt rettsmøte i saken før den endelige skifteplan kan bli vedtatt. Spørsmålet om adkomst for 306/9 over 306/1 og 307/11 eller evt. 306/3,6,11 drøftes ikke nærmere før det er avklart om retten vil holde fast ved det eksisterende skifteplanutkast.

.....

Den 21.juni 1988 fortsatte drøftingene på rettens kontor, Storgt.13 i Hønefoss.

Ingen av partene var til stede.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

VEDTAK:

Slutning:

Det innhentes sakkyndige uttalelser fra herredsagronomen i Ringerike vedr. dyrkingsmulighet og kostnader v/nydyrking for de 4 områdene "Gammelsætervolden", "Slåttemyra", "Storbekken-



Kittilhølbekken" og "Storbekken-Veslevelta".

Saken utsettes på ubestemt tid inntil disse vurderinger fore-
ligger og revidert skifteplanforslag er utarbeidet.

Retten hevet.

Hønefoss, den 21. juni 1988.

Knut Lihagen

Jac. Ths. Erichsen
(sign.)

(sign.)

Arne Bollingmo
(sign.)

Den 12. september 1988 ble jordskifterett holdt i Nes bygdehus,
Nes i Adal.

Rettens formann : Saksoppnevnt jordskiftedommer Knut Lihagen.

Jordskiftemeddommere :

1. Gårdbruker Jac. Ths. Erichsen, Klekken, 3500 Hønefoss.
2. Gårdbruker Arne Bollingmo, Sørumsund, 3500 Hønefoss.

Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr. 1/1987 - utsatt fra 21. juni 1988.

Saken gjelder :

Jordskifte av utmark på Fossholm, gnr.306, bnr.1, 5, 8 og 9 i
Ringerike kommune.

Rettens formann la fram :

22. Sakkyndig vurdering fra herredssagronom Arve Reklev vedr.
dyrkingsmuligheter for 4 alternative arealer etter befaring
den 23.08.88.
23. Innkalling, datert 29.08.88, til møtet i dag.
24. Revidert skifteregnskap før jordskiftet - etter korrigering
av verdsettingen.



25. Revidert utkast til skifteplan i 3 alternativer, datert 09.09.88.

.....

Saken ble utsatt til torsdag den 22.september. Jordskifteretten vil da vurdere de merknader som partene har kommet med i rettsmøtet, og de som eventuelt kommer inn som følge av en-ukesfristen.

.....

Den 22.september 1988 ble jordskifteretten igjen satt på rettens kontor, Storgt.13 i Hønefoss.

Rettens sammensetning er uendret fra møtet den 12.09.d.å.

.....

Jordskifteretten drøftet skifteplanen med tilhørende vegspørsmål og gjorde enstemmig slikt

VEDTAK:

.....

Slutning:

Jordskiftet gjennomføres etter skifteplanalternativ II i dok.25, med den korrigering av bnr.9's nordgrense som er nevnt ovenfor. Bnr.9 gis adkomst til sin teig på eksisterende vegnett fra Søtebekkbrua og over gnr.307, bnr.11 og gnr.306, bnr.1. Under stikkinga av grensene kan forholdene i marka gjøre det nødvendig med mindre endringer eller justeringer av planen.

.....



Retten hevet.

Hønefoss, den 22.september 1988.

Knut Lihagen.

Jac. Ths. Erichsen.

Arne Bollingmo.

Den 2. juni 1989 ble jordskifterett holdt i Nes bygdehus,
Nes i Adal.

Rettens formann : Saksoppnevnt jordskiftedommer Knut Lihagen.

Jordskiftemeddommere :

1. Gårdbruker Jac. Ths. Erichsen, Klekken, 3500 Hønefoss.
2. Gårdbruker Arne Bollingmo, Sørumselva, 3500 Hønefoss.

Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr. 1/1987 - utsatt fra 22. september 1988.

Saken gjelder :

Jordskifte av utmark på Fossholm, gnr.306, bnr.1, 5, 8 og 9 i
Ringerike kommune.

.....

Rettens formann la fram :

30. Gjenpart av innkalling, datert 12.05.89, til møtet i dag.
 31. Skifteberegninger med sammendrag etter jordskiftet.
 32. Standskogoppgjør.
 33. Sakkyndig vurdering fra landbrukskontoret i Ringerike
v/herredsskogmester Nils Berger vedr. antatt nåtidsverdi av
Søtebekkbrua og gnr.307, bnr.11's skogsbilveg, med forslag
til evt. framtidig prosentandel for gnr.306, bnr.9's bruk av
vegen og brua, datert 09.09.88.
 34. Forslag til bestemmelser om vederlag m.m. vedr. rett for
gnr.306, bnr.9 til framtidig bruk av Søtebekkbrua og veg over
307/11 og 306/1, utarbeidet av jordskifteretten i samråd med
herredsskogmester Nils Berger, datert 02.06.89.
 35. Utkast til øvrige avsluttende skifteplanbestemmelser for
jordskiftesaken.
-

Etter at drøftingene var avsluttet, opplyste rettens formann at
saken nå ville bli utsatt til et avsluttende rettsmøte onsdag der
14.juni uten innkalling av sakens parter.

Jordskifteretten vil da vurdere de merknader som partene har



kommet med i dette rettsmøtet og de som eventuelt kommer inn som følge av en-ukes-fristen, og fatte de endelige vedtak om skifteplanbestemmelsene sammen med de øvrige bestemmelser om jordskiftekostnader o.a. i anledning avslutning av saken.

.....

Den 14. juni 1989 ble jordskifterett igjen satt på rettens kontor, Storgt.13 i Hønefoss.

Rettens sammensetning er uendret fra møtet den 02.06.d.å.

.....

Retten diskuterte de merknader som nå er framkommet mot de foreslåtte skifteplanbestemmelser og gjorde enstemmig slikt

VEDTAK:

.....

Slutning:

Skifteplanbestemmelsene utformes i samsvar med det forslag som ble framlagt under møtet den 02.06.d.å., med de endringer som ovenfor er beskrevet.

I perioden 19.-27.09.88 ble de nye grensene stukket ut, oppmålt og varig avmerket i marka under ledelse av rettens formann i overensstemmelse med rettens skifteplanvedtak av 22.09.88. Under utstikkingen av grensa mellom bnr.5 og bnr.8 ved Kjerringbråtan ble det foretatt mindre grensereguleringer (utrettinger) som i netto gir de to berørte bruk samme areal og standskogverdi som før skiftet.

Fra den dag saken er rettskraftig, blir følgende beskrivelser og bestemmelser (kap. I - X) gjort gjeldende:



I. GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 1/1987 Ringerike kommune.

Vedtatt på rettsmøte den 14. juni 1989

av Ringerike jordskifterett.

Koordinatene refererer seg til N.G.O. akse III.

Fra pkt. nr.	Retning i grader	Horisontal avstand i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				<u>GRENSE NR. 1.</u>		
				Mellom gnr.306, bnr.5 på sørøstre side, og gnr.306, bnr.1 på nordvestre side.		
			1	Bolt i jordfast stein ca. 0,5 m vest for gjerdet	284.471,58	- 45.011,12
1	249,2	32,71	2	Bolt i fjell		
2	"	50,54	3	Bolt i jordfast stein		
3	"	25,10	4	Bolt i jordfast stein	284.394,00	- 45.086,76
				<u>GRENSE NR. 2.</u>		
				Mellom gnr.306, bnr.5 på nordøstre side, og gnr.306, bnr.8 på sørvestre side.		
			4	Bolt i jordfast stein -endepunktet for grense nr.1	284.394,00	- 45.086,76
4	140,0	17,23	5	Bolt i stor jordfast stein		
5	"	56,60	6	Bolt i jordfast stein		
6	"	54,42	7	Bolt i jordfast stein		
7	"	59,99	8	Bolt i jordfast stein ca. 5 m fra myrkant		
8	"	64,79	9	Bolt i jordfast stein		
9	"	42,38	10	Bolt i jordfast stein		
10	"	38,35	11	Bolt i jordfast stein		
11	"	44,18	12	Bolt i jordfast stein i kanten av Storbekken	284.171,96	- 44.780,92
12	"	3,0	12a	Ikke avmerket punkt i Storbekkens djupål		



Fra pkt. nr.	Retning i grader	Horisontal avstand i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				<u>GRENSE NR. 3.</u>		
				Mellom gnr.306, bnr.8 på østre og nordre side, og gnr.306, bnr.5 på vestre og søndre side.		
			13	Bolt i jordfast stein, v/gml. røys, i grensa mot gnr.306, bnr.1	283.716,66	- 45.741,98
13	162,0	12,21	14	Bolt i fjell, oppå en rygg		
14	"	59,11	15	Bolt i jordfast stein		
15	"	48,33	16	Prefabrikert jordmerke	283.617,75	- 45.674,67
16	235,0	55,44	17	Bolt i jordfast stein		
17	"	65,10	18	Bolt i stor jordfast stein		
18	"	48,96	19	Bolt i jordfast stein i gammel røys	283.473,17	- 45.763,14
19	183,9	41,72	20	Bolt i jordfast stein	283.432,78	- 45.752,69
20	207,8	68,94	21	Bolt i jordfast stein	283.364,36	- 45.761,16
21	146,8	25,19	22	Bolt i stor jordfast stein		
22	"	36,60	23	Bolt i jordfast stein	283.322,89	- 45.715,35
23	155,2	45,07	24	Bolt i jordfast stein		
24	"	21,27	25	Bolt i jordfast stein	283.272,33	- 45.672,40
25	91,9	18,57	26	Bolt i stor jordfast stein		
26	"	32,91	27	Bolt i jordfast stein	283.278,87	- 45.621,34
27	73,2	21,39	28	Bolt i jordfast stein		
28	"	30,42	29	Prefabrikert jordmerke	283.300,08	- 45.574,06
29	66,2	30,76	30	Bolt utpå kanten av stor jordfast steinblokk, ved kanten av Storbekken	283.315,66	- 45.547,54
30	"	5,0	30a	Ikke avmerket punkt i Storbekkens djupål		



Fra pkt. nr.	Retning i grader	Horisontal avstand i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				<u>GRENSE NR. 4.</u>		
				Mellom gnr.306, bnr.1 på sørvestre og vestre side, og gnr.306, bnr.9 på nordøstre og østre side.		
			31	Prefabrikert jordmerke	282.961,29	- 45.969,70
31	325.1	64,97	32	Prefabrikert jordmerke		
32	"	60,90	33	Prefabrikert jordmerke	283.009,69	- 46.085,89
33	8,6	45,20	34	Prefabrikert jordmerke		
34	"	50,34	35	Prefabrikert jordmerke		
35	"	45,53	36	Prefabrikert jordmerke		
36	"	60,85	37	Prefabrikert jordmerke	283.209,78	- 46.058,72
				<u>GRENSE NR. 5.</u>		
				Mellom gnr.306, bnr.5 på nordre og sørøstre side, og gnr.306, bnr.9 på søndre og nordvestre side.		
			37	Prefabrikert jordmerke		
				- endepunktet for grense nr.4	283.209,78	- 46.058,72
37	117,6	48,22	38	Prefabrikert jordmerke		
38	"	56,58	39	Prefabrikert jordmerke		
39	"	56,69	40	Prefabrikert jordmerke		
40	"	37,22	41	Prefabrikert jordmerke	283.155,60	- 45.867,54
41	230,8	55,75	42	Prefabrikert jordmerke		
42	"	46,31	43	Prefabrikert jordmerke		
43	"	56,91	44	Prefabrikert jordmerke		
44	"	60,57	31	Prefabrikert jordmerke		
				- utgangspunktet for grense 4	282.961,29	- 45.969,70



Fra pkt. nr.	Retning i grader	Horisontal avstand i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				<u>KOMPASSRETNINGER OG AVSTANDER. M. V.</u> Det er benyttet godkjente prefabrikerte grensemerker. Grensene og grensemerkene er inntegnet på jordskiftekartet. Grensene går i rett linje for hver strekning det er oppgitt særskilt retning for. De oppgitte retninger er i forhold til sant nord (nord på kartet) og med 400 graders deling av sirkelen. De oppgitte avstander er horisontale. Ved målingene i marka er det benyttet teodolitt og elektronisk avstandsmåler. Retningene og avstandene mellom grensemerkene er utregnet på grunnlag av beregnede koordinater for ende- og knekkpunktene i grensene.		



II. JORDSKIFTEFELTETS YTTERGRENSER.

Jordskiftefeltet støter i nordøst til bnr.5's innmarksareal etter stående gjerde mellom grense nr.1 (grensemerke nr.1) og Storbekken, videre i øst til bnr.5's utmark ("utskiftningsstykket") etter djupålen i Storbekken - fram til grensa mellom bnr.3, 6 og 11, videre i sør og øst til bnr.3, 6 og 11 - fortsatt etter djupålen i Storbekken - fram til det punkt hvor grensa mellom bnr.1 og bnr.5 munner ut i Storbekken rett vest for Fekjærheimen. Herfra støter skiftefeltet i sørøst, sør og vest til bnr.1 etter gjeldende eiendomsgrense mellom bnr.1 og bnr.5 fra Storbekkens djupål og fram til grense nr.4 (grensemerke nr.31), videre i sørvest og vest til grense nr.4. Fra endepunktet for grense nr.4 (grensemerke nr.37) og fram til Kølabrubekken støter skiftefeltet i sørvest til bnr.1 etter gjeldende eiendomsgrense mellom bnr.1 og bnr.5.

Skiftefeltet støter så i nordvest til vestre del av bnr.5's utmark etter Kølabrubekken, videre i nord til bnr.1 etter gjeldende eiendomsgrense mellom bnr.1 og bnr.5 fra Kølabrubekken og fram til utgangspunktet for grense nr.3 (grensemerke nr.13). Herfra støter jordskiftefeltet i nordvest til bnr.1 etter gjeldende eiendomsgrense mellom bnr.1 og bnr.8 (fastlagt, avmerket og beskrevet i sak nr.1/1932 for Ringerike jordskifterett - avsluttet 29.10.1932) fra grensemerke nr.13 og fram til grense nr.1 (grensemerke nr.4). Videre fram til grensemerke nr.1 i bnr.5's innmarksgjerde (utgangspunktet) støter skiftefeltet i nordvest til grense nr.1.

Av jordskiftefeltets yttergrenser er det bare de grenser som er beskrevet som grense nr.1 og grense nr.4 (se eget skjema - kap.I) som er avmerket og koordinatbestemt i denne sak.

III. EIENDOMSBEKRIVELSE.

Innenfor jordskiftefeltets yttergrenser er grunnen skiftet til full eiendom. Med unntak av bestemmelse gitt i kap.V griper jordskiftet imidlertid ikke inn i gamle vegrettigheter og andre servitutter m.v. som eksisterer i feltet.

De enkelte eiendommer innen jordskiftefeltet beskrives etter jordskiftet slik :



Gnr.306. bnr.5. eier Astrid Auren, har etter jordskiftet 2 teiger innenfor jordskiftefeltet.

Teig 1 - ved innmarka.

I nordøst støter teigen til brukets egen innmark etter jordskiftefeltets yttergrense, i sørvest til grense nr.2, og i nordvest til jordskiftefeltets yttergrense - grense nr.1.

Teig 2 - Kølabrubekken - Storbekken.

I øst og nord støter teigen til grense nr.3, atter i øst, sørøst, sør og vest til jordskiftefeltets yttergrense mellom grense nr.3 og grensemerke nr.31, videre i nordøst og atter i sør til grense nr.5, og videre i sørvest, atter i nordøst og i nord til jordskiftefeltets yttergrense mellom grensemerke nr.37 og grensemerke nr.13 i grense nr.3.

Gnr.306. bnr.8. eiere Olav og Kjell Arvid Fossholm, har etter jordskiftet 1 teig innenfor jordskiftefeltet.

I nordøst støter teigen til grense nr.2, i øst, sør og atter i øst til jordskiftefeltets yttergrense mellom grense nr.2 og grense nr.3, atter i sør og i vest til grense nr.3, og videre i nordvest til jordskiftefeltets yttergrense mellom grense nr.3 og grensemerke nr.4.

Gnr.306. bnr.9. eier Geir Henning Fossholm, har etter jordskiftet 1 teig innenfor jordskiftefeltet.

I sørvest og vest støter teigen til jordskiftefeltets yttergrense - grense nr.4, og videre i nord og sørøst til grense nr.5.

IV. V E G E R.

I medhold av jordskiftelovens § 43, 1. og 2. ledd, jfr. veglovens § 53, iverksettes følgende bestemmelser vedr. adkomst til den utlagte teig for gnr.306, bnr.9 ved "Gammelsetra", overensstemmende med rettens vedtak av 22.09.88 :

1. Søtebekkbrua

Gnr.306, bnr.9 gis rett til framtidig bruk av Søtebekkbrua for adkomst og nødvendig transport til og fra sin teig ved "Gammelsetra."

Som vederlag for den tildelte bruksrett skal eieren av gnr.306,



bnr.9 innbetale et engangsbeløp tilsvarende 1 % av bruas nåværende verdi. Dette beløpet utgjør etter rettens skjønn kr.1.000,- og skal innbetales til Søtebekkbrua v/Erik E. Holte innen

1. januar 1990.

Videre pålegges eieren av gnr.306, bnr.9 å delta i de framtidige utgiftene til vedlikehold og evt. opprustning av Søtebekkbrua med en andel på 1 %.

2. Gnr.307, bnr.11's skogsbilveg.

For adkomst og nødvendig transport til og fra sin teig ved "Gammelsetra" gis gnr.306, bnr.9 rett til framtidig bruk av den skogsbilveg som tilhører og går gjennom gnr.307, bnr.11 fra Søtebekkbrua og fram til eiendomsgrensa mot gnr.306, bnr.1 ca.120 m nordvest for Hallebråtabekken.

Som vederlag for den tildelte bruksrett skal eieren av gnr.306, bnr.9 innbetale en avgift på kr.15,- pr. m3 avvirket tømmer som transporteres på vegstrekningen. Denne avgift skal avregnes og innbetales til Nordre Lindelien skog v/regnskapsfører Arne Stensrud innen den 1. august hvert år for det tømmerkvantum som er transportert på vegen siden forrige avregning.

Ved fastsettelse av avgiftssatsen er det tatt utgangspunkt i den sats som normalt innkreves pr. m3 pr. km. fra ikke-medlemmer ved bruk av nyanlagte skogsbilveger, og foretatt en skjønnsmessig reduksjon ut fra dagens standard på den aktuelle veg.

Som tilleggsvederlag for bruksretten skal eieren av gnr.306, bnr.9 betale en årlig avgift på kr.300,-. Dette tilskuddet er ment å være en kompensasjon for tilfeldig trafikk til og fra teigen utenom selve avvirkningstransporten. Denne avgift skal innbetales innen den 1.august hvert år sammen med evt. avvirkningsavgift - første gang den 01.08.1990.

Hver av partene kan kreve en regulering av de ovenfor fastsatte avgifter hvert 3. år i h.h.t. utviklingen i konsumprisindeksen - første gang den 01.08.1993.

De ovenfor fastsatte avgiftssatser er basert på at arealene nyttes til skogproduksjon.

Dersom gnr.306, bnr.9's teig helt eller delvis skulle bli tatt i



bruk til grasproduksjon eller annen mer intensiv drift, må det foretas en omregning av vederlaget med grunnlag i den nå fastsatte avvirkningsavgift. På grunn av den store usikkerheten omkring hvorvidt og på hvilken måte en slik evt. forandring av arealbruken vil finne sted, finner retten det mest hensiktsmessig at en slik omregning i så fall blir foretatt av fagfolk ved landbrukskontoret i Ringerike dersom det skulle bli aktuelt. Det vil da bli benyttet beregningsmodeller som fører fram til belastningen på vegen ut fra faktisk transportert masse i tonn pr. år. Derved kan det fastsettes en årlig avgift som står i samme forhold til den reelle slitasje og bruk av vegen som den kombinerte års- og avvirkningsavgift retten nå har fastsatt. Som kompensasjon for evt. merbelastning av vegen (sammenlignet med skogproduksjon) under oppdyrkningsperioden beregnes i tillegg et engangsbeløp som innbetales når jordbruksproduksjonen tar til.

Utover de fastsatte avgiftssatsene skal det av gnr.306, bnr.1 ikke innkreves særskilt andel av løpende utgifter til snøbrøyting, vedlikehold og evt. opprusting av vegen som er nødvendig ut fra gnr.307, bnr.11's behov.

Eieren av gnr.306, bnr.9 skal ha adgang til for egen regning å foreta vedlikeholdsarbeider på vegen dersom denne eiendom har behov for bedre vegstandard enn gnr.307, bnr.11.

Eieren av gnr.306, bnr.9 skal også ha adgang til å foreta snøbrøyting på vegen for egen regning i den grad gnr.307, bnr.11 ikke har behov for vinterbrøytet veg.

Arbeider som nevnt ovenfor skal drøftes i driftsstyret på forhånd. Evt. uttak av grus e.l. på 307/11 skal skje først etter nærmere anvisning fra skogsbestyreren.

3. Veg over gnr.306, bnr.1.

Gnr.306, bnr.9 gis rett til framtidig bruk av følgende del av gnr.306, bnr.1's skogsbilveg for adkomst og nødvendig transport til og fra sin teig ved "Gammelsetra" :

Fra grensa mot gnr.307, bnr.11 benyttes eksisterende hovedveg ca. 75 m sørøstover til vegkryss, videre herfra østover etter eksisterende stikkveg ca. 375 m til neste vegkryss, og videre derfra ca. 75 m sørøstover til enden av denne stikkveg ca. 50 m vest for Kølalubekken.



Eieren av gnr.306, bnr.9 gis rett til å ruste opp den eksisterende stikkveg (ca. 450 m) til tjenlig standard som skogsbilveg, og til å anlegge ny skogsbilveg av samme standard fra enden av stikkvegen og fram til sin teig v/"Gammelsetra" etter en trase omtrent som stiplet på jordskiftekartet.

Nødvendig masse til veganlegget kan tas på gnr.306, bnr.1 etter nærmere anvisning fra skogsbestyreren.

Om det ikke bygges bilveg helt fram til 306/9's teig, gis dette bruk også rett til nødvendig opplagsplass for tømmer på bnr.1's eiendom.

Jordskifteretten finner det rimelig at kostnadene med ovenfor beskrevne opprustning/nyanlegg av veg over 306/1 i sin helhet dekkes av gnr.306, bnr.9, siden gnr.306, bnr.1 vederlagsfritt bidrar med grunn og delvis opparbeidet fundament til vegen. Vegen skal kunne benyttes både av bnr.1 og bnr.9.

Vedlikeholdskostnadene for den ferdige skogsbilveg skal fordeles med lik andel på bnr.1 og bnr.9. Dersom bnr.9 begynner med jordbruksproduksjon på sin teig, fordeles vedlikeholdskostnadene med 80 % på bnr.9 og 20 % på bnr.1.

4. Gjensidige regler for felles bruk av brua og vegene.

Transport må ikke skje når det kan være fare for skader på brulegeme, vegbane, stikkrenner og grøfter. Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i vegbanen, i vegggrøfter, på møte- eller snuplasser. Kvist og annet skogsavfall må straks fjernes fra slike steder. Det må utvises spesiell aktsomhet ved nedbaring av bekker utenfor vegområdet. Skader på vegbane, stikkrenner m.m. som forårsakes ved uaktsomhet, skal utbedres for skadeforvolderens kostnad.

Driften av gnr.307, bnr.11's skogsbilveg skal ledes av et driftsstyre på 3 medlemmer, og skal ha følgende sammensetning:

- Eierne av gnr.306, bnr.9.
- Skogsbestyreren for gnr.307, bnr.11.
- En representant valgt av og blant eierne av gnr.307, bnr.11.

Ett av medlemmene velges som formann. Styremøte avholdes så ofte formannen finner det påkrevet eller når ett av styremedlemmene forlanger det.

Tilsvarende driftsstyrer kan opprettes også for Søtebekkbrua og for gnr.306, bnr.9's veg over gnr.306, bnr.1 (pkt.3) dersom en av



de bruksberettigede krever det.

Twister som reiser seg av det etablerte vegfellesskap avgjøres ved voldgift. Ved voldgift fungerer herredsskogmesteren i Ringerike som voldgiftsdommer.

V. OMLEGGING AV VEGRETT.

Dersom gnr.306, bnr.9's teig ved "Gammelsetra" blir oppdyrket, skal evt. vegrettigheter som går over teigen flyttes inntil teigens østre kant - grense nr.5.

VI. STANDSKOG.

På de arealene som bytter eier er all skog ned til 10 cm i brysthøydediameter innen hogstklasse IV og V volum- og nettoverdi-beregnet på grunnlag av totalklaving, se dok. nr.32.

Skog i hogstklasse II og III er venteverdiberegnet.

Skifteregnskapet etter skiftet (dok.31) sammenholdt med tilsvarende regnskap før skiftet (dok.24) viser mindre differanser mellom avgitte og mottatte grunnverdier for de berørte eiendommer. Med hjemmel i jordskiftelovens § 30 er disse differensene dratt inn i standskogoppgjøret.

Jordskifteretten har i samråd med partene kommet til at det i denne saken ikke skal benyttes uthogst som vederlag for overført standskog, men at forskjellen mellom avgitt og mottatt standskog skal utjevnes med penger. Dette betyr at hver eiendom uinnskrenket overtar den standskogen som blir stående innenfor sine grenser etter jordskiftet, med følgende unntak :

De trærne som står i den kileformede figur vest for grense nr.4 og øst for den gamle grense (før skiftet) mellom bnr.1 og 5 vest for "Gammelsetra" avvirkes av bnr.9 innen 1. august 1990. Dette arealet - benevnt som figur nr. 1.2 i standskogberegningene - hører naturlig til samme hogstmodne bestand som bnr.9's nye teig, mens tilgrensende areal på bnr.1 kun består av ungskog.

Pengeoppgjør.

Den fullstendige beregning av tilgodehavende og skyldige beløp går fram av dok.nr.32. I denne utjevningen er det gjort fradrag for påregnet skatt. Etter dette blir det endelige oppgjøret slik :



Gnr.306, bnr.9, eier Geir Henning Fossholm. skal betale kr.30.222.- i vederlag for mottatt standskogverdi. Beløpet skal betales til :

Gnr.306, bnr.1, v/Erik E. Holte, med kr.88.-.

Gnr.306, bnr.5, eier Astrid Auren, med kr.7.034.-.

Gnr.306, bnr.8, eiere Olav og Kjell Arvid Fossholm, med kr.23.100.-.

Pengene skal betales innen 1. august 1990.

Innbetalingen er pålagt under tvang etter loven, jfr. jordskifte-lovens § 91.

Ifølge Riksskattestyret er disse pengeoverføringer unntatt fra inntektsskatt (betraktes som formuesoverføringer). Skatten utliknes på den nye eieren av standskogen når tømmeret blir solgt.

VII. GJERDER.

Dersom eieren av gnr.306, bnr.9 etter evt. oppdyrking slipper sine husdyr på sin teig ved Gammelsetra, har bnr.9 gjerdeplikt mot naboeiendom.

Tilstøtende naboeiendom kan ikke pålegges å delta i kostnadene med en evt. flytting av eksisterende gjerde mot bnr.5's innmark til den nye eiendomsgrense (grense nr.1 og 2).

Forøvrig fattes ingen særskilte bestemmelser om gjerdehold og fordeling av gjerdeplikt i denne jordskiftesaken. For utfyllende bestemmelser om retter og plikter i den forbindelse henvises til de generelle regler i gjerdeloven av 5.mai 1961, som gjelder såframt det ikke eksisterer særskilte avtaler eller andre rettsforhold, jfr. også beiteloven av 16.juni 1961.

VIII. AVLØP FOR SKADELIG VATN.

Eieren av gnr.306, bnr.9 skal ha rett til å lede bort vatn fra sin teig ved "Gammelsetra" i samsvar med vassdragslovens kap.3 over naboeiendommene 306/1 og 306/5.

Bortledningen av vatn skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår skade for tilstøtende eiendom, og i samsvar med plan godkjent av landbruksmyndighetene. Eventuell økonomisk skade for



vedkommende naboeiendom skal utbedres eller erstattes.

IX. INNSKRENKING I BRUKEN AV JORDSKIFTEFELTET.

Med hjemmel i jordskiftelovens § 60 bestemte jordskifteretten at det i tiden fram til jordskiftet trer i kraft skal være forbudt å hogge skog eller foreta seg noe som kan forringe verdien av skiftefeltet. Forbudet gjelder alle teiger som skifter eier. M.h.t. hogst avløser denne bestemmelse det hogstforbud som ble nedlagt under rettsmøtet den 30.10.87, jfr. rettsboka side 9 og 10.

X. BESKRIVELSE AV GRENSE MELLOM 306/9 OG 306/3.6.11.

I overensstemmelse med ønske fra de berørte parter Geir Fossholm og Helge Holte inntas i jordskiftesaken etterfølgende beskrivelse av den nederste del av grensen mellom deres eiendommer gnr.306, bnr.9 og gnr.306, bnr.3, 6, og 11 der denne munner ut i Urula. Grensen mellom gnr.306, bnr.9 på vestre side og gnr.306, bnr.3, 6 og 11 på østre side følger Storbekkens djupål nordover til et punkt ca. 40 m nord for kraftlinjen - der Storbekken gjør en skarp sving østover. Herfra fortsetter grensen nordover omtrent i samme retning midt etter et gammelt flomløp og ut i Urula tilnærmet vinkelrett på elvebredden. Herav følger at den landtangen som ligger mellom Urula og Storbekkens aller nederste parti tilhører Helge Holtes eiendom gnr.306, bnr.3, 6 og 11.

XI. JORDSKIFTEKOSTNADENE.

.....

XII. TINGLYST UTSKRIFT.

Den tinglyste utskrift av rettsboka med kantfargelagt kopi av jordskiftekartet, samt kopi av skifteregnskapet og standskogberegningene skal oppbevares hos eieren av gnr.306, bnr.9 til felles bruk for de interesserte.

XIII. IKRAFTTREDEN.

Denne jordskiftesak som vedkommer utmark på gården Fossholm, gnr.306, bnr.1, 3, 5, 6, 8, 9 og 11, og Lindeliskogen, gnr.307, bnr.11 i Ringerike kommune trer under rettslig tvang i kraft den 22. august 1989.



Etter jordskiftelovens § 4, 1.ledd kan denne jordskiftesak som hovedregel ikke bringes inn for jordskifteretten til ny behandling før etter 10 år.

I medhold av veglovens § 53, 3.ledd er det imidlertid mulighet for å kreve nytt skjønn allerede etter 5 år vedr. det eiendomsinngrep som jordskifteretten har foretatt hos gnr.307, bnr.11.

XIV. FORKYNNING.

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka - vedlagt nødvendige kopier av jordskiftekartet - sammen med en orientering om ankerreglene blir sendt til partene i vanlig brev med mottakskvittering - forkynningsskjema A.

Ankefristen er 2 - to - måneder regnet fra dato i tilsendt forkynning.

Saken hermed sluttet og retten hevet.

Hønefoss, den 14. juni 1989.

Knut Lihagen.

Jac. Ths. Erichsen.
(sign.)

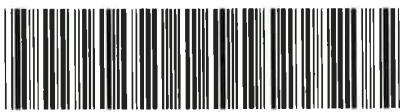
(sign.)

Arne Bollingmo.
(sign.)

Rett utskrift bekreftes :

Torhel Bjørn





Doknr: 4873 Tinglyst: 14.09.2001 Emb: 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettsbok

for
Nedre Buskerud jordskifterett

Den 23.10.97 ble jordskifterett holdt hos Geir Fossholm på eiendomen Strand, gnr.306 bnr.9 i Ringerike.

Rettsens formann: Jordskiftedommer Gudbrand Strømmen.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 8/1997-6.00, Strand (Fossholm) i Ringerike kommune.

Parter: 1. Geir Fossholm, eier av gnr.306 bnr.9 og 12 i Ringerike.
2. Anders H. Holte, eier av gnr. 306 bnr.3, 6 og 11 i Ringerike.

Geir Fossholm har krevd saken.

Saken gjelder: Jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstav g punkt 2 i forbindelse med at et areal av eiendommen gnr.306 bnr.3, 6 og 11 er tillatt fradelt og arealet skal selges til eieren av gnr.306 bnr.9 og 12.

Til stede: Geir Fossholm og Anders H. Holte.

Saken er krevd behandlet etter jordskiftelovens § 9 5.ledd med jordskiftedommeren som enedommer. Jordskiftedommeren samtykker i slik behandlingsform.

Jordskiftedommeren gjorde greie for hovedreglene i §§ 106 - 108 i domstolloven. Ingen av partene hadde merknader til dommerens habilitet.

På forespørsel var det ingen som hadde bemerkninger til innkallingen.

Dommeren la fram:

1. Krav om jordskifte, datert 18.03.1997, undertegnet av Geir Fossholm.

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



2. Skylddelingsforretning avholdt 20.06.1958 vedr. gnr.306 bnr.11.
3. Skylddelingsforretning avholdt 20.06.1958 vedr. gnr.306 bnr.12.
4. Gjenpart av innkalling til dagens møte, sendt partene i vanlig brev datert 21.10.1997.

Geir Fossholm la fram:

5. Buskerud fylkeslandbruksstyres protokoll i sak 060597 10069 DEL av 18.08.1997.
6. Buskerud fylkeslandbruksstyres protokoll i sak 060597 10070 KVA av 18.08.1997.
7. Kjøpekontrakt av februar 1997 mellom Anders H. Holte og Geir Fossholm.

Geir Fossholm og Anders H.Holte forklarte seg om jordskiftekravet.

Jordskiftedommeren fattet slikt

vedtak:

Eieren av gnr.306 bnr.3, 6 og 11 har etter ønske fra kjøperen søkt og fått den nødvendige tillatelse til fradeling og salg av et ca.21 dekar stort skogareal. Både den gjenværende del av eiendommen og fradelingsarealet skal etter delingen nyttes til landbruksformål. Det foreligger ikke grunner til å nekte deling av eiendommen og fremming av saken etter jordskiftelovens § 2 bokstav g punkt 2. Kjøperen har fått konsesjon til fradelingsparsellen. Retten skulle derved ha anledning til også å foreta hjemmelsovergang.

Retten kan ikke se at kostnadene ved saken eller evt. ulemper blir større enn nytten for berørte eiendommer, jfr. jordskiftelovens § 3. a.

Slutning:

Jordskiftesaken fremmes etter jordskiftelovens § 2. g.2. slik det er framsatt krav om den 18.03.1997.

----- o -----

Partene og jordskiftedommeren foretok befarings. Det viser seg at en av matrikkelenhetene, gnr.306 bnr.11 i sin helhet ligger innenfor det areal som er tillatt fradelte. Selv om tillatt fradelingsareal er 21 dekar og betydelig større enn bnr.11, som bare omfatter ca. 4 dekar, finner retten det hensiktsmessig å regulere grensene for bnr.11 til å omfatte hele fradelingsarealet. Dette skulle ikke berøre evt. rettighetshavere, da heftelsene er de samme for bnr.11 som for det øvrige areal under bnr.3 og 6. Ved denne framgangsmåten unngår en delingsforretning og opprettelse av ny matrikkelenhet.

Partene ble enige om de nye grensene for arealet som skal overdras.

Jordskiftedommeren vedtok deretter den nye regulerte grensa mellom gnr.306 bnr.3 og 11. Grensa vil bli oppmålt, kartlagt og beskrevet senere i saken.

Så snart kart foreligger, må selger sørge for frafall av pant og evt. øvrige heftelser i bnr.11. Partene var enige om at saken deretter fortsettes med hjemmelsovergang, eventuell sammenføyning med kjøperens øvrige eiendom og avsluttende bestemmelser på jordskiftedommerens kontor uten at partene er til stede.



Kostnadene med saken skal etter kjøpekontrakten dekkes av Geir Fossholm.
Skogavgift medfølger ikke ved overdragelsen. Partene ønsker at bestemmelse om bruk av skogsbilveier inntatt i kjøpekontrakten også nedfelles i rettsbokas avsluttende bestemmelser, slik at bestemmelsene blir tinglyst.

Det medfølger ved salget forøvrig ingen rettigheter for den nye eieren av gnr.306 bnr. 11 i gnr.306 bnr.3 og 6.

Det framkom ingen merknader til forhandlingene.

Retten hevet.
Strand, Nes i Ådal, 23. oktober 1997

Gudbrand Strømmen



Den 07.12.98 ble jordskifterett holdt jordskiftedommerens private kontor, Storgt.13, 3500 Hønefoss.

Rettsens formann og protokollfører: Jordskiftedommer Gudbrand Strømmen.

Sak nr.: 8/1997-6.00, Strand (Fossholm) i Ringerike kommune - utsatt fra 23.10.1997.

Parter: 1. Geir Fossholm, eier av gnr.306 bnr.9 og 12 i Ringerike.
2. Anders H. Holte, eier av gnr. 306 bnr.3, 6 og 11 i Ringerike.

Saken gjelder: Jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstav g punkt 2 i forbindelse med at et areal av eiendommen gnr.306 bnr.3, 6 og 11 er tillatt fradelt og solgt til eieren av gnr.306 bnr.9 og 12.

Til stede: Etter enighet mellom partene i første rettsmøte er ikke partene innkalt.

Partenes rettsforgjengere foretok i 1958 et makeskifte. Gudbrand O. Fossholm avga et areal på ca.4 dekar fra sin eiendom gnr.306 bnr.9 til Helge Holte, beliggende sør for Storbekken, samme areal som nå -med tillegg av 16 dekar- selges tilbake fra Anders H. Holte til Geir Fossholm. Dette arealet fikk ved skylddeling av 20.06.1958 (tinglyst, dagboknr. 2109 i 1958) betegnelsen gnr.306 bnr.12. Helge Holte avga til Gudbrand O. Fossholm et areal på ca.4 dekar fra sin eiendom gnr.306 bnr.3, beliggende rundt Kittilhølbekken, lengst syd på Fossholms eiendom. Dette arealet fikk ved skylddeling av 20.06.1958 (tinglyst, dagboknr. 2108) betegnelsen gnr.306 bnr.11. Makeskiftet ble gjennomført i praksis, og det har ikke vært reist tvil om eierforholdet. Det ble imidlertid ikke foretatt hjemmelsovergang. Dette har som følge at det areal både partene og retten inntil nå har trodd var bnr.11 ifølge skylddelingen viser seg å være bnr.12. Tilsvarende er det arealet man trodde var bnr.12 ifølge skylddelingen faktisk bnr.11.

Disse feil får likevel ingen praktiske konsekvenser. Geir Henning Fossholm har kjøpt et areal som defineres ved etterfølgende eiendoms- og grensebeskrivelse. Det foretas samtidig hjemmelsovergang på gnr.306 bnr.11. For å unngå enhver mulig misforståelse i fremtiden, sammenføytes Fossholms eiendommer gnr.306 bnr.9, 11 og 12 under betegnelsen gnr.306 bnr.9.

Jordskiftedommeren gjorde slikt vedtak:

1. Hjemmelsoverføring

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0605	Ringerike	306	11

Beskaffenhet : Ubebygd
Anvendelse av grunn : Landbruk, skog
Salgsverdi : 30.340,-
Avgiftsgrunnlag : 30.340,-
Overdras fra : Anders Helgesøn Holte personnr. 301261
Overdras til : Geir Henning Fossholm personnr. 190760



Konsesjon er gitt av Fylkeslandbruksstyret i Buskerud i sak 060597 00008 KVA av 21.04.1997. Tillatelse til deling er gitt av Fylkeslandbruksstyret i Buskerud i sak 060597 00006 DEL av 21.04.1997.

2. Sammenføyning.

Følgende eiendommer kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.06.1978:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0605	Ringerike	306	9
0605	Ringerike	306	11
0605	Ringerike	306	12

Bestående bruk etter sammenføyning:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0605	Ringerike	306	9

3. Eiendomsbeskrivelse.

Gnr.306 bnr.6 har i denne sak ved avgitt ca. 16 dekar skogsmark som ved hjemmelsovergang av gnr.306 bnr.11 og senere sammenføyning er blitt en del av gnr.306 bnr.9. Ny eiendomsgrense framgår av grensebeskrivelsen.

Gnr.306 bnr.11. Matrikkelenheten har ved denne sak blitt tillagt ca. 16 dekar skogsmark fra gnr.306 bnr.6., er deretter tilhjemlet eieren av gnr.306 bnr.9, og har ved sammenføyning med gnr.306 bnr.9 opphørt som matrikkelenhet.

Gnr.306 bnr.12. Arealet som i henhold til skylddelingsforretning tilligger matrikkelenheten er solgt fra Anders H. Holte til Geir H. Fossholm. Matrikkelenheten har i denne sak ved sammenføyning med gnr.306 bnr.9 opphørt.

Gnr.306 bnr.9 har ved denne saken blitt tillagt 20,225 dekar ved salg fra Anders H. Holte. Tillegget består av et sammenhengende areal, hvorav ca. 16 dekar er fra gnr.306 bnr.6 og det øvrige fra gnr.306, bnr.12 i henhold til skylddeling for denne eiendommen. Kjøperen, Geir H. Fossholm hadde fra tidligere feilaktig hjemmel til gnr.306 bnr.12, mens Anders H. Holte feilaktig hadde hjemmel til gnr.306 bnr.11. For å ordne hjemmelsforholdet, er det foretatt hjemmelsovergang av gnr.306 bnr.11, og arealene fra gnr.306 bnr.6 er tillagt gnr.306 bnr.11 før hjemmelsovergang. Etter sammenføyning ligger arealene både for gnr.306 bnr.11 og gnr.306 bnr.12 under gnr.306 bnr.9.

Det tilkjøpte arealet grenset i øst mot kjøperens eiendom fra Storbekken til kjøperens tidligere sørøstligste hjørne, i sør og vest mot selgerens eiendom gnr.306 bnr.6 i grense som beskrevet i punkt 4 nedenfor, og i nord mot gnr.306 bnr.9 i Storbekken. Arealet framgår av jordskiftekartet.



4. Grensebeskrivelse

Jordskiftesak nr. : 8/1997-06.00
 Kommune : Ringerike
 Vedtatt på rettsmøte dato : 07.12.1998
 Vedtatt av Jordskifterett : Nedre Buskerud
 Koordinatsystem : Landsnettet, akse III

Grense:

mellom gnr.306 bnr.9, Strand, eier Geir Henning Fossholm
 på nordvestre side
 og gnr.306 bnr.6, Høyfoss, eier Anders H. Holte
 på sørøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	284125.90	-44414.13			Jsv jordmerke
2	284155.11	-44405.84	30.36	17.6	Grensetre
3	284181.22	-44398.42	27.15	17.6	Jsv jordmerke
4	284206.92	-44373.74	35.63	48.7	Jsv bolt i stein
5	284241.58	-44369.51	34.91	7.7	Jsv bolt i stein
6	284266.29	-44366.49	24.89	7.7	Jsv jordmerke
7	284285.62	-44342.06	31.16	57.4	Jsv bolt i stein
8	284308.26	-44313.46	36.47	57.4	Jsv bolt i stein
9	284317.92	-44269.51	45.00	86.2	Jsv bolt i stein
10	284310.09	-44247.05	23.79	121.4	Jsv bolt i stein
11	284299.13	-44226.33	23.44	131.0	Jsv bolt i stein
12	284265.97	-44172.74	63.02	135.3	Jsv jordmerke
13	284284.40	-44159.22	22.86	40.3	Jsv bolt i stein
14	284306.39	-44150.14	23.79	24.9	Jsv bolt i stein
15	284342.49	-44158.15	36.98	386.1	Jsv bolt i stein
16	284370.41	-44227.25	74.53	324.4	Jsv bolt i stein
17	284371.54	-44230.03	3.00	324.4	Punkt midt i bekk

Grenseforklaring:

Grensene går i rette linjer mellom de punkt det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader.



Avstandene mellom grensepunkta er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensene er inntegnet på usnitt av økonomisk kartblad. Kartet er vedheftet utskriftene. Grensenummer og en del grensemerkenummer er påført kartet.

5. Veger

Eier av gnr.306 bnr.9 har rett til å benytte skogsbilvei på gnr.306 bnr.6 der veien ligger inntil de tilkjøpte arealer, det vil si fra egen eiendom fram til grensemerke nr.12.

Eier av gnr.306 bnr.3 og 6 har rett til personbefordring tilknyttet skogsdriften på vei over gnr.306 bnr.9. Retten gjelder ikke transport av skogsvirke.

6. Skogavgift

Ved salget medfølger ikke midler fra skogavgiftskonto.

7. Øvrige rettigheter

Ved salget medfølger ingen øvrige rettigheter for kjøperen i gnr.306 bnr.3 og 6.

8. Kostnadene

ved denne saken utgjør følgende:

Grunngebyr:	kr.	2.525,00
Tilleggsgebyr, parter	kr.	1.010,00
Tilleggsgebyr, grenselengde	kr.	1.515,00
Grensemerker	kr.	380,00
Dokumenter fra eiendomsregisteret	kr.	60,00
Dokumentavgift, 2,5% a kr.30.340,-	kr.	750,00
Tilsammen	kr.	<u>6.240,00</u>

Kostnadene skal i henhold til kontrakt dekkes av kjøper. Geir Fossholm har innbetalt grunngebyr med kr. 2.525,- og **skylder således kr. 3.715,00.**

Dokumentavgiften overføres sorenskriveren fra jordskifteretten.

Det pålagte beløp forfaller til betaling 15 - femten - dager fra forkynning. Etter denne tid vil beløpet bli tvangsinnndrevet, jf. jordskifteloven § 91.



9. Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Ankefristen løper to - 2 - måneder fra forkynning. Fristen for kjæremål er to - 2 - uker. Ankereglene følger forkynningen.

10. Ikrafttreden.

Saken trer ikraft to måneder fra dato i tilsendt forkynning.

11. Tinglyst utskrift

skal oppbevares hos eieren av gnr.306 bnr.9 til felles bruk for eiere av eiendommene som saken vedkommer.

12. Tinglysning

Saken skal tinglyses på: Gnr.306 bnr. 3, 6, 9, 11, 12.

Retten hevet og saken sluttet.
Hønefoss, 07.12.1998

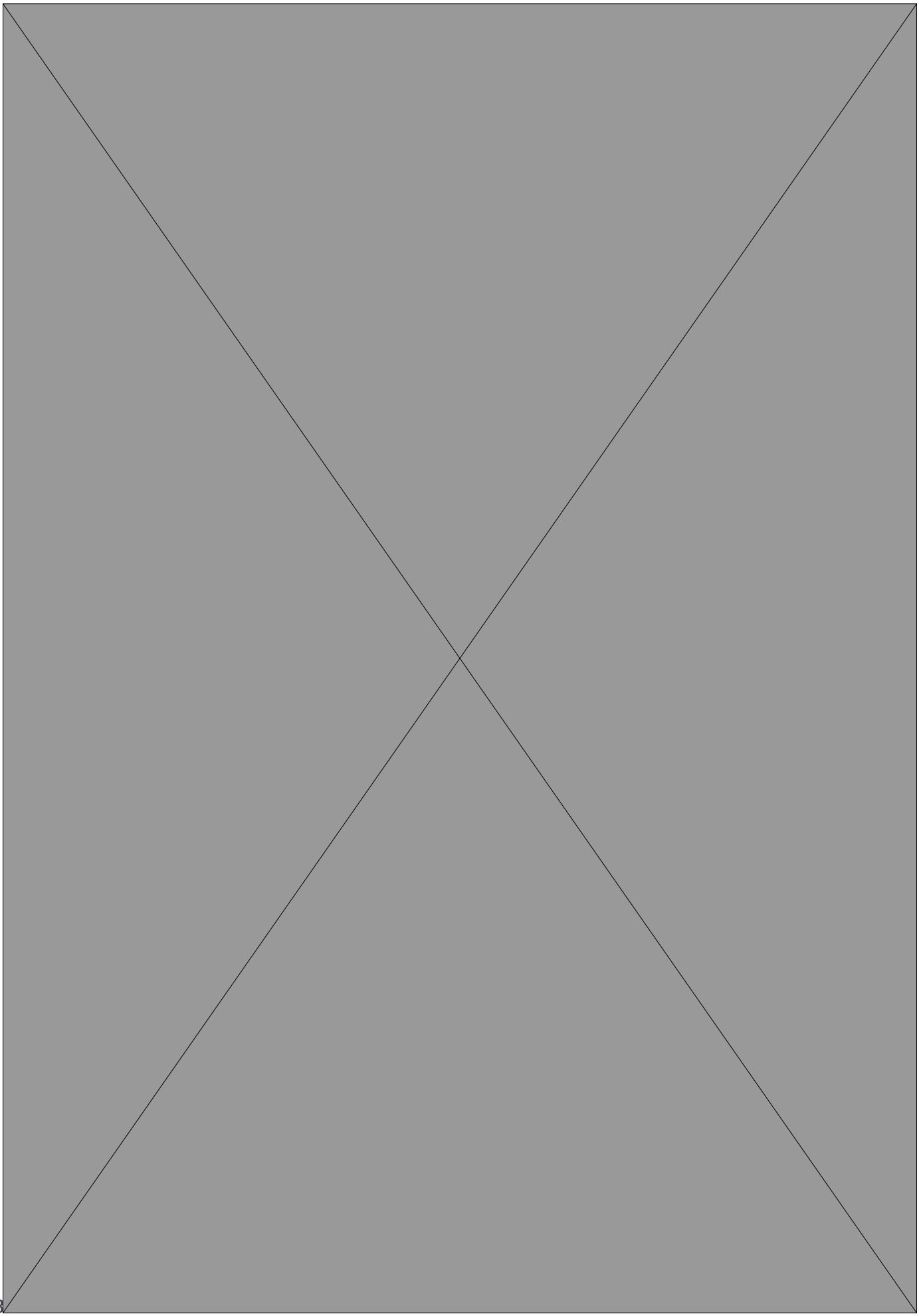
Gudbrand Strømmen (s)

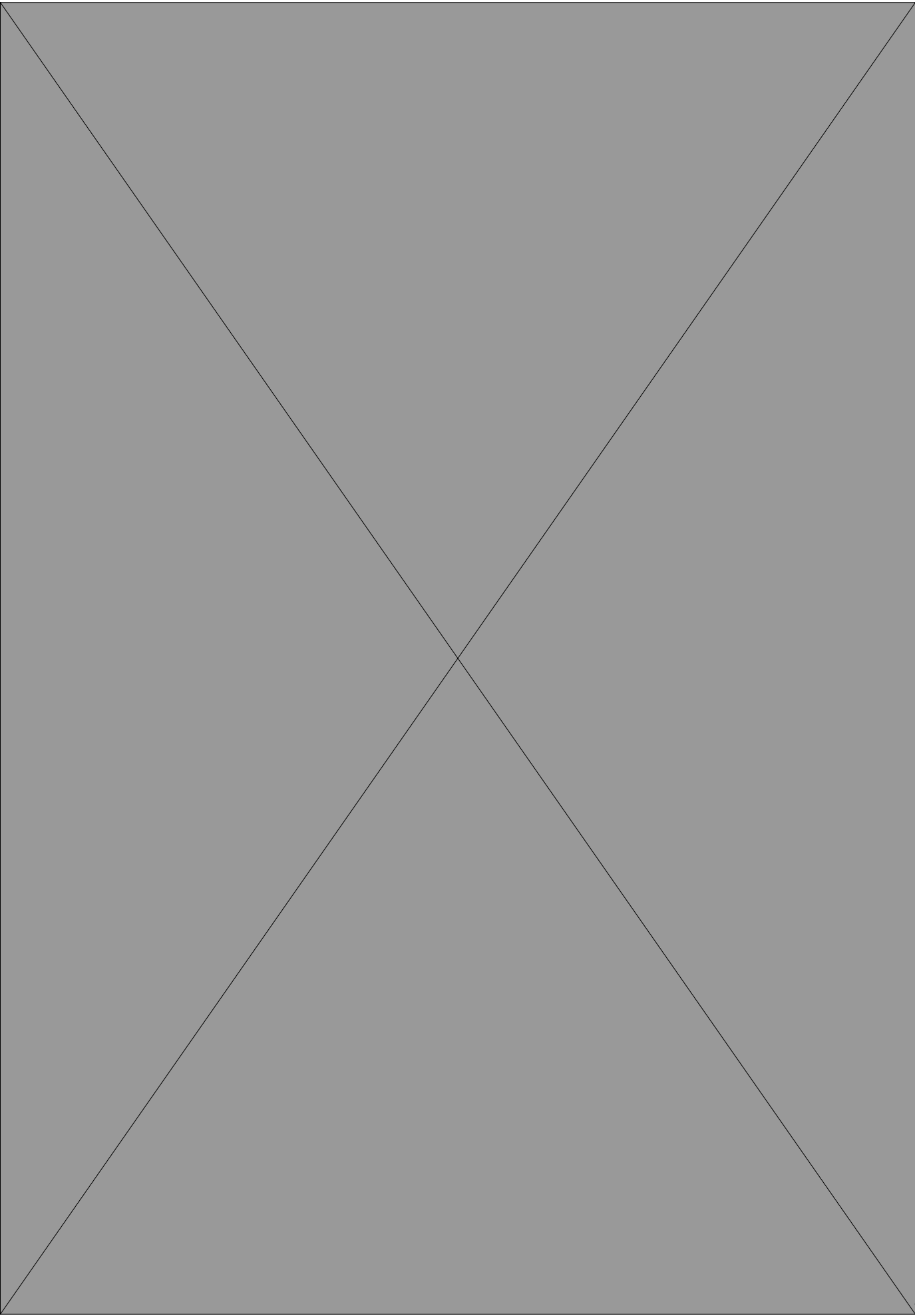


Rett utskrift:

Lillian Moberg









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fossholm 10
3524 NES I ÅDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre**Oppdragsnummer:** 1201230068**Telefon:** 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre