


Tilstandsrapport

 Hytte

 Orremyrveien 14, 3648 PASSEBEKK

 KONGSBERG kommune

 gnr. 42, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20166-2274

Referansenummer: KJ1428

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



schau|takst as

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

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Romslig hytte over ett plan beliggende langs Orremyrveien på Skrim. Hytte består av en opprinnelige del oppført i 1967, samt tilbygget del utført av anerkjent og solid byggmester i 1996. Hytta har enkelte tydelig, og presist kommuniserte avvik, men oppleves utover dette som overordnet godt ivaretatt. Som enhver hyttebygning av respektive alder må et løpende og normalt godt vedlikehold påregnes.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen består av stue, kjøkken, 2x grovboder, gang, 2x innboder, dusjbad, samt 4x soverom. De innvendige overflater består eksempelvis av heltrebord på gulv, samt panel på vegger og himlinger. Hytta oppleves å ha en normalt god «hyttestandard» og slitasjen er ikke høyere enn hva som må forventes i ei brukt hytte

BYGGEMETODE

Det ønskes innledningsvis presisert at eiendommen og hytta var snødekket pr befaring - det påvirker beskrivelsen av enkelte rapportpunkt.

Hytta er fundamentert på ringmurer av blokker under opprinnelig del, samt søyler under tilbygget del. Som beskrevet i rapporten er deler av arealet under hytta vurdert, dog langt ifra alt. Noe skjevheter og ulikt setningsmønster er registrert, dog kan ikke dette fullgodt vurderes før eiendommen er snøfri. Stedvis stående vann på grunn i blindkjeller under hytta - dette vil skape forhøyet luftfuktighet og fuktpåvirke trevirke og øvrige materialer over tid. Det anbefales å fjerne årsak for tilsig av vann, samt at vann som renner inn enkelt renner ut. Stubbloftsplater under hytta har løsnet fra overliggende bjelkelag - dette gir eksponert isolasjon med dertil enkel tilkomst for skader, samt begrenses isolasjonens funksjonsevne. Kledning av liggende vestlandspanel fra henholdsvis tilbyggingsår 1996, samt potensielt sett byggeår. Stående vann høyt i terreng inn mot fasade i ytterhjørne mellom kjøkken og bod - tydelige råteskader i kledning som også kan påvirke veggkonstruksjon. Finnes også råteskader i enkelte vindskier. Vinduer er i all hovedsak fra 1996, samt enkelte vinduer i 1988. Eldre dato, men greit fungerende stand - alder tatt i betraktning. Det kan ikke forventes tetthet, isolasjon, estetisk verdi og funksjon som på nye vinder.

55kvm stor terrasse utenfor hytta. Deler av terrasse eldre, deler nyere. Tilbygget del med nedfelt Sundance boblebad . Tak tekket med shingel fra 1996 på hoveddel, samt eldre shingel på tilbygget bod i bakkant. Lekkasje fra tak i tilbygget bod tilgjengelig via dør fra kjøkken. Bør skifte

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken med innrending fra 1996 framstår i normalt greit fungerende stand.

Dusjbad med gulv og vegger av eldre dato som i 2011 ble oppgradert med ny innredninger. Det er ikke gulvsluk, ei heller tegn til å være benyttet membran i gulvet; dette medfører at krav til våtrom i stor grad ikke er ivaretatt, men ved aktsom bruk har rommet vært greit fungerende i praksis over lang tid, i følge selger.

TEKNISK ANLEGG

Hytta er tilkoblet Skrim avløpsanlegg, samt borehullsbrønn med pumpe som deles med nabohytta. Begge private stikkledninger på både Trykkvann- og avløp har varmekabel og dertil helårsbruk. Kvernumppe for avløp montert under hytta. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være vesentlig oppgradert ved tilbyggingen i 1995. Ny inntakskurs og utvendig skap i 2011. Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger

1988 og 1996-Skiftet vinduer

1996-Hytta tilbygget

1996-Nytt taktekke

1996-Ny kjøkkeninnredning

2011-Innlagt nye vann- og avløpsledninger

2011-Ny varmtvannstank, samt nytt innvendig røropplegg

2011-Montert dusjkabinett og toalett

2012-Generell innvendig overflateoppussing

2016-Ny peisovn i stue

2016-Tilbygget del av terrasse (del uten rekkverk)

Det skal påminnes at bygget eldste del er ca 60år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

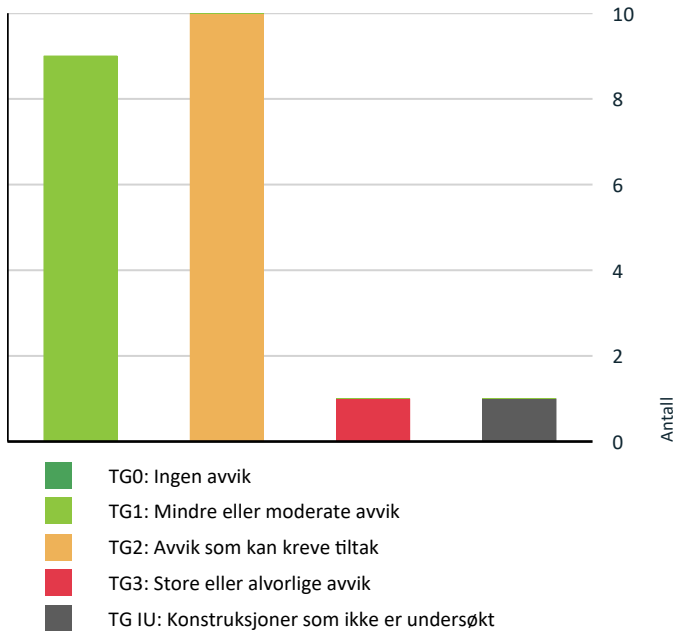
[Gå til side](#)

Hytte

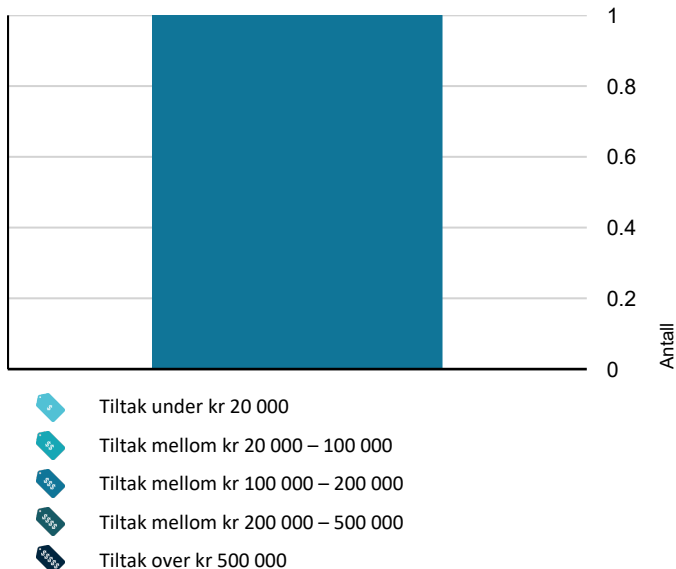
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

HYTTE

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger pr befaring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med shigel fra 1996 på hovedel, samt eldre shingel på tilbygget bod i bakkant.

Lekkasje fra tak i tilbygget bod tilgjengelig via dør fra kjøkken. Bør skiftes. TG:3

Shingelen var totalt snødekket pr befaring og således er vurderingen gjort med bakgrunn i selgers opplysninger,.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål oppgis å være montert nye i 1996. Renner fylt med snø, og således er ikke disse korrekt vurdert. Avrenning direkte på terreng.

Stigetrinn/snøfangere etc ikke vurdert grunnet snø.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stender/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Kledning av liggende vestlandspanel fra henholdsvis tilbyggingsår 1996, samt potensielt sett byggeår. Stedvise råteskader - påregn materialutskiftninger. Råteskader i enkelte vindskier.

Stående vann høyt i terreng inn mot fasade i ytterhjørne mellom kjøkken og bod - tydelige råteskader i kledning som også kan påvirke veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Omfang av skaden kan ikke sies før vegg er åpnet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er minimalt vurdert via luke i himling på kjøkken, samt var luke overdekket med isolasjon. Ytterligere er takkonstruksjon over tilbygget del også vurdert fra luke nivå. Lav høyde på loft. Noe synlig svertesopp i undertakbord for tilbygget del - omfanget var dog ikke mer enn hva som typisk er å forvente. Årsak kan være kondens fra luke, eller noe svak ventilering.

På begge kontrollokasjoner er det registrert at takkonstruksjonen er isolert.

Lufting ikke vurdert grunnet mangel av kontroll innenfra. Utenfra sees det tegn til lufting.

Lekkasje fra tak i tilbygget grovrom.

Vurdering av avvik:

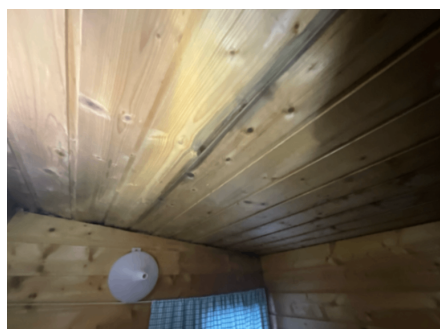
- Det er avvik:

Synlig tegn til lekkasje fra tak i tilbygget grovbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn følgeskader etter bytte av taktekke i bod. Omfang av skade kan ikke konkluderes før konstruksjon åpnes. Synlig skjolder på panel tilsier ikke isolert sett at bjelker må byttes - ei heller tilsies det motsatte.



! TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak fra 1996, samt enkelte vinduer i 1988.

Eldre dato, men greit fungerende stand - alder tatt i betraktning. Det kan ikke forventes tetthet, isolasjon, estetisk verdi og funksjon som på nye vinder.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier behov for utskiftning - dog ikke akutt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Alder tilsier behov for utskiftning - dog ikke akutt.

TG 2 Dører

Enkeltfløyet terrassedør i stue også fra samme periode som vinduer - normalt greit fungerende, men slitasje som forventet etter medgåtte tid.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier behov for utskiftning - dog ikke akutt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tilsier behov for utskiftning - dog ikke akutt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

55kvm stor terrasse utenfor hytta. Deler av terrasse eldre, deler nyere.

Tilbygget del med nedfelt Sundance boblebad . Tilbygget del mangler rekkverk. Øvrige deler har rekkverk av liggende bordganger hvor høydekrav ikke er ivarettatt, samt må vedlikehold som innebærer materialutskiftninger påregnes.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av stål ført fra nyere, rentbrennende ildsted til over tak. Deler av pipa består av isolerte elementer med sjikt av ildfast isolasjon overdekket med skjold av lakkert stål.

Selger opplyser om relativt dårlig trekk i ovnen; dette forventes å ha sammenheng med pipas begrensede høyde.

Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Krypjkjeller

Luke til areal under deler av hyttas tilbyggede areal, samt tilkomst til arealet under hytta utvendig fra terrengnivå.

Stedvis stående vann på grunn i blindkjeller under hytta - dette vil skape forhøyet luftfuktighet og fuktpåvirke trevirke og øvrige materialer over tid. Det anbefales å fjerne årsak for tilsig av vann, samt at vann som renner inn enkelt renner ut.

Stubbloftplater under hytta har løsnet fra overliggende bjelkelag - dette gir eksponert isolasjon med dertil enkel tilkomst for skader, samt begrenses isolasjonens funksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Tilkomst for skadedyr til etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



VÅTROM

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad av eldre dato som i 2011 ble oppgradert med ny innredninger, da også vann og avløpsledninger ble skiftet. Rommets gulv og vegger er eldre. Det er ikke gulvsluk, ei heller tegn til å være benyttet membran i gulvet; dette medfører at krav til våtrom i stor grad ikke er ivaretatt, men ved aktsom bruk har rommet vært greit fungerende i praksis over lang tid, i følge selger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Gulv av fliser. Ingen tegn til membranlegging i gulv. Terskelhøyde ved dør OK.
Vegger av trepanel. Treverk ligger helt ned mot gulv..
Himling av trepanel.

☑Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning, varmtvannstank, samt toalett.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft, samt mulighet til å lufte via vindu. Tilluftspalte under dørblad.

Gulvet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille krav til et våtrom må det anlegges både membran og slukløsning - i praksis innebærer dette en renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETG > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert forhold som tilsier fuktopptak forårsaket av våtrommet. Det er derimot et forhøyet fuktnivå i materialene som videre vil ha en naturlig sammenheng med åpen etasjeskiller mot friluft. Ved fuktmåling i trevegg fra gang er fuktavvik ikke avdekket. Hulltaking fra tilstøtende bak dusj var pr befaring ikke tilgjengelig.

Som beskrevet under hovedpunkt har ikke våtrommet membran. Etthvert avvik knyttet til våtrom må således forventes, også hva som ikke er omtalt i denne tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke membran eller slukløsning, således skal en renovering således anbefales - uavhengig av øvrige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet har ikke membran eller slukløsning, således skal en renovering således anbefales - uavhengig av øvrige.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TE1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i delvis åpen med stue oppgis oppgradert med ny innredning i 1996.. Rommets innredning er fra byggeår.

Gulv av heltrebord.
Vegger av trepanel.
Himling av trepanel.

Innredningen har fronter av malt heltre, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre. Frittstående hvitevarer.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Vannstopper og komfyrvakt ikke montert - ei heller krav til dette pr byggeår, eller året innredningen ble montert.

Årstill: 1996

Kilde: Eier



1.ETG > KJØKKEN

TE1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til forventet over tak via loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Vannledninger

Avløpsrør av plast/PVC fra tilkoblingsåret. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Innvendig på bad er avløpsrør fra dusj montert uten tilstrekkelig fall, noe som kan medføre at begrenset hastighet på vannavrenning. Montert en durgventil for lufting av avløp rett ved dusj - denne bør festes bedre.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra dusj montert uten tilstrekkelig fall.

Avviket har ikke utgjort et problem i praksis, men løsningen er fortsatt ikke optimal - for å sikre god selv-rensing av rørene, bør det anlegges tilstrekkelig fall med dertil god hastighet på avløpsvannet som videre "rensere" rørene".

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Hytta har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2011 plassert i rom uten sluk. Tilkoblet strøm via støpsel - ikke fast anlegg. Underlag v fliser over bjelkelag. Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kravet pr idag er fast tilkobling (ikke støpsel).

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Foto viser styringskap for kvernpumpe for avløp, samt vendebryter for varmekabel.



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert i 1996, samt skal inntakskabel og utvendig skap være montert nytt i 2011.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja ja, i følge selger

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Totalt snødekket grunn. Byggegrunn /terreng ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Ikke vurdert grunnet snø, men, det er ingen grunn til å forvente drenering og fuktsikring. Vann vil følge terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på ringmurer av blokker under opprinnelig del, samt søyler under tilbygget del. Som beskrevet i rapporten er deler av arealet under hytta vurdert, dog langt ifra alt. Noe skjevheter og ulikt setningsmønster er registrert, dog kan ikke dette fullgodt vurderes før eiendommen er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Tomta er snødekket og således ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig stoppekran tilkoblet hovedvannledning av plast finnes tilgjengelig på bad. Varmekabel på vannledning med bryter på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Deler av terrasse mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det er ikke krav til radonmåling på hytter.

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

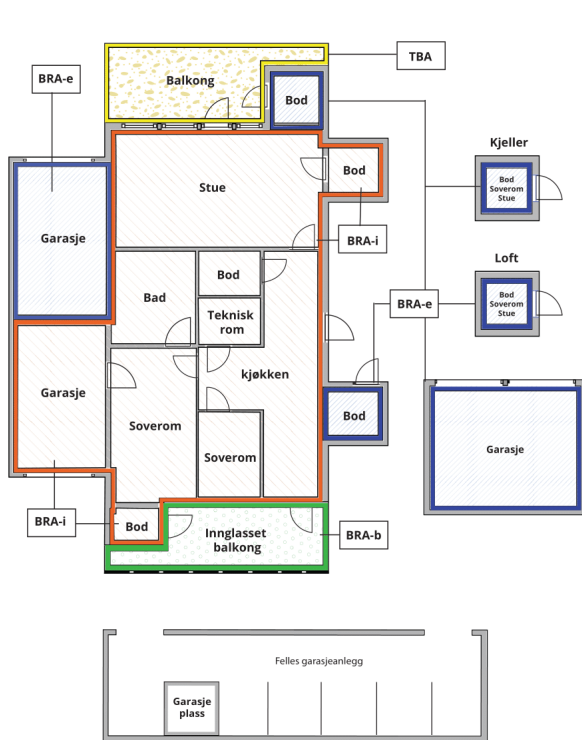
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg	90			90	55
SUM	90				55
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue, kjøkken, innebod 1, innebod 2, gang, bod 3 (eldre grovbod), dusjbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

1.etg
Stue: 27kvm
Kjøkken: 10kvm
2x grovboder. 2kvm
Gang: 11kvm
Innebod1: 3kvm
Innebod2: 2.2kvm
Dusjbad: 5.7kvm
Soverom1: 6.2kvm
Soverom2: 6.3kvm
Soverom3: 6.3kvm
Soverom4: 7kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	42	242		0	1000.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orremyrveien 14

Hjemmelshaver

Aker Eileen, Aker Richard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	07.01.2026	Lagt til info om begrenset trekk i ovn pga lav pipe

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Egenerklæring

Orremyrveien 14, 3648 PASSEBEKK

27 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Orremyrveien 14

Postadresse

Orremyrveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Aker, Richard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe feil med lufting/vakum på avløpsrør bad.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn vann og avløp på bad. Nytt toalett, varmtvannsbereder, vask, dusj og røropplegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oras Kongsberg, Henning El-installasjon AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra tak i bod.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm. oppussing av bad og installasjon av pumpestasjon avløp.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henning EL-installasjon AS,

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2016

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt inntaksskap med nye sikringer og ny kurs for utvendig jacuzzi. Samt tilkobling av jacuzzi.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henning EL-installasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2011

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av styringsenhet og ny kurs for avløpspumpestasjon. Samt tilkobling av varmekabel for utvendig vannledning og avløpsledning.



10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henning EL-Installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

usikker

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling av nye lamper og dimmer stue.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henning EL-installasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann Tilkoblet i privat vannbrønn sammen med naboeiendommen Orremyrveien 12. Nytt privat vannforsyningsanlegg (borehull) fra 2009. Avløp tilknyttet Skrim vann og avløpselskap AS, med egen privat avløpskvern under hytte. Vann og avløp tilkoblet og satt i drift januar 2011.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Frosset vannledning på bad i 2013. Reparasjon ble utført av LP Rør.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2011

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se beskrivelse under pkt. Våtrom.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oras Kongsberg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2015

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling av varmtvann kjøkken. Tilkobling av varmekabel for vannrør.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oras Kongsberg, Faugstad Elektro

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2011

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravd og lagt ny stikkledning vann (60 meter).

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Jarnes

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2009

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravd og lagt ny stikkledning avløp (35 meter). Og levert avløpspumpe som ble tilkoblet og satt i drift i 2011.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skrim vann og avløpselskap

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny peisovn i stua.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmefag Sandefjord

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn i 2016

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i bod

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte i bod på grunn av vannlekkasje fra tak.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ny terrasse og fundament for massasjebad i 2016. Arbeidene har jeg utført selv.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skriv opplysningene her:

Utvendig massasjebad Sundance fra 2016.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95635625

Egenerklærings skjema

Name

Aker, Richard

Date

2025-11-27

Identification

 **bankID** Aker, Richard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aker, Richard

27/11-2025
20:32:49

BANKID



Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	42	242	0	0

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Vi har dessverre ingen byggesak for denne eiendommen i vårt arkiv.

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	42	242	0	0	Orremyrveien 14, 3648 PASSEBEKK

Vi har dessverre ingen byggesak for denne eiendommen i vårt arkiv.

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg
kommune

KARTUTSNITT

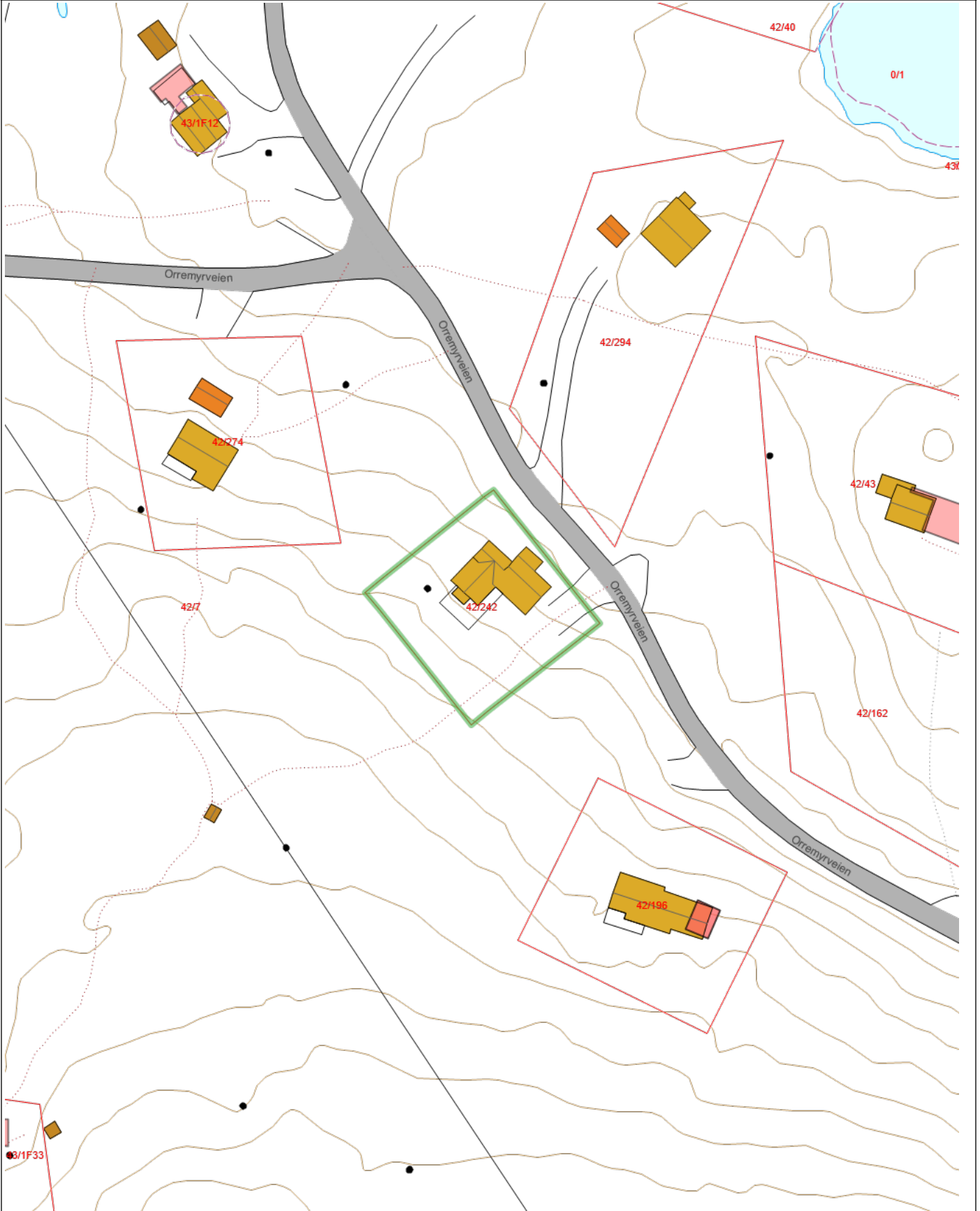
Eiendom: Gnr: 42 Bnr: 242 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Orremyrveien 14
3648 PASSEBEKK























Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Mast		Trase		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Veg		Innsjøkant
	Innsjø		Høydekurve Kongsberg		Privatveg gatenavn.



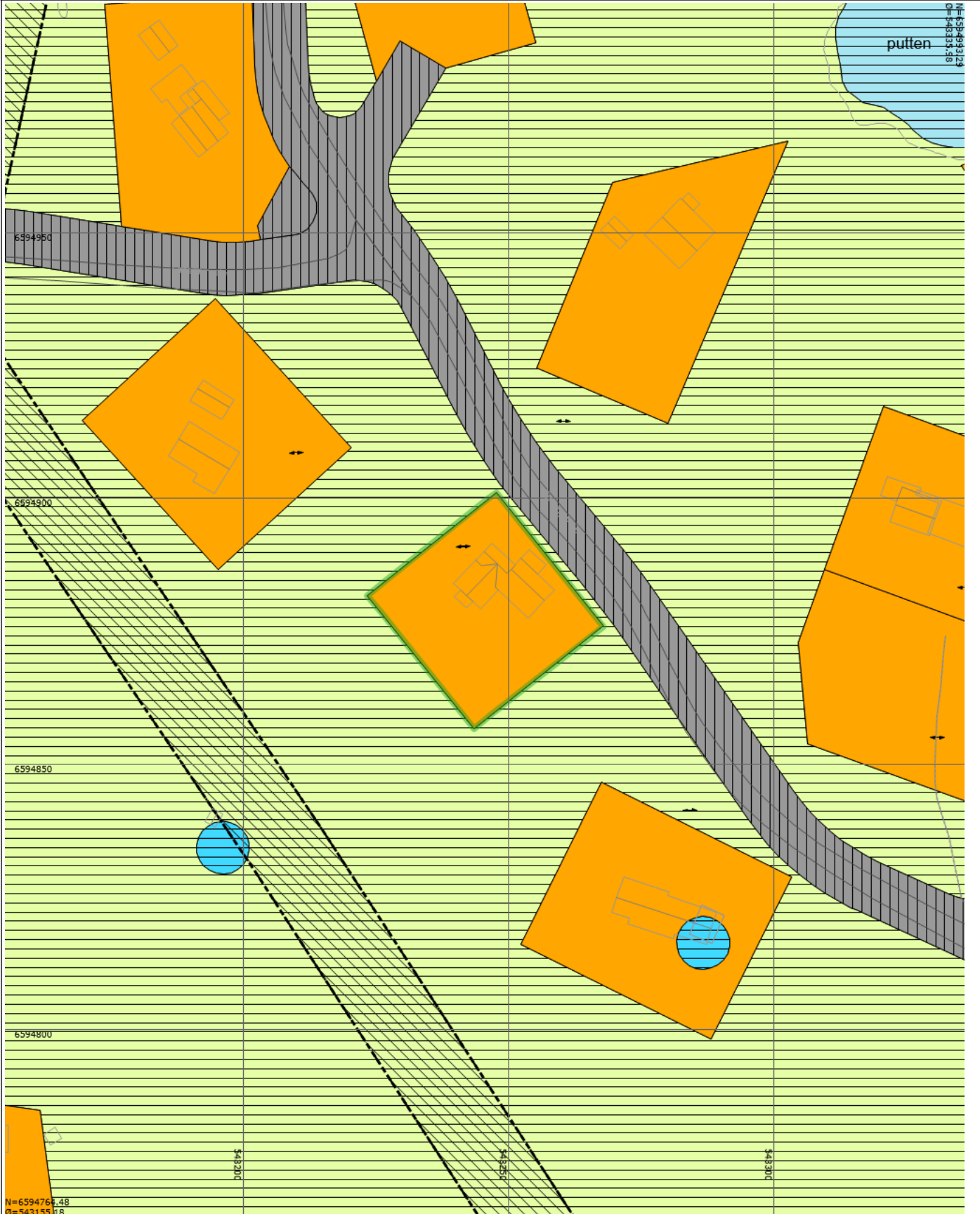
Kongsberg
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 242	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orremyrveien 14 3648 PASSEBEKK			
Annen info:	Omholtfjell			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning
 Godkjente byggetiltak	 Bygning	 Traktorveg
 Veg	 Innsjø	 RpFareGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Høyspenningsanlegg	 Fritidsbebyggelse
 Privat veg	 Friluftsområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag
 Drikkevannsmagasin	Privatveg gatenavn_	



Adresse Orremyrveien 14, 3648 PASSEBEKK	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244066
Byggeår 1991	Bygningsnummer 159001547
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 242
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 60 m²	Oppvarmet bruksareal 60 m²
Ventilasjonstype Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 219 kWh/m² per år
Energikarakter D
Beregnet levert energi i lokalt klima 222 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Orremyrveien 14, 3648 PASSEBEKK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Orremyrveien 14

Høyde over havet

597 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min	🚗
🚗 Passebekk butikk Linje 430, 436	10 min	🚗 7.9 km
🚗 Ånnestad Linje 430, 436	11 min	🚗 9.3 km

Avstand til byer

Kongsberg	36 min	🚗
Skien	58 min	🚗
Drammen	59 min	🚗
Oslo	1 t 25 min	🚗

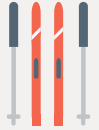
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Svarstad	20 min	🚗
🚗 Hvitvingfoss Kraftstasjon	20 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 215 m
- 281 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kongsberg skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekke i anlegget: 7



Aktiviteter

Kongsberg Golfklubb	24 min	🚗
Høyt & Lavt Vestfold	28 min	🚗
Hof Golfklubb	32 min	🚗

Sport

🏐 Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min	🚗 8.3 km
🏐 Efteløt idrettspark Fotball, friidrett	15 min	🚗 13.5 km
🏊 Kick Tr.senter Hvitvingfoss	20 min	🚗
🏊 Kick Treningssenter Svarstad	21 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Svarstad Post i butikk	20 min	🚗 18.4 km
Spar Svarstad PostNord	21 min	🚗 18.8 km



Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholthfjell, Skrim

	Vedtak
343R Opprinnelig plan	11.03.2009
343R-1 Liten endring, plankart. UMU	19.09.2011
343R-2 (Under arbeid)	
343R-3 Liten endring, plankart og bestemmelser.	23.09.2019
343R-4 Endring veitrasé i plankart, administrativt vedtak	18.05.2020
343R-5 Endring regulert tomtegrense i plankart, administrativt vedtak	26.08.2020
343R-6 Veiløsning til 2 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	13.01.2021
343R-7 Endring Gbnr 42/7/18. Kun plankart, administrativt vedtak	26.03.2021
343R-8 Vegløsning til Gbnr. 42/58. Kart og bestemmelser. UMU	22.06.2022
343R-9 Endring areal for renseanlegg. Kart og bestemmelser. UMU	28.06.2021
343R-10 Endring av en hyttetomt og veiløsning til 4 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	09.03.2022
343R-11 Ny vei ved Orremyr. Kun plankart. UMU	25.04.2022
343R12 (Under arbeid)	
343R13 Endring gbnr 42/6 fnr 113. Kun plankart, administrativt vedtak	24.11.2022
343R14 Utvidelse av parkeringsareal ved Darrebu på gnbr 42/28. Kun plankart, administrativt vedtak	16.08.2022

§ 1 Formål

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høy standard i eksisterende hyttebebyggelse på Skrim – Omholthfjell.

§ 2 Generelt

Avgrensning.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart vedtatt 11.03.2009, 19.09.2011 og 23.09.2019. Planen vil erstatte reguleringsplanene 223R, 223R-1 og 223R-2 Haugmoseterlia og Omholtseterlia, 244R og 244R-1 Middagslia, 321R Seterknatten, 330R Fjellseterlia, 331R Middagslia og 354R Solåslia.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde iht. PBL § 25, 1. ledd nr 1: Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlige formål (kirke) Områder for allmennyttige formål (turisthytte)
Annet byggeområde, Vann- og avløpsanlegg BVA (lagt til 28.06.2021)
2. Landbruksområder iht. PBL §25, 1.ledd nr.2): Områder for jord- og skogbruk
3. Fareområder i hht. PBL §25, 1. Ledd nr 5: Høystpentlinjer
4. Spesialområder iht. PBL §25, 1. ledd nr 6: Privat veg/parkering
Vann- og avløpsanlegg Campingplass Friluftsområde på land Friluftsområde i vann
Drikkevannskilde
Skiløyper, skileikområder, leikeplass og stier Områder for bevaring av vegetasjon
5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2)
Parkering SPA (lagt til 23.09.19)

Veg SV (lagt til 28.06.2021)

§ 4 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er bestemt. Ut fra områdets geologi legges til grunn at alle fjellbrønner deler vann giver med en eller flere andre fjellbrønner.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a. Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b. Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere kan etablere seg.

c. Krav før tillatelse til tiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal området med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning.

- i Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter på plankartet, skal det foreligge en utslippstillatelse gitt på grunnlag av en helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet med innarbeidede vannforsyningstiltak basert på vurderinger av hydrogeologiske forhold, samt eventuelt resipientundersøkelse og sårbarhetsanalyse for eksisterende fritidsbebyggelse.
- ii Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter i Fjellseterlia skal det være opparbeidet en løsning som sikrer at skiløypa opp Svarttjerdalen krysser adkomstveien til Fjellseterlia planfritt. Dette skal være utført før vegen vinterbrøytes.
- iii Før det gis tillatelse til vinterbrøyting av Damveien, Fjellveien og Nordveien, eller tillatelse til å bygge nye hytter med adkomst fra Digerhaugveien, skal Digerhaugveien være sikret med skrensevern ved beskrevne og kartfestede punkter i hht. utbedringsplan datert 26.01.06.
- iv Før Orremyrveien og/eller Bjørklundsveien vinterbrøytes, skal dagens felles begynnelse fra Skrim parkering legges om slik som plankartet viser.

d. Krav før det kan gis brukstillatelse til bygg på enkelttomter

Før det kan gis brukstillatelse til bygg i felt Middagslia Felt B skal det være anlagt skiløype over til Torkjellkleivmyr, med sikker kryssing av Digerhaugveien.

§ 4.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan tomtegrensene justeres noe under hensyntagen til naboforhold, ferdsel og terrengtilpassing. Grønne korridorer mellom tomtene skal opprettholdes.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak skal omfatte en utomhusplan.

§ 4.4 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken. Kabler og ledninger skal anlegges slik at de i minst mulig grad er til hinder for senere rydding/hogst av skog.

§ 4.6 Utforminger av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

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

§ 4.7 Adkomst til området (endret 23.09.19)

Alle veier kan vinterbrøytes, med følgende unntak: Bjørklundveien over gnr 42/23 og 42/24, med mindre eieren tillater det.

a. Tilførselsveier

Skrimveien og Digerhaugveien (tilførselsveier) skal være åpen for allmenn ferdsel

b. Adkomstveier

Adkomstveiene inne i hytteområdene skal være stengt for allmenn ferdsel med bom.

c. Stikkveier/parkering.

Avkjørsel fra adkomstveier til tomter tillates der hvor tomtene ligger inntil vei, eller over friluftsområde der det er merket med piler. Det er ikke tillatt å krysse skiløyper vist på plankartet. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 3 m inkl skuldre. Veier skal legges skånsomt i terrenget. Alternativt til stikkveier kan det i friluftsområdet opparbeides parkering ved adkomstvei der det ligger til rette for dette, med 2 plasser pr. hytte.

§ 4.8 Kulturminner

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

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Fellesbestemmelser

a) Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og med hyttas lengderetning.

Bygningene skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget.

Oppfylling eller nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå.

Grunnmur for bygninger og evt. pæler for terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m. Eventuelle mellomrom mellom pæler skal tettes til slik at beitedyr ikke kan sette seg fast, og slik at mellomrommet får materialer og formspråk tilpasset bygningene.

Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Uthus skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

b) Vegetasjon og terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt vil etablere seg, jfr. § 4.4. I ubebygde deler av byggeområdet skal opprinnelig vegetasjon og terreng bevares.

c) Vann

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av at tilkobling til godkjent avløpsanlegg er etablert.

Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for vann, tillates ikke etablering av enkeltløsninger

Eksisterende fjellbrønner er vist på plankartet. Nye brønner kan kun etableres etter søknad til kommunen.

Innlagt vann i hyttene tillates bare når avløpet er knyttet til felles avløpsanlegg for området, med utslipp ved Støleelva.

Det forutsettes ikke at vannforsyningsystemer skal kunne tilfredsstillere kravene til brannvann.

d) Avløpsforhold

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for avløp, tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

I. Gråvannsutslipp (avløp utenom toalettavløp) fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til felles avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning. Før etablering skal renseløsning godkjennes.

II. Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra nye og eksisterende hytter skal føres til renseløsning godkjent av Kongsberg kommune.

For alle hytter med innlagt vann kreves det utslippstillatelse. De som knytter seg til godkjent felles avløpsanlegg, trenger dog ikke søke separat om utslippstillatelse.

III. I hytter hvor det ikke installeres vannklosett skal det etter søknad installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett

IV. Utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum, tillates kun dersom de kan tilknyttes felles renseløsning, og har et godkjent fordrøyningssystem ved tømning. Nye utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum tillates ikke.

§ 5.2 Område for fritidsbebyggelse

a) Arealbruk

I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. På den enkelte tomt tillates det oppført en enkelt hytte, samt uthus/anneks. Det tillates ikke oppført garasje.

b) Grad av utnyttning

Bruksarealet skal ikke overstige 150 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomten, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egen (egne) bygninger som ikke overstiger BRA= 20 kvm per bygning. I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering.

Følgende unntak gjelder for det totale bruksarealet:

For tomter som ligger i strandsonen til Nordre og Søndre Støveltjern, Fanten, Kariputten, Bjørklundvannet og Hagatjern (Igløtjern), for tomtene G1 og G2 ved Omholtseterknatten, samt for tomter innen landbruksområdene (alt vist på plankartet): 100 kvm BRA.

Videre:

Felt og tomtnr.	Grad av utnyttning
Fjellseterlia: Tomt nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 28, 30, 31, 37, 40 og 41	120 kvm BRA
Middagslia, feltene A og E: Tomt nr: A1, A5, A6, E1, E2, E3, E4 og E6	120 kvm BRA

c) Byggehøyder

For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Fritidsboliger	3,5 meter	5,5 m (5,90 m for tømmerhytter og 5,65 m for reisverkhytter med torvtak.)

d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtegrense. Det tillates ikke oppført nye hytter (hovedbygninger) nærmere adkomst- eller tilførselsvei enn 10 m (målt i terrenget fra veiens midtlinje). Anneks/uthus tillates ikke oppført nærmere enn 7 m fra vei (målt på samme måte), og ikke lengre enn 6 m fra hytta.

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til friområder ikke svekkes.

e) Spesialbestemmelser for enkeltfelt

For tomter i Fjellseterlia og Middagslia som er lokalisert nærmere enn 100 m fra Svartjernbekken, Stulstjernbekken, er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt. Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrense fra eiendomsgrense gjelder.

For tomter i Solåslia er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt på plankartet.

Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrense fra eiendomsgrense gjelder.

Det er vist byggegrense mot bekk.

f) Gjerde og flaggstang

Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Nye flaggstenger tillates ikke.

§ 5.3 Annet byggeområde

a) Arealbruk

I området kan det oppføres servicebygg, kiosk og toalett som vist på plankart. Servicebygg ved Skrim Parkering kan brukes til garasjer, servering, sanitæranlegg, og overnatting (1 hytte).

b) Grad av utnyttning

Separate toalettanlegg kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). Kiosk kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering

c) Byggehøyder

For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Øvrige servicebygg (kiosk, og toaletter)	3 m	5 m

d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtegrense.

e) Servicebygg ved Skrim Parkering

Det kan bygges et servicebygg som kombinerer følgende formål:

Formål	Til bruk for
Garasje for løypemaskiner og snøscootere,	Bedrifter som yter service i området, samt frivillige lag som har aktivitet på Skrim/Omholthjell
Dusjanlegg	Organiserte aktiviteter og campingplass
Toalettanlegg	Allmennheten
Serveringssted/Storkiosk	Allmennheten
Redningsentral	Røde Kors
Hytte/fritidsleilighet	Eier av hyttedelen av bygget.

Bygget kan oppføres inntil 600 kvm BRA. I tillegg kommer nødvendig areal til

overflateparkering. For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Servicebygg ved Skrim Parkering og ved renseanlegg	4, 5 m	7 m

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 5.4 Område for allmenntillegget formål (turisthytte) (lagt til 23.09.19)

a) Arealbruk

I området kan oppføres bebyggelse i form av turisthytte med tilhørende anlegg. På tomte tillates det oppført en hovedhytte, samt uthus/anneks.

- b) Grad av utnyttning
Bruksarealet skal ikke overstige 200 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egne bygninger som ikke overstiger BRA= 50 kvm per bygning.
- c) Byggehøyder
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 4,5 meter og mønehøyde på inntil 7 meter. Begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Plassering av bygg
Anneks/uthus tillates ikke oppført lengre enn 6 m fra hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til området ikke svekkes.
- e) Gjerde og flaggstang
Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Flaggstang tillates.

§ 5.5 Område for vann og avløpsanlegg BVA1 (lagt til 28.06.2021)

I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensbehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for rensanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med rensanlegget igangsettes. Del av regulert område som ikke benyttes til avløpsanlegg eller tilhørende vei, forvaltes som landbruksområde.

§ 6 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

- a) Omholtsetra og Haugmosetra skal i størst mulig grad bevares som setervolder. Det er ønskelig med tiltak som holder landskapet mest mulig åpent og fritt for tett vegetasjon. Eksisterende bebyggelse endres ikke eksteriørmessig, men kan restaureres og vedlikeholdes. Utvidelser kan tillates dersom det er et ledd i bedringen av forurensingstilstanden (eks. overgang fra utedo til komposteringstolett). Som hovedregel tillates ikke utomhusanlegg som er fremmede på en setervold.
- b) Arealbruk
Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.
Gjennom skogområdet kan det opparbeides stier og løyper.
- c) Skogskjøtsel
Det framtidige skogbildet i landbruksområdene skal ha et betydelig innslag av furu og løvtrær. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig. Det tillates gruppehogster og lukkede hogster (tynninger).
- d) Tiltak som grøft/ledningstrase for vann- og avløpsledninger, nye adkomstveier, eller andre terrenginngrep (skjæringer/fyllinger) over 3 m er ikke tillatt.
- e) På eiendom 42/28 tillates oppføring av en stk. gapahuk. Gapahuken skal være åpen for allmenn bruk (lagt til 23.09.19).

§ 6.1 Område for landbruksformål LL1 – LL4 (lagt til 28.06.2021)

Området skal følge bestemmelsene § 6 a) – 6 e)

§ 7 FAREOMRÅDER

§ 7.1 Høyspentlinjer

Påbygg, tilbygg eller nybygg kan ikke anlegges nærmere høystpentlinjene enn 6 m.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Privat veg

a. Arealbruk - tilførselsveier, adkomstveier og stikkveier

Området skal brukes til privat veg med tilhørende grøfter/anlegg.

b. Vegfremføring

Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer (Inntil 5 m sidelengs) i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep, om det ikke påvirker plassering av andre byggeområder.

Bredden på adkomstveiene kan være inntil 4 m + skuldre, grøfter og evt. skjæringer/fyllinger. Tilførselsveier (Grasdalsveien, Velelidveien, Skrimveien og Digerhaugveien) kan være inntil 6 m bredde + skuldre og evt. skjæringer/fyllinger. I svinger, i forbindelse med fyllinger og veg- kryss kan bredden utvides jf "normaler for landbruksveg - veiklasse 3". Reguleringsbredden er vist på kartet.

Veger, inkludert inngrep tilknyttet opparbeidelsen, skal ikke etableres nærmere myr enn 5 meter. Det må i nødvendig utstrekning legges drenerør for å hindre oppdemming av og/eller stikkledninger for å sikre tilsig til myrområder.

Ved opparbeidelse av vei til hytte på gnr/bnr 42/58, skal det opparbeides skjerm mot hytte på gnr/bnr 42/267 før veien tas i bruk. Det skal brukes stedegen vegetasjon.

c. Skjæringer og fyllinger

Veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med veg-skjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllingene skal umiddelbart tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

d. Sikkerhet

I forbindelse med søknad om tiltak for veibygging skal det utredes om det er behov for særlige sikringstiltak som skrensevern eller lignende, og eventuelle tiltak skal opparbeides i forbindelse anlegg av veien.

e. Parkering

Det kan opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet i tillegg til biloppstillingsplasser i tilknytting til hyttene. De skal gis en god terrengtilpasning. Parkeringsplassene vist på plan- kartet kan brukes av alle som har adgang til veisystemet som parkeringsplassene er en del av.

§ 8.2 Campingplass

a) Arealbruk

Innenfor område avsatt til campingplass er det tillatt med midlertidig plassering av transportable enheter som campingvogner, bobiler eller telt, Det tillates maksimalt 20 transportable campingenheter i området. Maksimal sammenhengende opphold på samme plass er 9 måneder i perioden september til mai. Utenom denne perioden er maksimal sammenheng- ende opphold på samme plass 4 måneder.

Inntil det er etablert et servicebygg ved Skrim Parkering med toaletter og dusjanlegg, kan eksisterende toaletter anvendes. Det tillates ikke fjerning av trær for å få plass til nye enheter.

b) Plassering

Avstanden mellom de transportable enhetene skal være minimum 3 m. I tillegg skal det være et åpent felt med minst 6 m bredde for hvert 1000 kvm grunnareal. Avstanden til friluftsområde, veg og parkeringsplass skal være minimum 4 m.

c) Utforming

Tilbygg / fortelt skal utformes som lette, transportable og sammenleggbare konstruksjoner. Bredden på tilbygg skal ikke overstige 2.5 m og lengden skal ikke overstige campingvognens lengde. Bebygd areal på tilbygg skal ikke overstige BYA = 10 kvm. Maksimal tillatt mønehøyde er campingvognens mønehøyde og maksimalt 3,0 m. Terrasse skal sammen med tilbygg ikke overstige 3,0 m bredde og tillates ikke mer enn 1 m utover vognlengden. Tilbyggets utforming, materialbruk og fargevalg skal tilpasses enheten og omgivelsene. Tilbygget skal ha pulttak (flatt skråtak). Når campingvogn flyttes, skal tilbygg / fortelt demonteres og fjernes. For renovasjonsløsning for campingplassen gjelder § 8 pkt 5.

§ 8.3 Friluftsområde

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Plassering av camping- vogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Det er tillatt å tilrettelegge for skiløyper og stier. Det kan også gjøres enkle tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som benyttes av allmennheten.

Etter søknad er det tillatt å anlegge trafoer, vannkilder, ledninger og kabler til hytter i friluftsområdet. For opparbeiding av parkering og stikkveier se §4.7 c).

Trafo og vannkilder skal plasseres ved vei. Vannkildene skal plasseres og utformes slik at uønsket tilsig av overflatevann eller overflatenært grunnvann unngås. Ved vannkildene tillates det oppført "brønnhus" med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse.

Det tillates oppført "pumpehus" langsmed avløpsledningsnettet, med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse
Jordlovens §12 om deling skal gjelde i friluftsområdene.

§ 8.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte badeplasser som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 8.5 Renovasjon

Kommunens opplegg for renovasjon skal følges. Det kan anlegges renovasjonsstasjoner ved alle parkeringsplasser i planområdet.

§ 8.6 Avløpsanlegg

I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrensaneanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensbehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for rensaneanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med rensaneanlegget igangsettes. Del av regulert område som ikke benyttes til avløpsanlegg eller tilhørende vei, forvaltes som landbruksområde.

§ 8.7 Skiløyper, skileikområder, leikeplasser og turstier

a) Turstier

Turstier skal opprettholdes. Eventuelle skader i forbindelse med entreprenørarbeider skal rettes opp umiddelbart, og det skal lages en enkel og naturlig kryssing av veier.

b) Skiløyper

Plankartet viser traseer som kan kjøres med to-spors løypemaskin når det er etablert et vinter- brøytet veinett som umuliggjør dagens traseer. Inntil en slik situasjon foreligger, kjøres dagens løypenett som før. I tillegg kan det kjøres mindre traseer med snøscooter inne blant hyttene. Veier som ikke vinterbrøytes kan brukes som skiløyper og transportløyper for snøscooter-service.

c) Skileikområder

Disse kan tråkkes med løypemaskin, og er åpne for allmennheten. Skileikområdet ved Skrim Parkering må sikres slik at det ikke blir mulig å ake ut på parkeringsplass eller vei.

d) Leikeplasser skal opprettholdes.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR.2) (lagt til 23.09.19)

§ 9.1 Parkering SPA

Området skal brukes til privat parkering for eiendom 42/28. Parkeringsplassen skal gis en god terrengtilpasning, samt gis en grønn innramming i form av tilrettelegging for stedegen vegetasjon. Innenfor formålet tillates det oppført garasje for løypekjøringsutstyr / tråkkemaskin. Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 5 meter. Garasjen skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Grunnmur for garasjen skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm. Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

§ 9.2 Veg SV1-SV3 (lagt til 28.06.2021)

Området skal følge bestemmelsene gitt i § 8.1

Til veiledning:

Vannforsyningssystem som forsyner 20 hytter eller mer skal ifølge Drikkevannsforskriften godkjennes av Mattilsynet før de tas i bruk.

Kun utslipp av gråvann kan etter søknad påregnes tillatt som enkeltanlegg. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av den tekniske løsningen, en faglig vurdering av utslippets forurensingspotensiale, og en plan for kontroll og oppfølging. Vurderingen vil ta utgangspunkt i forurensings- og helselovgivningen i tillegg til plan- og bygningsloven. Søknaden kan avslås dersom utslippet fører til at den samlede forurensing i området blir for stor eller det er fare for å forurense drikkevannskilder.

Utslipp etablert før 1.1.07 fra hytter med innlagt vann og som ikke har utslippstillatelse, vil ifølge § 12 i bestemmelsene i "Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Kongsberg kommune", vedtatt 28.06.07, etter vedtak kunne pålegges å knytte seg til godkjent felles avløpsanlegg.

