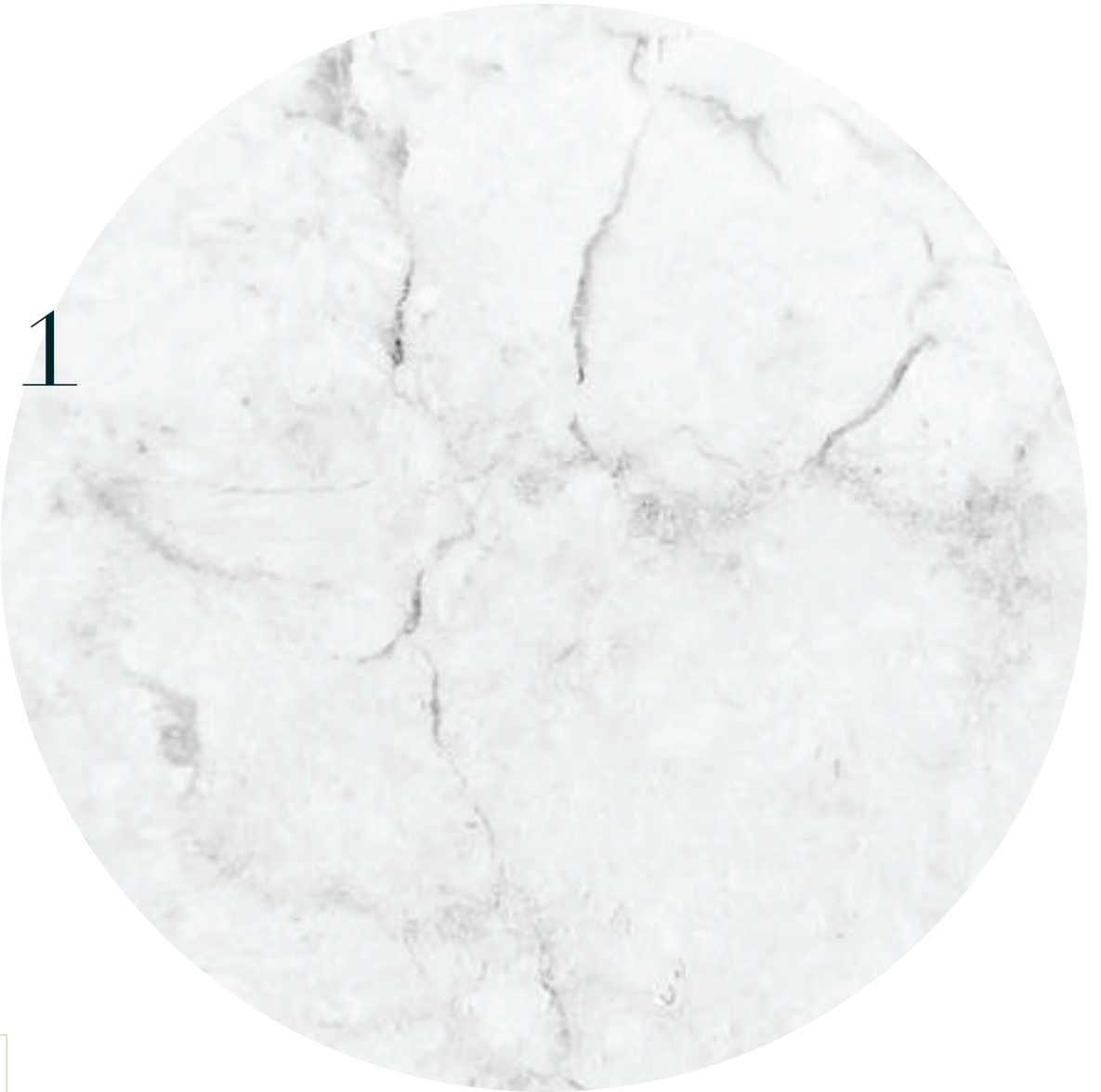


Sandumlia 1



Velkommen til

Sandumlia 1



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

ALPINLANDSBYEN PÅ NOREFJELL

Arealeffektiv fjellhytte med supersentral beliggenhet- 2 soverom & hems - Peis - Ski-in/out alpint og langrenn

Prisantydning	2 490 000,-
Omkostninger	63 600,-
Totalpris	2 553 600,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1987
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no


CARE
UTHUS
PHOTOGRAPHY





Kort fortalt

Nordvik Hyttemegling v/ Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne sjarmerende hytta beliggende rett ved siden av alpinbakken! Den har en meget sentral beliggenhet i Alpinlandsbyen med ski inn & ut til alpinbakken og kort vei til preparerte langrennsløype. På Mountain Lodge, kun noen minutters gange fra hytta, finner du både skiutleie og en døgnåpen Joker-butikk – praktisk for både små og store behov gjennom hele oppholdet.

- Lys og åpen romløsning som gir den et romslig preg
- Badstue
- 2 soverom og hems
- Biloppstilling utenfor hytta, med plass til 2-3 biler.
- Hyggelig vedovn i stuen
- Kort vei til flere av de mest attraktive servicetilbudene oppe på Norefjell. Her kan bl.a. Norefjell skisenter, Olympique og Norefjellhytta nevnes

Arealer og innhold

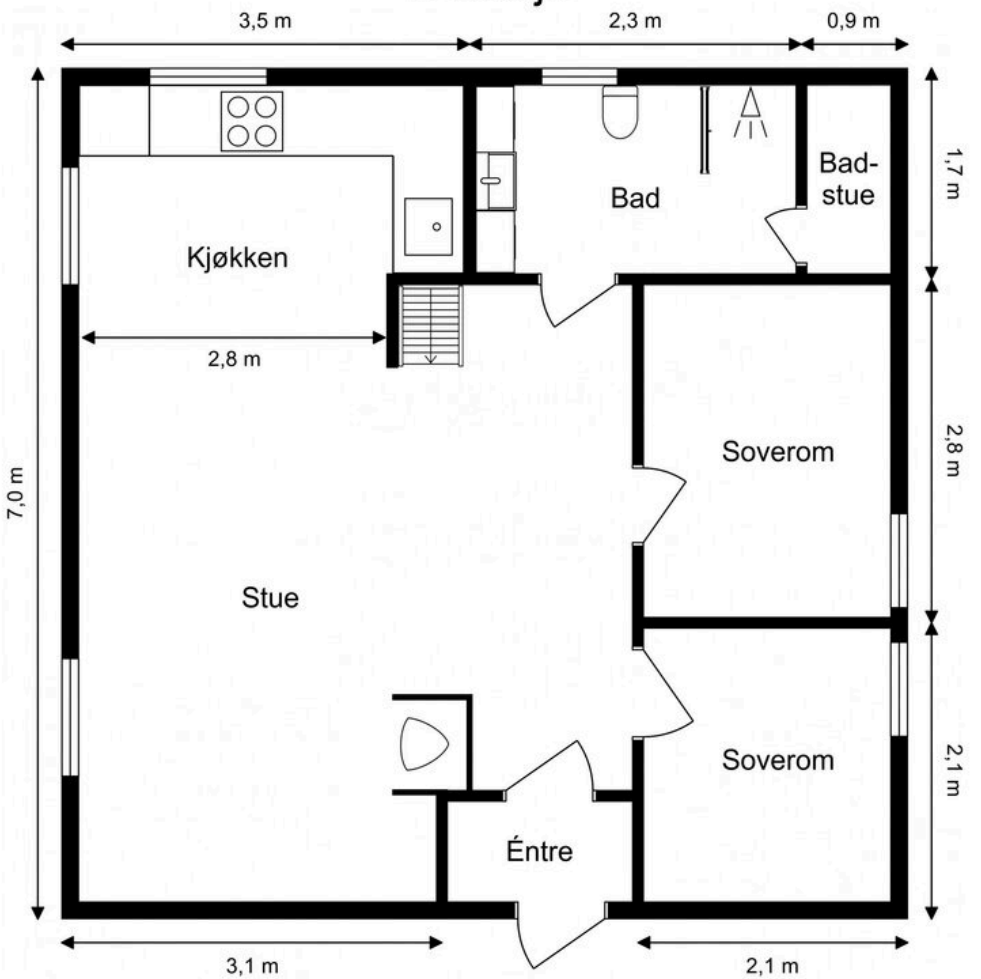
BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

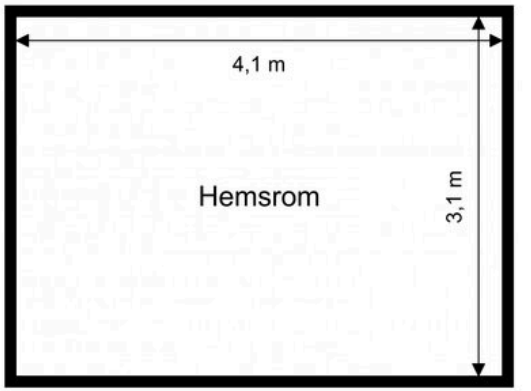
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, badstue, soverom, soverom 2, entré og stue/kjøkken.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod på ca 0,59 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Sandumlia 1 3536 NORESUND

1. Etasje



2. Etasje

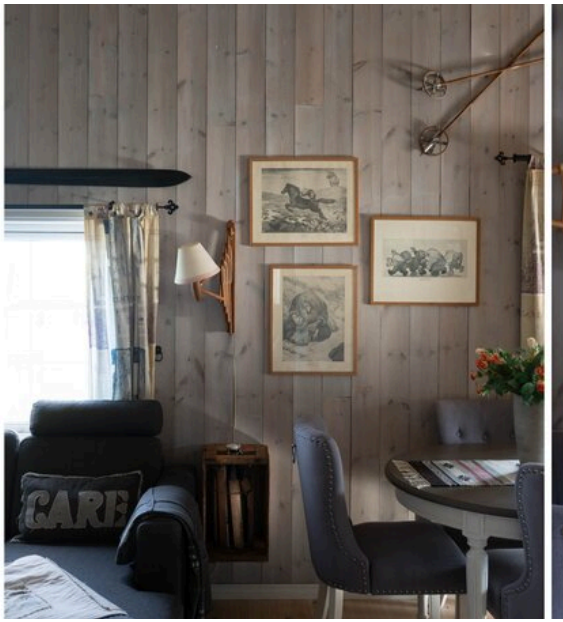


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST


NORWAY
NOREFJELL
Norefjellstua
UTHUS
PHOTOGRAPHY












NORWAY
SKI IN
SKI OUT








UTHUS
PHOTOGRAPHY






SB/A-1
FORUTSTYR















Informasjon

Sandumlia 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0182/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 35, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selger
Katinka Camilla Stigar

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 553 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 566 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, badstue, soverom, soverom 2, entré og stue/kjøkken.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod på ca 0,59 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Ikke målbare arealer:
Boligen har en hems med gulvareal oppmålt til 13 m^2, inkludert trappeåpning.

Hemsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Innhold

Planløsningen i 1. etasje består av entré, stue/kjøkken, bad med tilhørende badstue og to soverom. Hemsen inneholder ett rom som benyttes som soverom (ikke godkjent som oppholdsrom).

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert værslitt, oppsprukket og stedvis råteskadet treverk på yttervegg. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes grunnet skader og mangelfull utførelse.
Tiltak: Musesperre må etableres. Tiltak må iverksettes for å etablere musesperre og skifte ut skadet trekledning. Fasader har behov for overflatebehandling.

-Taktekking/Takkonstruksjon/Loft: Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på befaringstidspunkt. Eier informerer i egenerklæring om at det har vært en lekkasje på taket tidligere som er midlertidig tettet. Vær klar over forholdet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Asfalttakshingel over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tiltak:Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. 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.

-Nedløp og beslag: Undertaket var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunkt. Det er ikke montert luftegitter ved takfot. Dette medfører risiko for at fugler, mus eller andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen gjennom luftespalten.
Tiltak: For å lukke avviket må det monteres luftegitter ved takfot for å hindre at skadedyr får adgang til konstruksjonen

-Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert flere vinduer som subber ved åpning og lukking. Enkelte lukke-hamper mangler eller er defekte. Det er også flassende maling både innvendig og utvendig, noe som tyder på manglende vedlikehold og mulig fuktpåvirkning.
Tiltak: Subbende vinduer må justeres, manglende eller defekte lukke-hamper må monteres/utskiftes for å sikre funksjon og tetthet. Vinduer må skrapes, grunnes og males på nytt for å beskytte treverket mot videre

nedbryting. Eventuelle råteskader må utbedres. Utskifting bør vurderes.

-Overflater: Det er registrert stedvis slitasje på gulvflater særlig i gang ved éntre, samt stedvis malingssøl. I entré er det hulrom under flis (bomflis) og én flis er skadet.
Tiltak: For å lukke avviket må skadet flis skiftes ut, og bomfliser må fjernes og reetableres med korrekt heft for å unngå videre skade. Heltre gulv må slipes ned og overflatebehandles. Avvikene anses imidlertid kun som kosmetiske (foruten om skadet flis).

-Dører: Det er registrert hakk/sår i utvendige overflater på døren.
Tiltak: Skadene må utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forvirrelse av døren.

-Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene til bad og entre tar i karm, noe som gir redusert funksjon og kan medføre videre slitasje.
Tiltak: Enkelte dører må justeres. Dørene må justeres for å sikre fri bevegelse og normal funksjon. Ved vedvarende problemer bør det vurderes utskifting av hengsler eller dørblad.

-Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til mekanisk/elektrisk avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

-Sluk, membran og tettesjikt: Jordledning er ikke tilkoblet sluket, slik forskriftene krever for å sikre korrekt utjevningsforbindelse i våtrom.
Tiltak: Jordingskabelen må festes korrekt til sluket i henhold til gjeldende forskrift for elektriske installasjoner (NEK 400).

-Spesialrom- Badstue: Forventet brukstid på en elektrisk badstuovn ligger vanligvis på 10–15 år, avhengig av bruk, vedlikehold og merke/kvalitet. Badstuovnen er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på alder, men trolig fra byggeår. Forventet brukstid på 10–15 år er antatt overskredet. Ovnen er ikke funksjonstestet på befaring.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at avvik kan oppstå på eldre ovner, og utskifting bør vurderes ved tegn til svikt eller redusert funksjon.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Dette kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder. Det må etableres avrenning til sluk, lekkasjesikringssystem eller annen forsvarlig løsning i samsvar med gjeldende forskrifter for å redusere risiko for vannskader.

-Elektrisk anlegg: TG2 er satt på grunn av anleggets alder og at det ikke er foretatt el-kontroll de siste 5 år så anbefales dette. Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert

i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Bygningsdeler som har fått TG3:

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Avløpsrør: Vurdering av avvik: Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter. Det er registrert vannlekkasje i avløpsrør under kjøkkenvask.
Tiltak: Skader på anlegget må utbedres. Røropplegget under kjøkkenvasken må utbedres/utskiftes for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

-Overflater og innredning: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er registrert muselort i kjøkkenskap, noe som indikerer aktivitet av skadedyr. Skapdører lukker ikke tett. Det er stedvis skader på kjøkkeninnredningen. Skapdør under vask subber ved åpning/lukking. Det er registrert vannlekkasje fra avløpsrør under vask. Svelling i bunnplate i benkeskap som følge av vannlekkasje.
Tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig. Det må gjennomføres grundig rengjøring og iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet av mus. Skapdøren under vask må justeres eller byttes ut for å ha normal
funksjon. Det må foretas utskifting eller utbedring av lekk avløpsrør under vask for å hindre vannskader. Generell vurdering av kjøkkeninnredning bør gjøres med tanke på eventuell helhetlig utskifting.
Kostnadsestimat er for utbedring av eksisterende kjøkken, ved utskifting vil ytterligere kostnader påløpe.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Øvrig standard

Innvendig
Gulv: Heltre gulv, flis på bad og treheller i badstue. Gulv mot terreng er av trebjelkelag.
Vegger: Malt og beiset panel, flis på bad.
Tak: Malt og beiset panel.
Boligen har isolert stålpipe tilkoblet ildsted i stuen. Ildsted er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt. Det er speil-profilerte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkenet har speil-profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplatene er av heltre med nedfelt vask og platetopp. Innredningen består av veggmonterte benkeskap og overskap. Det er integrerte stekeovn og vaskemaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Kunde informerer at badet er pusset opp i 2015 og antatt i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har panel. Rommet har innredning med overliggende servant med ettgreps blandebatteri. Dusjen er plassert i hjørnet og

har håndholdt-og fast dusjarmatur samt fastmontert dusjvegg i herdet glass.Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ett vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Rommet ventileres via en oppdriftsventil i himlingen og tilluftsspalte i vinduet.

Spesialrom
Badstuen har vegger og himling kledd med trepanel, og gulvet er belagt med treheller over membran. Det er montert elektrisk badstueovn fra Tylø. Adkomst via tredør fra badet. Badstuen har fastmontert innredning i treverk og naturlig ventilasjon fra badet.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap på bad. Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og oppdriftsventil i himling på bad.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert skjult i benkeskap på kjøkken.
- Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Parkering
Selger opplyser at det er plass til å parkere bilen rett utenfor hytta, de har fått plass til to biler om vinteren og tre på sommeren.

Modernisering og påkostninger
Innvendig er det foretatt enkelte oppgraderinger, herunder stedvis ny panel, nytt bad fra 2015 og oljet tregulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2013. Ble bygget med faglært person og ufaglært hjelper.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2013. Ble bygget med faglært person og ufaglært hjelper.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Såpass lenge siden.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Noe rep på tak.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller

tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Nytt sikringsskap.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
-Ja
Beskriv: Offentlig

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja
Beskriv: Tak og vinduer burde byttes. Da taket har lekket og blitt tettet midlertidlig. Kreves også en tak stige på taket. Alder på vinduene tilsier at de må byttes.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
-Ja
Beskriv: Krav om tak stige.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Bygget er fundamentert på søyler, med isolert trebjelkelag. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og stående trekledning. Saltakkonstruksjon av A-takstoler er tekket med asfaltshingel. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra byggeåret.

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til isolert loft fra luke i knevegg på hems. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hvit utførelse. Bygningen har malt hovedytterdør med ett vertikalt glassfelt med 3- lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Trekkspill lampe føler ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Oppvarming skjer med peis i stue, vegghengte panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6572 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 432,-pr. 2025

Det foreligger kommunale avgifter (årsprognose for 2025) iht. Krødsherad kommune på kr 12 412,22. Det som er inkludert er følgende:
- Fastledd vann og avløp
- Stipulert forbruk vann og avløp
- Renovasjon hytte/støl
- Eiendomsskatt

Se vedlagt dokument i salgsoppgaven for mer informasjon.

Velavgift

Kr 200,- pr. år
Hytteeierforeningen

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 310,- pr år. Fra DNB, polisenummer: 21458400.
- Årsprognose kommunale gebyrer/eiendomsskatt på eiendommen innværende år: 12 412,- pr år. De kommunale gebyrene inkluderer kostnader for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.
- Årlig vei og snømåking var i 2024 på kr 3 212,-.
- Hytteeierforeningen har årskontingent på kr 200,- + eventuelt kr 500,- til Norefjell Turlag (som også betales til Hytteeierforeningen.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 980,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi

Kr 280 000,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser å ha hatt abonnement med Modum kabel-TV.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 329 kvm (Eiertomt)
Tomt bestående av 13 seksjoner på fellestomt. Tomtene rundt hytta er felles areal.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med utsyn mot nærliggende naturområder.

Adkomst

Adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta ligger eksemplarisk til i Alpinlandsbyen på Norefjell, ca. 657 moh. kun en biltur på ca. 1,5 time fra Oslo.

Området består av leilighetsbygg og fritidsbebyggelse, og byr på flott turterreng sommer som vinter. Her har man direkte tilgang til det populære skianlegget på Norefjell, med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper. Skianlegget var vært for alpinkonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie. Flombelyst aktivitetsbakke for aking og skilek, terrengpark og barneområde med egen heis, samt utendørs skøytebane. Anlegget har forøvrig Nord-Europas største fall på hele 1010 meter. Fritidsboligen ligger rett ved Mountain Lodge med matbutikk og skiutleie. Link til skianlegget: http:// www.norefjell.com/no/

Etter en lang dag i bakken/sporet finner man herlig afterski på Norefjell Spa-resort eller Olympique. Få minutter unna med bil finner man det populære Spahotellet på Norefjell. Hotellet er blant Norges ledende Spa-hotell og tilbyr et bredt aktivitetstilbud for alle aldre. Stor spaavdeling for de voksne med en rekke behandlingstyper, ute og innebasseng og store avslapningsområder. Godt utstyrt treningsrom, innendørs badebasseng og en 16 meter høy klatrevegg for å nevne noe. Link til hotellet: http://norefjellskiogspa.no/

På sommerstid finner man flere fine toppturer med merkede løyper til bl.a. Augunshaug (1341 moh) og Høgevarde (1459 moh). På Høgevarde finnes det også en åpen turisthytte med enkel matservering. Turene kan alternativt gjøres på sykkel eller på hesteryggen.

Det er kort vei til flere av de mest attraktive servicetilbudene oppe på Norefjell. Her kan bl.a. nevnes Norefjell skisenter, Olympique og Norefjellhytta. Her kan tilbys både skiutstyr, heiskort, bomkort, sportsklær, samt servering og afterski. En kjøretur unna ligger Norefjell ski og spa, beliggende 810 moh. Hotellet kan by på en fantastisk spaavdeling med et godt utvalg forskjellige behandlinger, badebasseng, restaurant og afterski for å nevne noe.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Selger har mottatt nabovarsel datert 16.12.2024 om riving av eksisterende bygninger på gnr. 209 bnr. 23 (Norefjellveien 779), med planlagt etablering av terrengtilpasset parkeringsplass, samt søknad om dispensasjon fra gjeldende arealplan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/209/35/1:
19.05.1987 - Dokumentnr: 5387 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 85 % AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENE VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2025 - Dokumentnr: 931851 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

19.05.1987 - Dokumentnr: 5387 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/709
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Foto - faktureres direkte kr. 8 000,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sandumlia 1

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sandumlia 1, 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 209, bnr. 35, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1144 **Referansenummer:** GO6140

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 eksemplarfremstilling 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.

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

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

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.

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

Takstobjektet er en frittliggende fritidsbolig med én etasje og hems. Hytten ligger i et etablert fritidsområde lokalt på Norefjell, med umiddelbar nærhet til alpinbakke og servicetilbud. Bygningen ble oppført i 1987 og fremstår i stor grad med utvendige konstruksjoner fra byggeår.

Bygget er fundamentert på søyler, med isolert trebjelkelag. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og stående trekledning. Saltakkonstruksjon av A-takstoler er tekket med asfaltshingel. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra byggeåret.

Innvendig er det foretatt enkelte oppgraderinger, herunder stedvis ny panel, nytt bad fra 2015 og oljet treguly. Planløsningen i 1. etasje består av entré, stue/kjøkken, bad med tilhørende badstue og to soverom. Hemsen inneholder ett rom som benyttes som soverom (ikke godkjent som oppholdsrom). Oppvarming skjer med peis i stue, vegghengte panelovner og elektrisk gulvvarme på bad. Det er gjennomgående hytteestetikk i innvendige overflater og materialvalg.

Det er påvist avvik under befaringen. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer. Rapporten må leses i sin helhet for en samlet vurdering av bygningsdeler og tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til isolert loft fra luke i knevegg på hems.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hvit utførelse.
Bygningen har malt hovedytterdør med ett vertikalt glassfelt med 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre gulv, flis på bad og treheller i badstue.
Vegger: Malt og beiset panel, flis på bad.
Tak: Malt og beiset panel.
Gulv mot terreng er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe tilkoblet ildsted i stuen. Ildsted er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt.
Det er speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Kunde informerer at badet er pusset opp i 2015 og antatt i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har panel. Rommet har innredning med overliggende servant med ettgreps blandebatteri. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt-og fast dusjarmatur samt fastmontert dusjvegg i herdet glass. Det er ett vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Rommet ventileres via en oppdriftsventil i himlingen og tilluftsspalte i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har speil-profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplatene er av heltre med nedfelt vask og platetopp. Innredningen består av veggmonterte benkeskap og overskap. Det er integrerte stekeovn og vaskemaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen har vegger og himling kledd med trepanel, og gulvet er belagt med treheller over membran. Det er montert elektrisk badstueovn fra Tylø. Adkomst via tredør fra badet. Badstuen har fastmontert innredning i treverk og naturlig ventilasjon fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og oppdriftsventil i himling på bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert skjult i benkeskap på kjøkken.
Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Bygget er fundamentert på søylepunkter med overliggende trebjelkelag, en vanlig konstruksjonsmetode for enkle fritidsboliger i skrånende terreng.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med utsyn mot nærliggende naturområder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

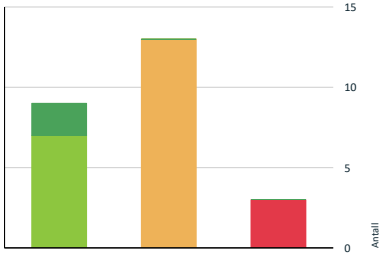
- Det foreligger ikke tegninger

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

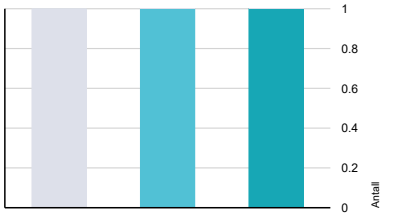
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget anvendes som fritidsbolig. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er fra 1987 og bærer preg av manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på befaringstidspunkt. Eier informerer i egenerklæring om at det har vært en lekkasje på taket tidligere som er midlertidig tettet. Vær klar over forholdet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Asfalttakshingel over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er registrert lekkasje i takrenner-skjøter på begge sider av bygget. Takrenne på baksiden av hytten har fagmessig utførelse hvor laveste punkt er midt på bygget. Dette fører til vannoppsamling i dette området, ikke kontinuerlig fall mot nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

Nye takrenner må monteres med korrekt utførelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitt, oppsprukket og stedvis råteskadet treverk på yttervegg. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes grunnet skader og mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Tiltak må iverksettes for å etablere musesperre og skifte ut skadet trekledning. Fasader har behov for overflatebehandling.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til isolert loft fra luke i knevegg på hems. Undertaket var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert luftegitter ved takfot. Dette medfører risiko for at fugler, mus eller andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen gjennom luftespalten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres luftegitter ved takfot for å hindre at skadedyr får adgang til konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert flere vinduer som subber ved åpning og lukking. Enkelte lukke-hamper mangler eller er defekte. Det er også flassende maling både innvendig og utvendig, noe som tyder på manglende vedlikehold og mulig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Subbende vinduer må justeres, manglende eller defekte lukke-hamper må monteres/utskiftes for å sikre funksjon og tetthet. Vinduer må skrapes, grunnes og males på nytt for å beskytte treverket mot videre nedbryting. Eventuelle råteskader må utbedres. Utskifting bør vurderes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med ett vertikalt glassfelt med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hakk/sår i utvendige overflater på døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene må utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forvirrelse av døren.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Gulv: Heltre gulv, flis på bad og treheller i badstue.

Vegger: Malt og beiset panel, flis på bad.

Tak: Malt og beiset panel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis slitasje på gulvflater særlig i gang ved éntre, samt stedvis malingssøl.
I entré er det hulrom under flis (bomflis) og én flis er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må skadet flis skiftes ut, og bomfliser må fjernes og reetableres med korrekt heft for å unngå videre skade. Heltre gulv må slipes ned og overflatebehandles. Avvikene anses imidlertid kun som kosmetiske (foruten om skadet flis).



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot terreng er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommet, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue/kjøkken.
17mm fra hjørne til hjørne.
21mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 **Pipe og ildsted**

Boligen har stålpipe tilkoblet ildsted i stuen. Ildsted er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt.



TG 2 **Innvendige dører**

Det er speil-profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene til bad og entre tar i karm, noe som gir redusert funksjon og kan medføre videre slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørene må justeres for å sikre fri bevegelse og normal funksjon. Ved vedvarende problemer bør det vurderes utskifting av hengsler eller dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kunde informerer at badet er pusset opp i 2013 og antatt i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har panel. Rommet har innredning med overliggende servant med ettgreps blandebatteri. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt-og fast dusjarmatur samt fastmontert dusjvegg i herdet glass. Det er ett vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Rommet ventileres via en oppdriftsventil i himlingen og tilluftsspalte i vinduet.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

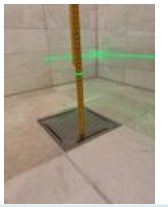
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall/hellning på gulvet med tilfredstillende resultat.

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jordledning er ikke tilkoblet sluket, slik forskriftene krever for å sikre korrekt utjevningsforbindelse i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jordingskabelen må festes korrekt til sluket i henhold til gjeldende forskrift for elektriske installasjoner (NEK 400).



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant med overhengende speil, veggmontert toalett og fastmontert dusjvegg med fast-/håndholdt dusjarmatur.

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet ventileres via oppdriftsventil i himling og tilluftsspalte i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til mekanisk/elektrisk avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende vegg er yttervegg. Overflater er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Konstruksjonen er vurdert ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.



Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har speil-profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplatene er av heltre med nedfelt vask og platetopp. Innredningen består av veggmonterte benkeskap og overskap. Det er integrerte stekeovn og vaskemaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik:

-Det er registrert muselort i kjøkkenskap, noe som indikerer aktivitet av skadedyr.
-Skapdører lukker ikke tett.
-Det er stedvis skader på kjøkkeninnredningen.
-Skapdør under vask subber ved åpning/lukking.
-Det er registrert vannlekkasje fra avløpsrør under vask.
-Svelling i bunnplate i benkeskap som følge av vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
• Andre tiltak:

-Det må gjennomføres grundig rengjøring og iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet av mus.
-Skapdøren under vask må justeres eller byttes ut for å ha normal funksjon.
-Det må foretas utskifting eller utbedring av lekk avløpsrør under vask for å hindre vannskader.

Generell vurdering av kjøkkeninnredning bør gjøres med tanke på eventuell helhetlig utskifting.

Kostnadsestimat er for utbedring av eksisterende kjøkken, ved utskifting vil ytterligere kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstuen har vegger og himling kledd med trepanel, og gulvet er belagt med treheller over membran. Det er montert elektrisk badstueovn fra Tylø. Adkomst via tredør fra badet. Badstuen har fastmontert innredning i treverk og naturlig ventilasjon fra badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på en elektrisk badstuovn ligger vanligvis på 10–15 år, avhengig av bruk, vedlikehold og merke/kvalitet.

Badstuovnen er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på alder, men trolig fra byggeår. Forventet brukstid på 10–15 år er antatt overskredet. Ovnen er ikke funksjonstestet på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at avvik kan oppstå på eldre ovner, og utskifting bør vurderes ved tegn til svikt eller redusert funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap på bad.

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er registrert vannlekkasje i avløpsrør under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak
• Skader på anlegget må utbedres.

Røropplegget under kjøkkenvasken må utbedres/utskiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og oppdriftsventil i himling på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert skjult i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Dette kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.
-Det må etableres avrenning til sluk, lekkasjesikringssystem eller annen forsvarlig løsning i samsvar med gjeldende forskrifter for å redusere risiko for vannskader.

TG 2 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 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.

Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. 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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. 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

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

12. 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?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TG 0 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 forenklede 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert på søylepunkter med overliggende trebjelkelag, en vanlig konstruksjonsmetode for enkle fritidsboliger i skrånende terreng.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng med utsyn mot nærliggende naturområder.

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

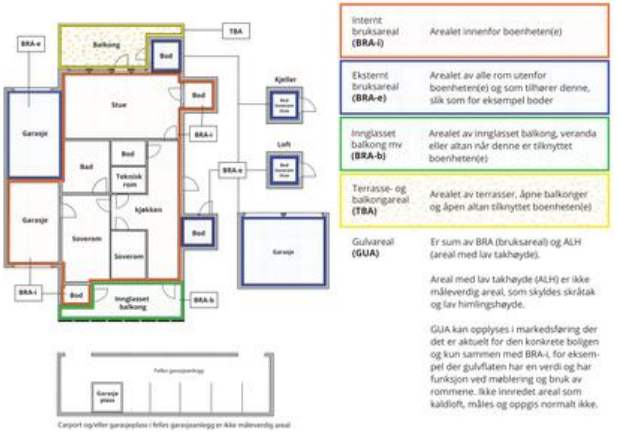
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	49	1		50			50
Hems						13	13
SUM	**49**	**1**				**13**	**63**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Entré, Stue/kjøkken	Bod	
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Utvendig sportsbod på ca 0,59 kvm.

Hemsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning er oppmålt til ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	49	0

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	35		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandumlia 1

Hjemmelshaver

Stigar Katinka Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sandumlia 1 ligger i Krødsherad kommune, rett ved Norefjell Skisenter. Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og har kort vei til både alpinanlegg, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. Strakstiltak 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 skal 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannmessige 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 funksjonsprøving 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.

Sandumlia 1, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/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/GO6140

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stigar, Katinka Camilla	9578-5999-4-1586812	2025-08-12 09:00:48

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0182/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandumlia 1, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Katinka Camilla Stigar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21458400
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2013. Ble bygget med faglært person og ufaglært hjelper.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2013. Ble bygget med faglært person og ufaglært hjelper.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Såpass lenge siden.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Noe rep på tak.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Hytta ligger over bakken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt sikringsskap.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Tak og vinduer burde byttes. Da taket har lekket og blitt tettet midlertidlig. Kreves også en tak stige på taket. Alder på vinduene tilsier at de må byttes.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Krav om tak stige.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0182/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stigar, Katinka Camilla	**2025-08-12**

Identifikasjon

bankID Stigar, Katinka Camilla

Signicat

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 11.08.2025

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Sandumlia 1, 3536 NORESUND								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 11.08.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Sandumlia 1, 3536 NORESUND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**35**	**0**	**1**	Sandumlia 1, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	2329.11m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	2329.11m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
3318 53	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen (29.5.1990)

Ja

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

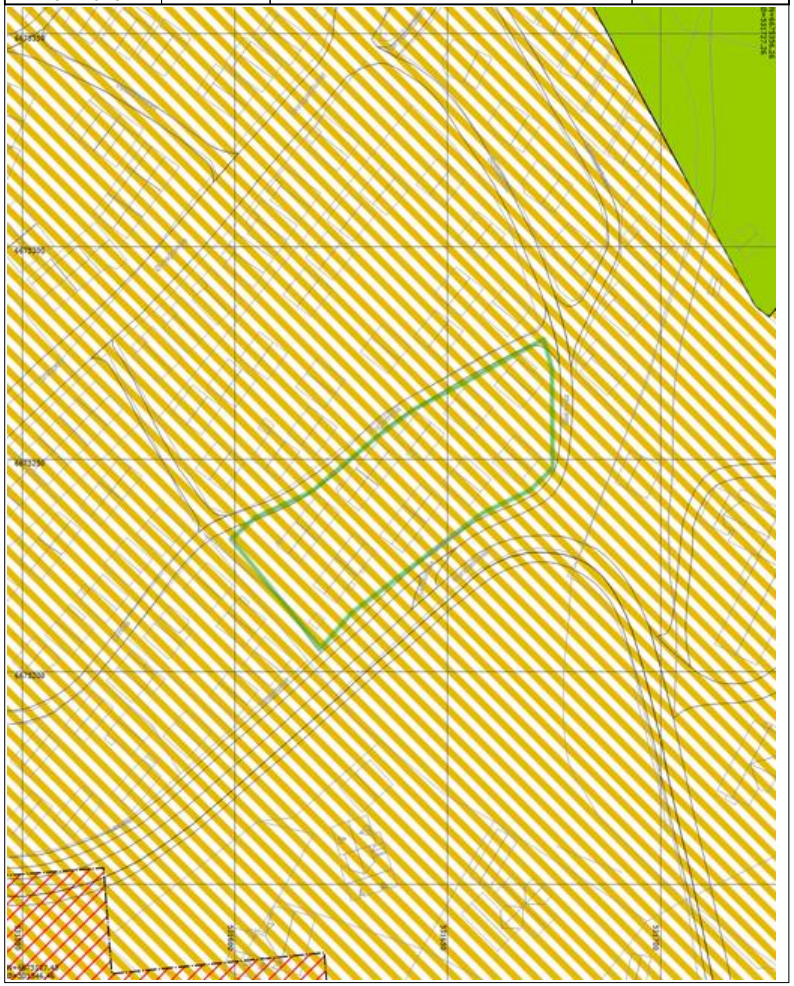
Det tas forbehold om feil og mangler.

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sandumlia 1 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- Privatveg gatenavn_
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Idrettsanlegg - Nåværende

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sandumlia 1 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

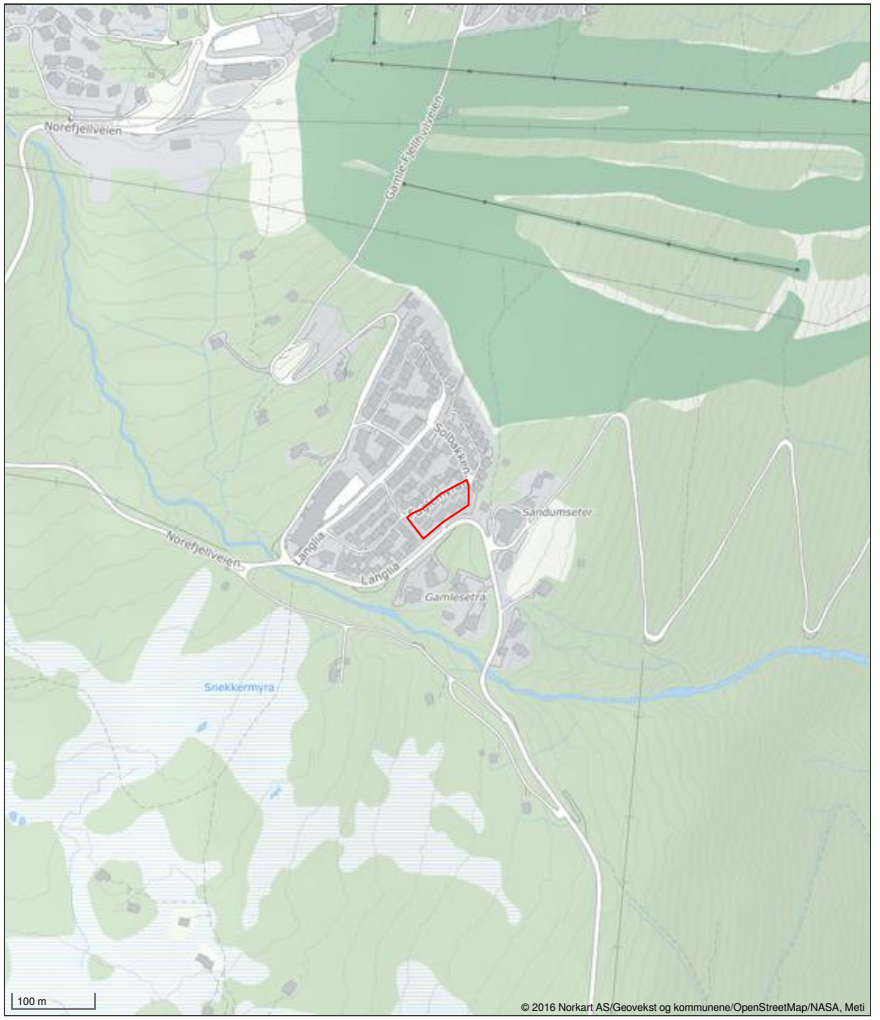


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Husnummer
- Bygg og anlegg
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Hekk
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Godkjente byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Veg
- Parkeringsområde
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Krødsherad
- Privatveg gatenavn.

Utskriftsdato: 07.08.2025

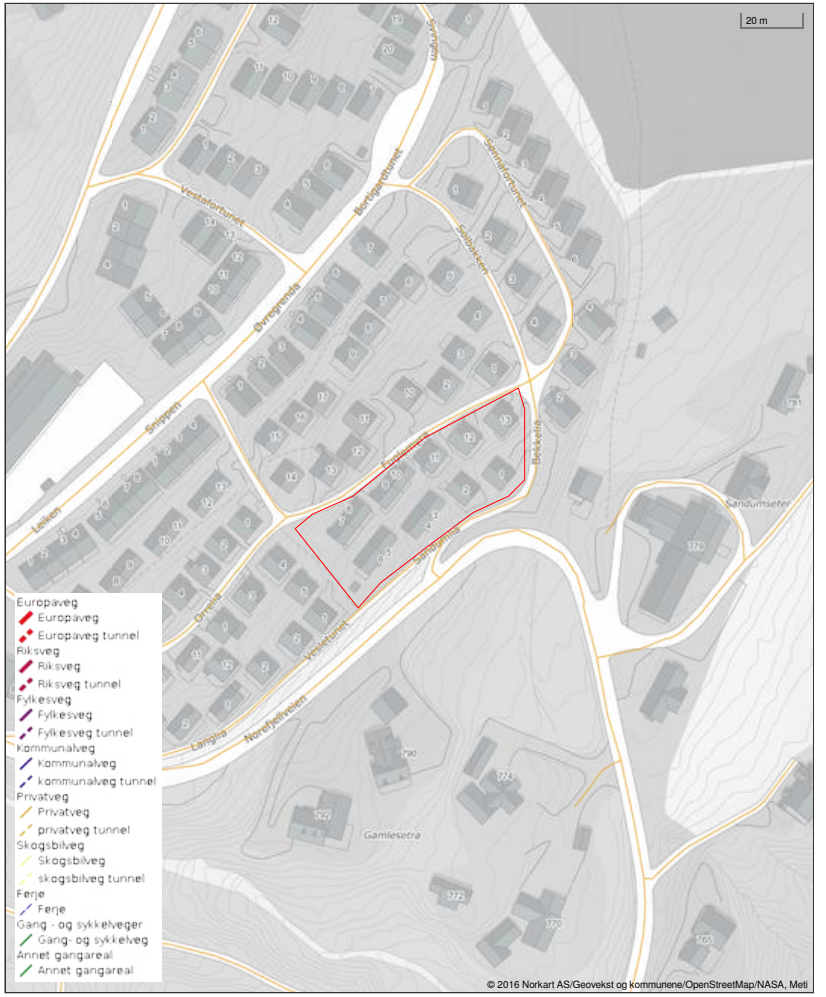
Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/35//



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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/35//



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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandumlia 1, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	1 700 000,00 kr
Skatt	1 980,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandumlia 1, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Annet	3 940,68 kr
Eiendomsskatt	1 980,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**8 979,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	25%	2 Stk	346.00	1/1	0 %	692,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	25%	2 Stk	1393.00	1/1	0 %	2 786,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	25%	1 m3	19.10	1/1	0 %	19,10 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	25%	1 m3	30.58	1/1	0 %	30,58 kr
Stipulert forbruk vann ihht M2	25%	13 m^3	19.10	1/1	0 %	248,30 kr
Stipulert forbruk avløp ihht M2	25%	13 m^3	30.58	1/1	0 %	397,48 kr
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	2 Stk	318.32	1/1	0 %	636,64 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	2 Stk	1281.56	1/1	0 %	2 563,12 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	990000 prom	2.00	1/1	0 %	1 980,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**12 412,22 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Krødsherad kommune
Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandumlia 1, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
63220431	1	02.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

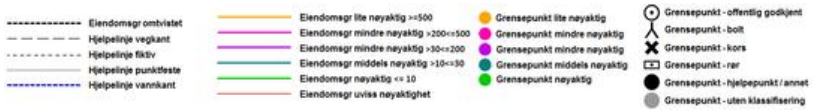
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 209/35//1



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



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 329,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6675242	**Øst**	531640,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6675271,5	531674,41	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,09	
2	6675247,92	531674,63	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	23,58	
3	6675242,66	531669,4	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,42	
4	6675237,26	531658,01	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	12,61	
5	6675225,69	531642,72	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	19,17	
6	6675213,73	531627,39	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	19,44	
7	6675205,4	531620,07	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	11,09	
8	6675231,19	531599,09	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	33,25	
9	6675236,21	531604,62	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,47	
10	6675242,31	531617,91	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	14,62	
11	6675254,52	531632,36	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	18,92	
12	6675261,56	531641,72	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	11,71	
13	6675267,68	531653,13	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	12,95	
14	6675274,17	531664,95	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	13,48	
15	6675278,31	531672,45	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,57	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON NR 1	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.06.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	64/709	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverk
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	209/35, 209/35/0/1, 209/35/0/2, 209/35/0/3, 209/35/0/4, 209/35/0/5, 209/35/0/6, 209/35/0/7, 209/35/0/8, 209/35/0/9, 209/35/0/10, 209/35/0/11, 209/35/0/12, 209/35/0/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	209/35, 209/35/0/1, 209/35/0/2, 209/35/0/3, 209/35/0/4, 209/35/0/5, 209/35/0/6, 209/35/0/7, 209/35/0/8, 209/35/0/9, 209/35/0/10, 209/35/0/11, 209/35/0/12, 209/35/0/13
Seksjonering Seksjonering	15.06.1987			209/35, 209/35/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STIGAR KATINKA CAMILLA F250786*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJERKELIVEIEN 5 3470 3470 SLEMMESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sandumlia 1	H0101	209/35/0/1	49	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sandumlia 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	204 Norefjell	Tettsted	
Valgkrets	2 Noresund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300585073		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.03.1987

1: Bygning 300585073: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.03.1987

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-209/35/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 07.08.2025 11:22

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	70
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.03.1987	18.10.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sandumlia 1	H0101	209/35/0/1	49	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 209/35

Bruksnavn	SANDUMLIA II	Beregnet areal	2329.1
Etablert dato	26.03.1987	Historisk oppgitt areal	2330
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverk
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675242	531640.41	0	Ja	2329.1	

Vann- og avløpstjenester på Norefjell

Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) er et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapets oppgaver er prosjektering, bygging og drift av avløps- og renseanlegg, samt vannforsyningsanlegg for Norefjellområdet. Noe mer detaljert beskrevet slik:

- Bygger, drifter og vedlikeholder hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell
- Leverer vann fra kommunens vannverk til abonnenter på Norefjell
- Tar imot avløpsvann for transport fra Norefjell til kommunens renseanlegg på Noresund

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

- NVA bygger, drifter og vedlikeholder **hovedledningsnettet inn til og gjennom regulerte områder**
- Den enkelte hytteeier som tilknyttes NVAs nett er abonnent hos NVA

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

- NVA ønsker nær og konstruktiv dialog med deg som abonnent (gjerne via vel- og hytteeierforeningene) slik at NVAs anlegg bidrar til at du, som hytteeier, har tilgang til ønsket infrastruktur på hytta
- NVA ønsker aktiv deltakelse i å forbedre anleggene (konstruktivt samarbeid med deg som abonnent/hytteeier). NVA gjennomfører noe kartlegging og registrering av fremmedvann. Hvis dette arbeidet viser at vi har et visst omfang av fremmedvann inn på anlegget vårt, vil vi igangsette tiltak for å redusere dette. Du som hytteeier kan bidra til at riktig mengde avløpsvann slippes inn i anlegget, og vi vil ta kontakt med deg dersom det viser seg at du har hytte i et område der tiltak igangsettes.

Vi ønsker et fortsatt konstruktivt samarbeid og ønsker alle hytteeiere gode opplevelser på Norefjell! ☺

For mer informasjon om NVAs tjenester, se www.krodsherad.kommune.no

Informasjonsbrev – nye hytteeiere Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

For å sikre utbedring og bygging av turløyper, skiløyper og annen «grønn infrastruktur» har kommunen og utbyggere av reguleringsplaner nyere enn år 2004 inngått utbyggingsavtaler. Disse avtalene sikrer finansiering av nye prosjekter, og årlig investeres det i overkant av 1 million kroner i grønn infrastruktur. Innbetaling til infrastrukturfondet skjer i forbindelse med byggesøknaden for nye hytter. Dette er en engangssum, og er indeksregulert. For 2015 er beløpet kr. 47 302,-.

Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside: http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472

Drift av stier og løyper på Norefjell

For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

For alle nye hytter skal det tinglyses en heftelse på eiendommen som sikrer innbetaling til dette formålet. Bidraget indeksreguleres og for 2015 er dette beløpet 1.062 kroner. Alle utbyggere skal sikre at dette er et vilkår når de selger tomter. Krødsherad kommune er ikke en del av denne avtalen, men kommunen bidrar til å sikre at alle deltar i spleiselaget, og sørger for den praktiske driften av fondet fungerer. Det er kommunen som sender ut årlig faktura.

For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig å tinglyse en heftelse på lik linje som nye hytter, men for de som ikke ønsker dette har Norefjell turforening et frivillig medlemskap. For mer informasjon: www.norefjell.turforening.no

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

Avgiftssatser 2020. **Alle satser er inklusiv mva.**

***** For eiendommer på Norehammeren kommer engangsavgift for områdets interne VA-nett i tillegg (se under).**

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***		
Betegnelse	**Vann 2020*** **	**Avløp 2020 *** **
Boliger pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Næring iht. vannmålerdimensjon, sats ≤ 32 mm	Kr 37 500	Kr 37 500
Hotell/overnattingsbedr. pr seng	Kr 6 250	Kr 6 250

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastledd + variabelt ledd/forbruksledd

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

Årsavgift, fastledd 2020		
Fastledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Fastledd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter:		
Pr. vannmåler < 40 mm	Kr 3 750	Kr 1 250
Pr. vannmåler 40 – 110 mm	Kr 7 500	Kr 2 500
Pr. vannmåler ≥ 110 mm	Kr 15 000	Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variablet ledd 2020		
Variabelt ledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Forbruksgebyr kr pr m³	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m³/m²	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²	*Kr 1 125*	*Kr 378,75*
Forbruk/areal fritidsbolig m³/m²	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m²	*Kr 288,75*	*Kr 96,25*

Gebyrregulativ vann - og avløpstjenester 2020 (vedtatt i styremøte 27.11.19)

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING TIL DET INTERNE VANN- OG AVLØPSNETTET PÅ NOREHAMMEREN
Engangsavgiften gjelder refusjon av NVAs kostnader med etablering av det interne VA-nettet i Etappe 2 på Norehammeren.

Engangsgebyr for tilkobling til det interne vann- og avløpsnettet på Norehammeren Etappe 2		
Betegnelse	***** Vann**	***** Avløp**
Fritidsbolig pr. eiendom (pr gnr/bnr/fnr)	Kr 44 900 inkl mva	Kr. 54 900 inkl mva

***** Dersom din eiendom ligger innenfor utbyggingsområdet «Norehammeren Etappe 2», kommer denne engangsavgiften i tillegg til tilkoblingsgebyret ihht NVAs gebyrregulativ. Kontakt NVA eller Krødsherad kommune for å få oversikt om din eiendom ligger i dette området.**

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

GEBYR FOR TILKOBLING TIL NVA's HOVEDLEDNINGSNETT FOR VANN OG AVLØP (engangsgebyr): Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette)

og

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette).

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0182/25
Vår referanse: 3803808/26858119
Bestilling: C3 2025-08-08 26

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5387	25	19.5.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3318 KRØDSHERAD	209	35	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
19 MAI 87 05387
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ragnar Heidel	Parkv. 55, 0256 Oslo 2	55 93 40

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
209	35		Krødsherad

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Norefjell Utbyggingsselskap AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 709	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	64		21				41			
2	B	64		22				42			
3	B	48		23				43			
4	B	48		24				44			
5	B	48		25				45			
6	B	48		26				46			
7	B	48		27				47			
8	B	48		28				48			
9	B	48		29				49			
10	B	48		30				50			
11	B	69		31				51			
12	B	64		32				52			
13	B	64		33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		709		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Sameiet Sandumlia

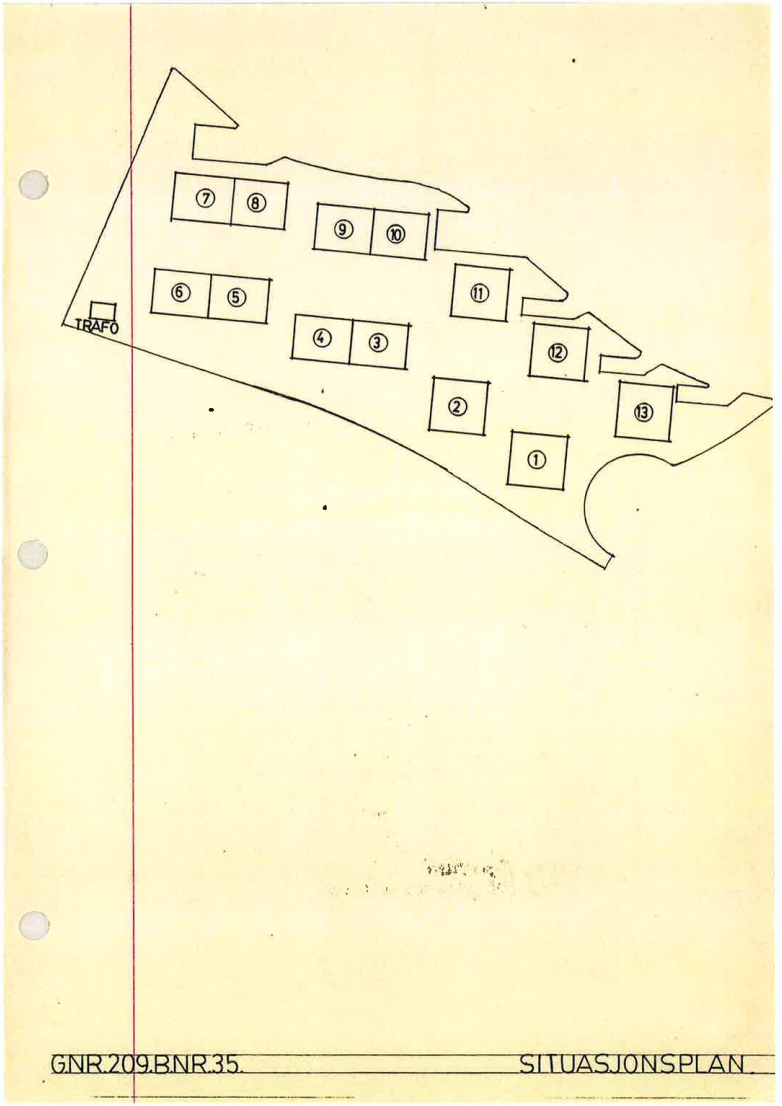
7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter og særpålegg. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 85% av den til enhver tid gjeldende verditakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
29.4.87.	Norefjell Utbyggingsselskap as
Sted: Oslo	

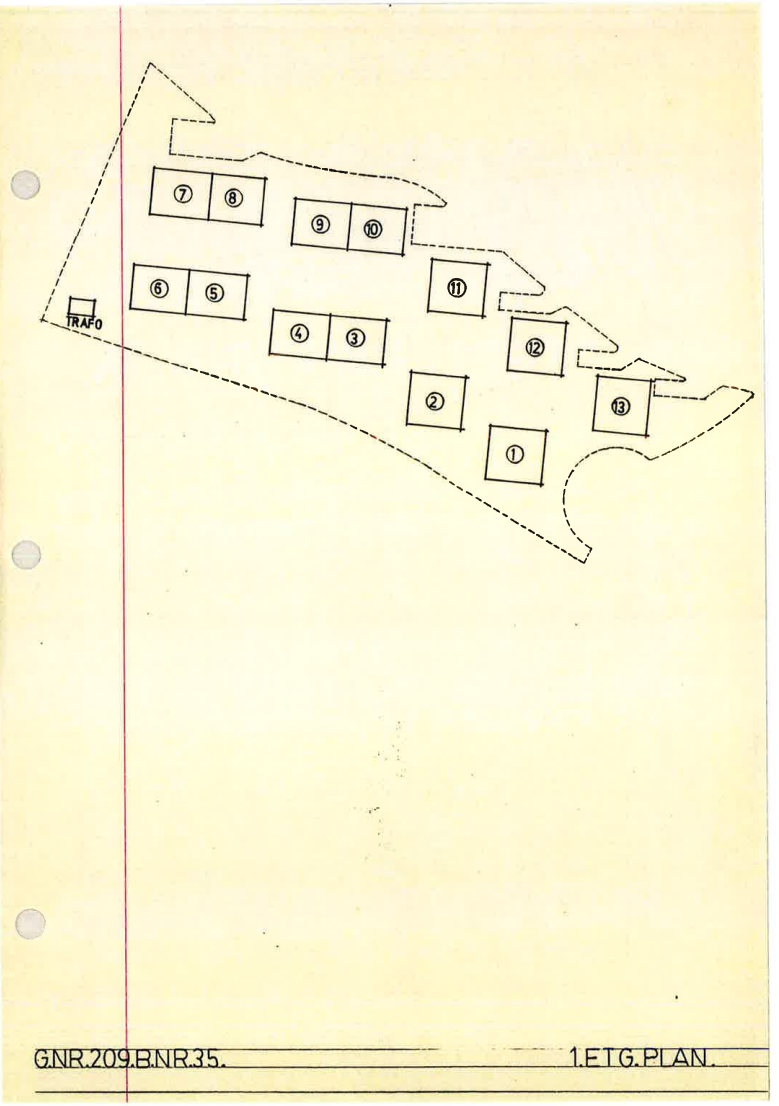
Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



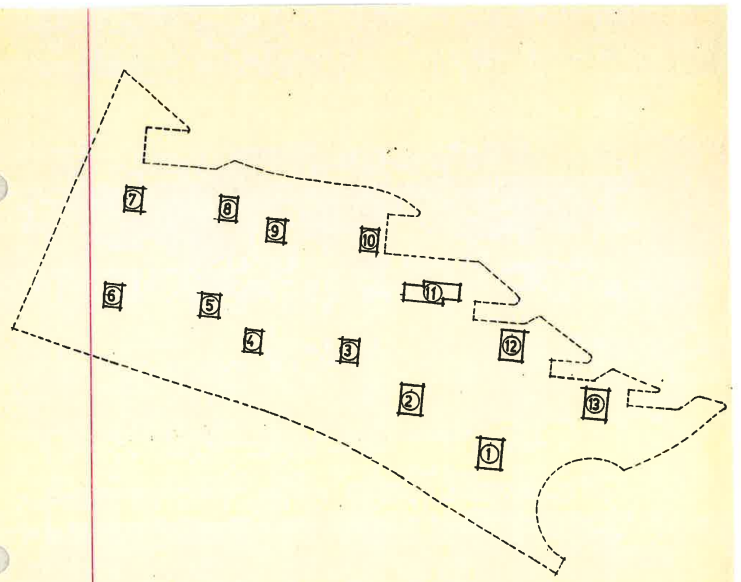
GNR.209.BNR.35. SITUASJONSPLAN.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



GNR.209.BNR.35. 1.ETG.PLAN.

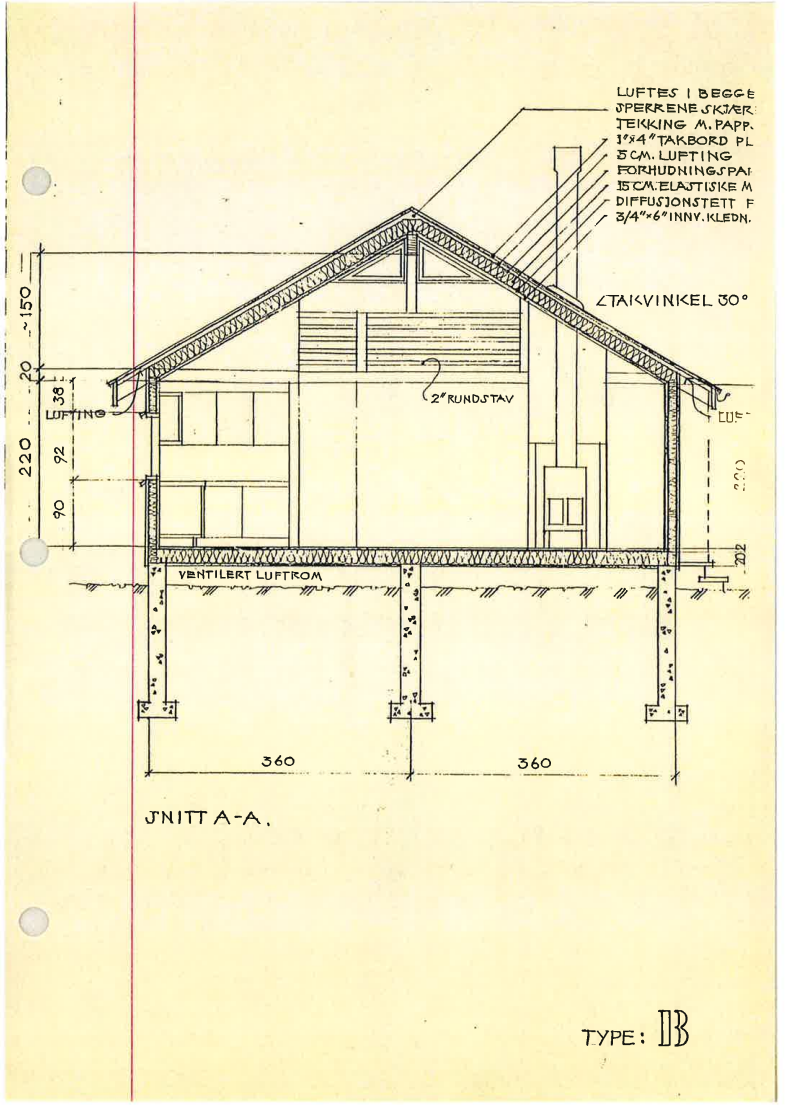
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



G.NR.209.B.NR.35. 2.ETG.PLAN.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22

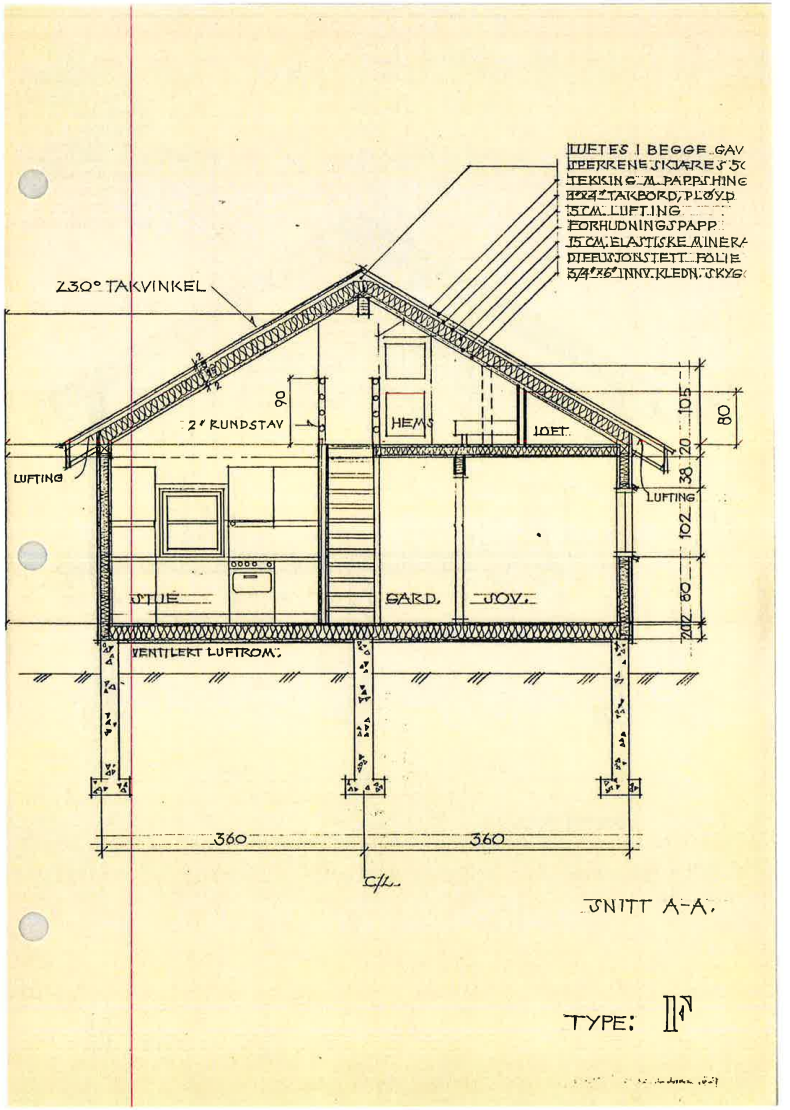
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



SNITT A-A.

TYPE: BB

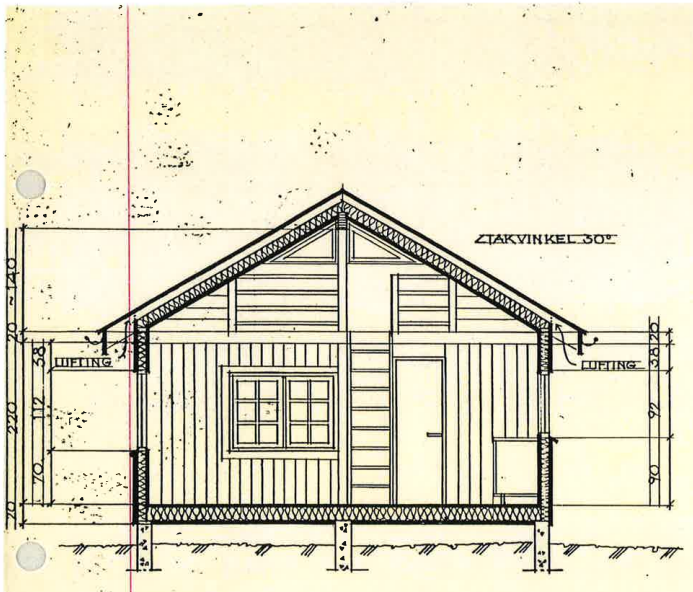
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



SNITT A-A.

TYPE: BF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22



SNITT B-B.

TYPE: E

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5387/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:22

16.12.2024 08:35:39 AR65235031

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Norefjellveien 779, 3536 NORESUND

Kommune: 3318

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
209	23	0	0

Eier: NOREFJELL PROSJEKTUTVIKLING AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Parkeringsplass

Riving av hele bygg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Riving av eksisterende bygninger og etablering av terrengtilpasset parkeringsplass

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se også vedlagt redegjørelse.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se også vedlagt redegjørelse.

Begrunnelse:

Se også vedlagt redegjørelse.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuedelplan for Norefjell 2021 - 2037

16.12.2024 08:35:39 AR65235031

Structor

Dato 16.12.2024

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

Til berørte naboer

KOMMUNEDELPLAN NOREFJELL 2021-2037:
VARSEL OM SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENDE KOMMUNEDELPLAN

1. Bakgrunn
Tiltakshaver Norefjell Prosjektutvikling AS har søkt om tillatelse til å rive deler av eksisterende bebyggelse på Sandumseter. Det er i tillegg søkt om at frigjorte arealer kan benyttes til terrengtilpasset parkeringsplass inntil nye planer foreligger for området.

Området er uregulert, men Sandumseter ligger innenfor området #2 Norefjellbyen i eksisterende kommunedelplan for Norefjell. Parkeringsanlegg er en del av formål som tillates etter områdereguleringsplan iht. kommunedelplan.
I bestemmelsene punkt 6.4.2 står det at hele dette området omfattes av krav til områderegulering. Hensikten bak kravet til områderegulering er at områdereguleringen skal derfor konkretisere arealbruken mer, herunder definere hvilke områder som kan bebygges og ikke. Dyrka og dyrkbar mark innenfor utviklingsområdene skal ivaretas.

2. Begrunnelsen for søknaden og beskrivelse av tiltaket
Krødsherad kommune mener at omsøkt tiltak blir omfattet av kravet til områderegulering med bakgrunn i omfanget.
På eiendommen gbnr. 209/23 i Krødsherad kommune står det i dag 4 bygninger.
Bygningene er av eldre dato, og til dels i svært dårlig forfatning. Det søkes om å rive 3 av 4 bygninger (se figur på neste side). Sveitservillaen som ligger lengst nord på eiendommen er vurdert å være i en slik forfatning at det er forsvarlig å la den stå.
Tiltakshaver ønsker imidlertid å ta vare på noen elementer som kan gjenbrukes i nybygg på et senere tidspunkt. Dette er:

- Sandumseter skiltet på fasaden
- Søylene med årstall 1957
- Peisstokk fra en av peisene



Skilt

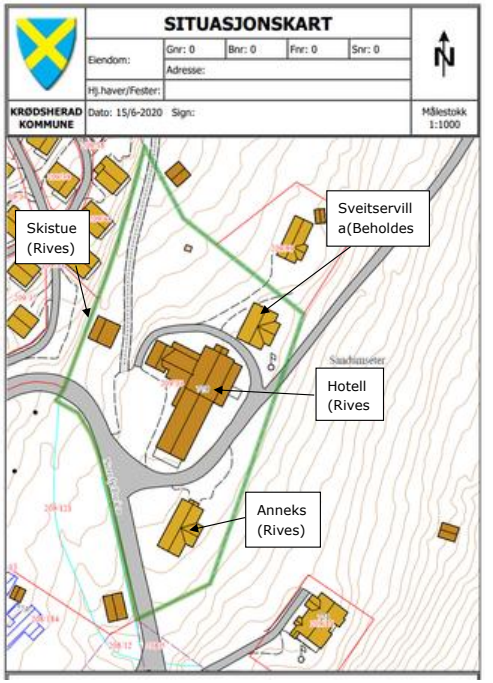

Søyler


Peisstokk

Siden turisttrafikken på Sandumseter har aner tilbake til slutten av 1800-tallet er byggene automatisk registret i SEFRAK-registeret (SEFRAK = «Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Norge»). I dette registeret er bygninger i hele landet bygd før 1900 registrert.

Med bakgrunn i at bygningene er registrert i SEFRAK er det innledet dialog med kulturarv-avdelingen i Buskerud Fylkeskommune.
Vår kontaktperson har vært Hilde Roland, og hun opplyste at Fylkeskommunen ikke ønsket å komme med noen formell tilbakemelding på dette stadiet, men at de vil være høringsinstans i kommunens behandling av rivesøknaden.
Det er gjennomført miljøsaneringsrapport og ombrukskartlegging av bygningene på eiendommen.

Structor



Utsnitt fra karttjenesten til kommunen

Etablering av terrengtilpasset P-plass
Siden Sandumseter inngår i bestemmelsesområde #2 i Kommunedelplan for Norefjell, og det stilles krav til områdeplan før detaljregulering vil det ta noe tid før Sandumseter kan tas i bruk til noen ny virksomhet.
Tiltakshaver ser for seg at arealene kan være med på å bedre parkeringsutfordringene i fjellet inntil ny virksomhet blir etablert.



Forslag til parkeringsløsning Sandumseter

3. Dispensasjonen

Det søkes med bakgrunn i dette om dispensasjon fra kommunedelplanen for Norefjell etter plan- og bygningslovens §19 og kravet om områderegulering.

4. Om plan- og bygningslovens § 19 – krav ved dispensasjon

Kort oppsummert innebærer pbl §19 følgende: *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, eller i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon må etter en samlet vurdering være større enn ulempene.*

5. Forholdet til hensynene bak bestemmelsene

Hensynet bak bestemmelsene i planen er å konkretisere arealbruken mer, herunder definere hvilke områder som kan bebygges og ikke. Dyrka og dyrkbar mark innenfor utviklingsområdene skal ivaretas.

Det vurderes at dispensasjonen ikke vil sette disse til side, da området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og det ikke finnes dyrket mark innenfor området.

6. Fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon

Dispensasjon gir økt sikkerhet for allmennheten da bygninger i dårlig forfatning vil bli revet og risikoen for uønskede hendelser blir redusert.
Som et avbøtende tiltak vil også etablering av midlertidig terrengtilpasset parkeringsplass være med på å redusere parkingsutfordringene i fjellet. Lokaliseringen med umiddelbar nærhet til løypene kan være med på å redusere press på parkeringsområdene ved «Norefjellstiua»

Ulemper med å innvilge dispensasjonen kan være at det vil bli noe større trafikk rundt parkeringsplassen som kan være til sjenanse for de nærmeste naboer.
Det påpekes at parkeringsplassen er tenkt for dag-turister og stort sett vil bli benytte innenfor alpinsenterets åpningstider.

Det er altså, etter vår vurdering, stor overvekt av positive effekter av tiltaket, og kravene i pbl §19 for å gi dispensasjon antas derfor oppfylt.

7. Oppsummert

På vegne av Norefjell Prosjektutvikling AS, og i samsvar med plan- og bygningslovens § 19, søkes det om dispensasjon som beskrevet over.

Dersom dere har merknader til dette varselet bes disse sendes undertegnede innen 14 dager etter at dette varselet er sendt.

Med vennlig hilsen

Morten Røros
Structor Lillehammer AS
Tlf: 902 71 740
e-post: morten.roros@structor.no

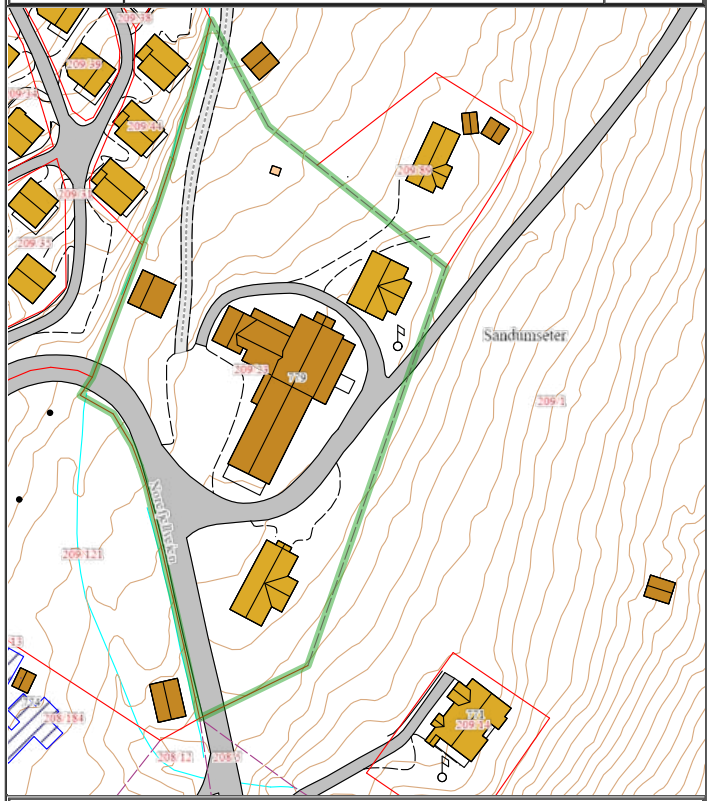
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

KRØDSHERAD KOMMUNE

Dato: 15/6-2020 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Sandumlia 1

Høyde over havet

652 moh



Avstand til byer

Hønefoss	54 min
Drammen	1 t 30 min
Oslo	1 t 47 min

Aktiviteter

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	24 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	25 min
Eggedal skole	29 min
Krøderen skole	26 min
Krødsheradhallen	26 min
Norefjell Spa og Resort	7 min
Norefjell Golfklubb	11 min

Sport

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	24 min

Dagligvare

Joker Norefjell	5 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 228 m
- 332 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 14

Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	12 min 8 km
Braket Linje 110, 241	13 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 53 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	15 min
Noresund vinmonopol	15 min





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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0182/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandumlia 1 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 209, bnr 35, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no