NORDVIK

# Nedre Hammarveien 7

3 soverom | 63 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Nedre Hammarveien 7

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
13 Om boligen
21 Tilstandsrapport
42 Egenerklæringsskjema
49 Andre vedlegg
71 Kontaktinfo
74 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77 Nabolagsprofil
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema


Salgsoppgave produsert 10.09.2026









# Nøkkelinformasjon

Fjellhytte med STOR tomt på 2572 kvm! | 3 Soverom + badstue | Ca. 5 min til populære Norefjell skisenter!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 450 000,-** |
| Omkostninger | **62 340,-** |
| Totalpris | **2 512 340,-** |
| BRA-i | **63 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **1963** |
| Eierform | **Eiet** |

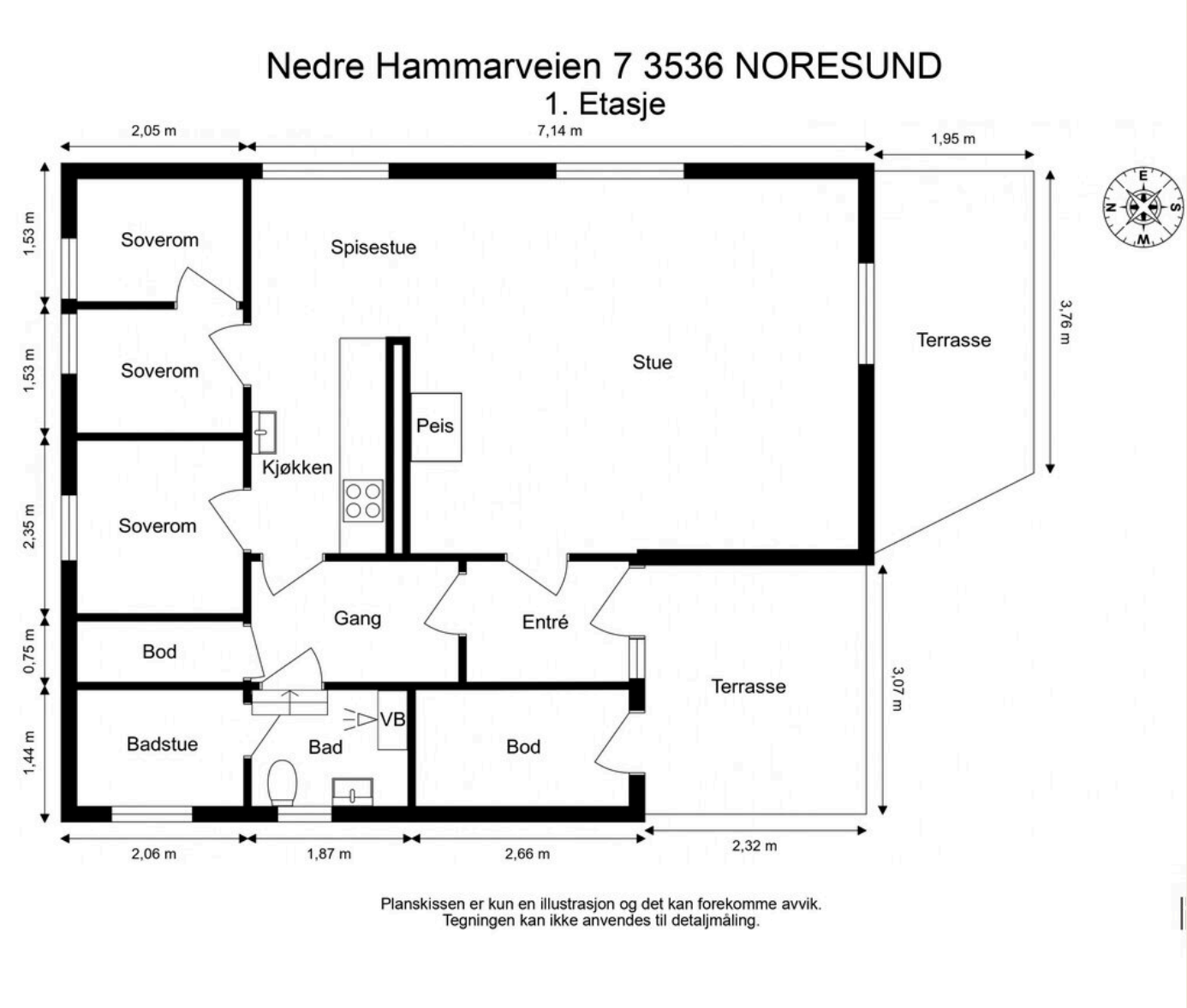
## Kort fortalt

Nordvik Hyttemegling ved Bendik Blumenthal presentere Nedre Hammarveien 7, en koselig hytte over ett plan beliggende på Norefjell. Hytta ligger i vakre naturomgivelser, hvor du virkelig kan nyte eiendommen året rundt. Beliggenheten byr på gode muligheter for å kombinere flotte naturopplevelser med avslappende dager i idylliske omgivelser.

- Badstue
- Ca. 600 m.o.h!
- Åpen vedpeis og vedovn
- Bilvei helt frem til hyttetunet
- 2 pratiske boder
- Ca. 15 kvm terrasse
- Gode solforhold året rundt
- Skjermet beliggenhet i populært område
- Trær til brensel på tomta som godt dekker vedforbruket
- Maskinkjørte langrennsløyper kun 15 meter bak hytta

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 66 kvm






JØTUL
602









# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
23-0161/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND
Gnr 208, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

**Selger**
Nina Pedersen Asper

**Kjøpesum og omkostninger**
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
62 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
82 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 512 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 532 040,- (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**
1963

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, badstue.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

**Solforhold**
Gode solforhold fra morgen til ca klokken 19:00 på terrassen i følge selger.

**Innhold**
1etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, badstue, bod 2

**Standard**
Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert utslagsvask i emaljert stål og en komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via 2-løps lecapipe.

Bad:
Overflatene på veggene består av baderomsplater, gulvet er flislagt, mens taket har plater. Badet er innredet med servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet.

Innvendig vegger, gulv og himling:
Gulv: Furugulv og teppe.
Vegger: Trepanel.
Tak: Trepanel.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Plasten under torven har løsnet fra vindskier og må festes. Silikon i overgang pipe/beslag har begynt å løsne og må utbedres.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe oppsprukket kledningsbord.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Kledningsbord med oppsprukket treverk bør skiftes.

- Vinduer og takvinduer/ takluker/overlys
Vurdering av avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Utvendig listverk rundt vinduene er ført ned mot vannbord uten tilstrekkelig spalte. Dette kan redusere uttørkingen av listverket og medføre økt risiko for fuktopptak og råteskader over tid.
Tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom listverk og vannbord slik at vann kan dreneres bort og treverket får bedre mulighet for uttørking

- Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering av avvik: Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke. Det mangler en plank i rekkverket på treterrassen.
Tiltak: Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket. Plank som mangler i rekkverket bør monteres.

- Overflater gulv
Vurdering av avvik: Gulvet har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, det er kun kosmetisk og har ikke noe å si for gulvets bruksfunksjon.
Tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye gulvet etter behov.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hyttesom dette. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Kjøkken, overflater og innredning
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er ikke registrert vesentlige funksjonelle mangler, men alder og normal bruksslitasje tilsier at kjøkkenet har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

- Badstue, teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
Tiltak: Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

- Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Parkering**
Biloppstillingsplass til 2-3 biler på egen tomt opplyser selger.

**Modernisering og påkostninger**
2025:
Koblet hytta til NVA's kommunale vann og avløpsnett.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigdal Rørsevice A/S Koblet til kommunalt vann 06.05.2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strand og Enger Bygd vei på egen tomt fra Nedre Hammarveg opp til hytta ca 2020.

**Bygningssakkyndig**
Torstein Amundsen

**Byggemåte**
Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket. Takrenne av tre
med kjetting som nedløp. Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Vinduer med trerammer-/karmer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør.
Fra entré er det adkomst til en sydvendt terrasse i stein på ca 7 kvm og en terrasse i tre på ca 8 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisitet
-Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500 - 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 10 056,-pr. 2025

Prognose kommunale avgifter på eiendommen for inneværende år, 2026 er på kr 8656,- og inneholder:
-Vann og avløp kr 3477,-
-Renovasjon hytte/støl kr 3489,-
-Eiendomsskatt kr 1690,-

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Velforening kr 1000,- pr år.
-Brøyting kr 4000,- pr år som faktureres annenhver år.
-Vann & avløp ca. kr 3500,- pr år.

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

**Vannavgift**
Selger opplyser om at kommunalt vann & avløp betales etter måler 4 ganger per år (pt. kr 869,- x 4).

**Formuesverdi**
Kr 1 185 038,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 37529302

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 572 kvm (Eiertomt)
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Grunnmuren er i natursteinsmur. Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng med dels morene og dels fjell.

**Adkomst**
Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Nedre Hammarvei 7 ligger idyllisk til i et naturskjønt område, med flotte muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt. Her får man en fin kombinasjon av ro og nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til områdets fasiliteter og aktivitetstilbud.

Om vinteren byr nærområdet på gode muligheter for ski og vinteraktiviteter, med preparerte skiløyper og flotte turmuligheter i vakre omgivelser. Enten man foretrekker rolige skiturer med familien eller lengre turer i fjellet, finnes det gode alternativer i området.

Når snøen smelter, åpner landskapet seg for et rikt utvalg av sommeraktiviteter. Her er det gode muligheter for fotturer, toppturer og sykling, med vakker natur og flotte utsiktspunkter. Området passer både for den aktive og for den som ønsker å nyte stillheten og den friske fjelluften.

Etter en aktiv dag ute kan man trekke seg tilbake og nyte roen hjemme. Beliggenheten gir gode muligheter for å kombinere naturopplevelser med avslappende dager i idylliske omgivelser.

Nedre Hammarvei 7 er med andre ord et flott utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til naturen, gode turmuligheter og en avslappende tilværelse – både sommer og vinter.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
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.

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.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til Fritidsbolig - nåværende.
Det står oppført i kommunenes regulering planlagt utbygging av skiløypetrase bak eiendommens tomtegrense, samt utbygging av kjøreveg i forkant av eiendommens tomt.
Nabotomten står tom da salgsoppgave ble laget, men dette kan endres etter publisering.
Se vedlagt oversikt i salgsoppgave.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Krødsherad kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

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

3318/208/38:
15.01.1969 - Dokumentnr: 283 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
---
Diverse påtegning
Bestemmelse om ikke kjøreadkomst 7. avsnitt slettet
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre.

27.06.2016 - Dokumentnr: 578647 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder grenser.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2016 - Dokumentnr: 629333 - Jordskifte
Jordskiftesak - tinglysingsutdrag 47- 0600-2011-0019 Nore Nedre.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2016 - Dokumentnr: 633424 - Jordskifte
Saksnummer 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bruksordning veier.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793480 - Jordskifte
Sak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bygging av felles veier
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2026 - Dokumentnr: 976977 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

15.01.1969 - Dokumentnr: 282 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3318 Gnr:208 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 855506 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:208 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 449485 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:38

15.01.1969 - Dokumentnr: 243 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:330
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:353
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:354 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:354 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:355
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:356
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:357
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:359
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:360
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:361
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:362
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:363
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:364
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:365
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:366
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:367
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:368
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:369
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:370
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:372
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:373
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:374
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:375
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:376
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:377
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:378
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:379
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:380
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:381
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Bestemmelse om ikke kjøreadkomst 7.avsnitt er slettet i gnr 208 bnr 18.
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Foto - faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 300,- 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 15. september 2026

**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.: 917427925

**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, bredbånd 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).

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Nedre Hammarveien 7 , 3536 NORESUND

KRØDSHERAD kommune

gnr. 208, bnr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²**




**Befaringsdato:** 02.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1170 **Referansenummer:** BG6191

**Foretak:** HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende hytte fra 1963, beliggende i Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND. Planløsningen består av entré, 2 boder, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og badstue. Hytten fremstår i hovedsak som original fra byggeår med noe senere oppgraderinger. Det er registrert flere avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

Hytten er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

**Fritidsbolig - Byggeår: 1963**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket. Takrenne av tre med kjetting som nedløp. Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vinduer med trerammer-/karmer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør.

Fra entré er det adkomst til en sydvendt terrasse i stein på ca 7 kvm og en terrasse i tre på ca 8 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv og teppe.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er 2-løps lecapipe, vedovn og åpen peis plassert i stuen. Hytten har speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 1968 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er baderomsplater og gulv er flislagt, mens taket har plater. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert utslagsvask i emaljert stål og en komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via 2-løps lecapipe.

SPESIALROM Gå til side

Hytten har en badstue med adkomst fra badet. Badstuovn fra Tylø og plassbygde benker i 2 nivåer. Badstuovn av typen Tylø fra 1977.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er i vannhus ved parkeringen. Synlige avløpsrør er av plast. Hytten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegger. Varmes opp av vedovn og elektriske panelovner. Det er varmekabler i baderomsgulvet.

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter plassert på badet. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med skrusikringer og kursfortegnelse. Strømmåler er plassert i skap i utvendig bod. Hytten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Grunnmuren er i natursteinsmur. Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng med dels morene og dels fjell.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Fritidsbolig**

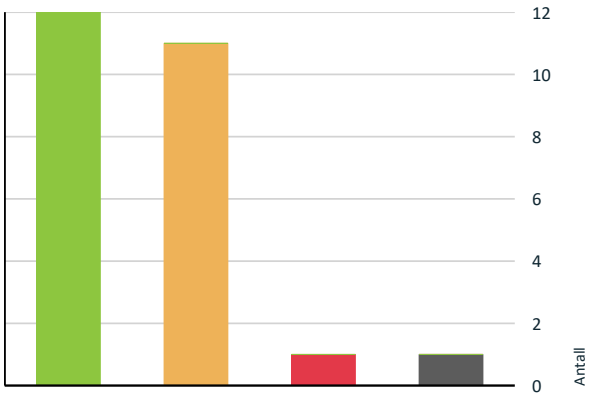
- Det foreligger ikke tegninger

Nedre Hammarveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 208 - Bnr 38
3318 KRØDSHERAD

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

# Sammendrag av boligens tilstand

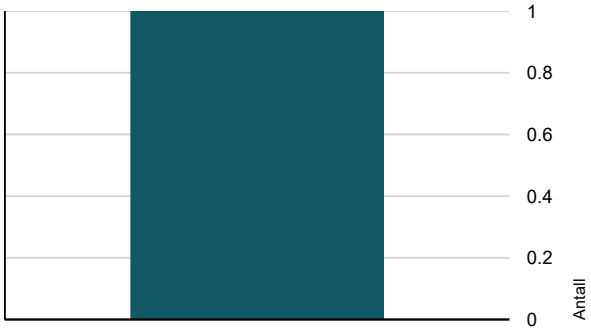
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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




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

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**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**
Bygget benyttes som fritidsbolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering | Sigdal Rørsevice A/S Koblet til kommunalt vann 06.05.2025 |
| Modernisering | Strand og Enger Bygd vei på egen tomt fra Nedre Hammarveg opp til hytta ca 2020 |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• - Plasten under torven har løsnet fra vindskier og må festes.
- Silikon i overgang pipe/beslag har begynt å løsne og må utbedres.

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

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenne av tre med kjetting som nedløp.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• - Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er noe oppsprukket kledningsbord.

**Konsekvens/tiltak**

• - Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Kledningsbord med oppsprukket treverk bør skiftes.





## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer-/karmer med koblet glass fra byggeår.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**

• - Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig listverk rundt vinduene er ført ned mot vannbord uten tilstrekkelig spalte. Dette kan redusere uttørkingen av listverket og medføre økt risiko for fuktopptak og råteskader over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• - Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom listverk og vannbord slik at vann kan dreneres bort og treverket får bedre mulighet for uttørking.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Fra entré er det adkomst til en sydvendt terrasse i stein på ca 7 kvm og en terrasse i tre på ca 8 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

**Vurdering av avvik:**

• - Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke.
- Det mangler en plank i rekkverket på treterrassen.

**Konsekvens/tiltak**

• - Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.
- Plank som mangler i rekkverket bør monteres.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Furugulv og teppe.

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:**

• Gulvet har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, det er kun kosmetisk og har ikke noe å si for gulvets bruksfunksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye gulvet etter behov.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

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.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.
25mm fra hjørne til hjørne.
17mm innenfor 2 meter.

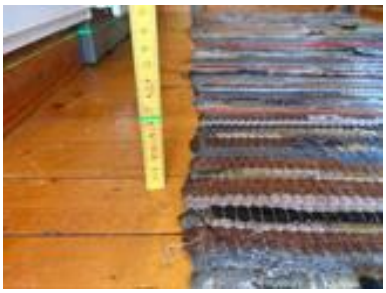
Kjøkken.
15mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

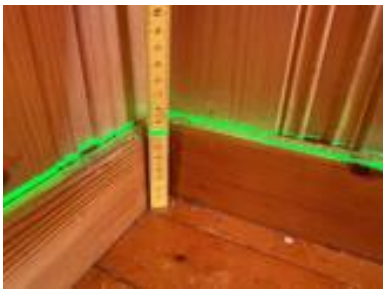
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport







### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytten, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom hytten har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er 2-løps lecapipe, vedovn og åpen peis plassert i stuen.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hytten har speil-profilerte innvendige dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 1968 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er baderomsplater og gulv er flislagt, mens taket har plater. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

**Årstall:** 1968 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert utslagsvask i emaljert stål og en komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er ikke registrert vesentlige funksjonelle mangler, men alder og normal bruksslitasje tilsier at kjøkkenet har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med ved avtrekk via 2-løps lecapipe.

# PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Hytten har en badstue med adkomst fra badet. Badstuovn fra Tylø og plassbygde benker i 2 nivåer.

**Årstall:** 1968 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Badstuovn av typen Tylø fra 1977.

**Årstall:** 1977 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er i vannhus ved parkeringen.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

**Årstall:** 1968 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

**Årstall:** 1968 **Kilde:** Eier

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Hytten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegger. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Varmes opp av vedovn og elektriske panelovner. Det er varmekabler i baderomsgulvet.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter plassert på badet. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen henger på veggen. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med skrusikringer og kursfortegnelse. Strømmåler er plassert i skap i utvendig bod.

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.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Tilstandsrapport





### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Hytten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i natursteinsmur.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng med dels morene og dels fjell.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

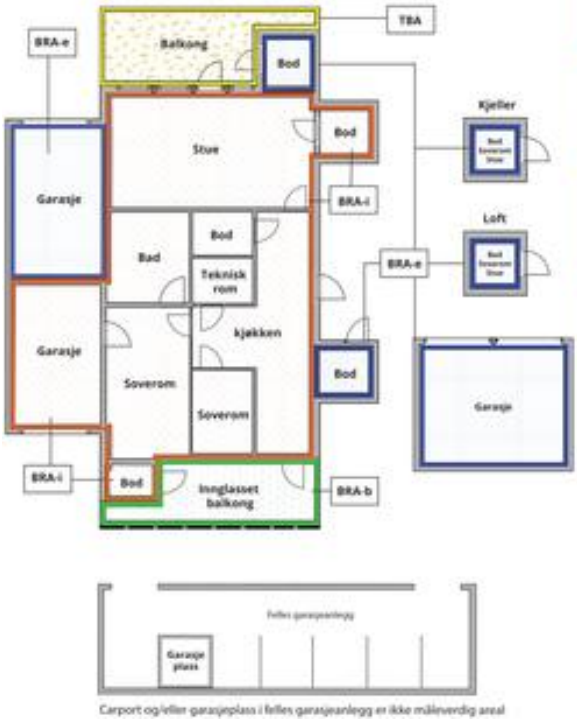
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 63 | 3 | | 66 | 15 |
| **SUM** | **63** | **3** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, badstue | Bod 2 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Viser til punkt tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.9.2026 | Torstein Amundsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3318 KRØDSHERAD | 208 | 38 | | 0 | 2572.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nedre Hammarveien 7

**Hjemmelshaver**
Asper Nina Pedersen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Hytten er beliggende i Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**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 vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 02.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 02.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Nina Pedersen Asper | 9578-5993-4-2811047 | 2026-08-31 14:33:57 |

SIGNICAT

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
23-0161/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Nina Pedersen Asper

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. august 1985

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 32579302
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**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

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sigdal Rørsevice A/S Koblet til kommunalt vann 06.05.2025

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Strand og Enger Bygd vei på egen tomt fra Nedre Hammarveg opp til hytta ca 2020

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

## 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: 23-0161/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Nina Pedersen Asper** | **2026-08-31** |

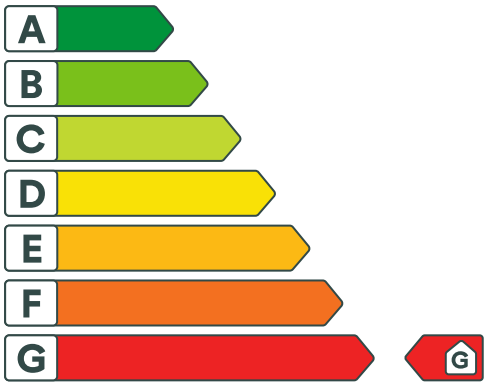
Identifikasjon

Nina Pedersen Asper

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**02.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-343438** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**160336757** |
| Gårdsnummer<br>**208** | Bruksnummer<br>**38** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1963** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**75,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**462,35** |

# Krødsherad kommune

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 Noresund

**Telefon:** 32 15 00 00

**Epost:** krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no


Utskriftsdato: 27.08.2026

# Brukstillatelse og ferdigattest

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3318 | **Gårdsnr.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Nedre Hammarveien 7, 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

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 Noresund

**Telefon:** 32 15 00 00

**Epost:**
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no


Utskriftsdato:
27.08.2026

# Bygningstegninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3318 | **Gårdsnr.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Nedre Hammarveien 7, 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

# Reguleringsplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 208 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nedre Hammarveien 7<br>3536 NORESUND | | | |
| Annen info: | Detaljreguleringsplan for Norehammeren | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Godkjente byggetiltak


Bygning


Kanal og grøft


Elv og bekk


Traktorveg


Veg


RpFareGrense


RpGrense


Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Sikringsgjerde


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Fritidsbebyggelse


Skiløypetrase


Energianlegg


Kjøreveg


Annen veggrunn - grøntareal

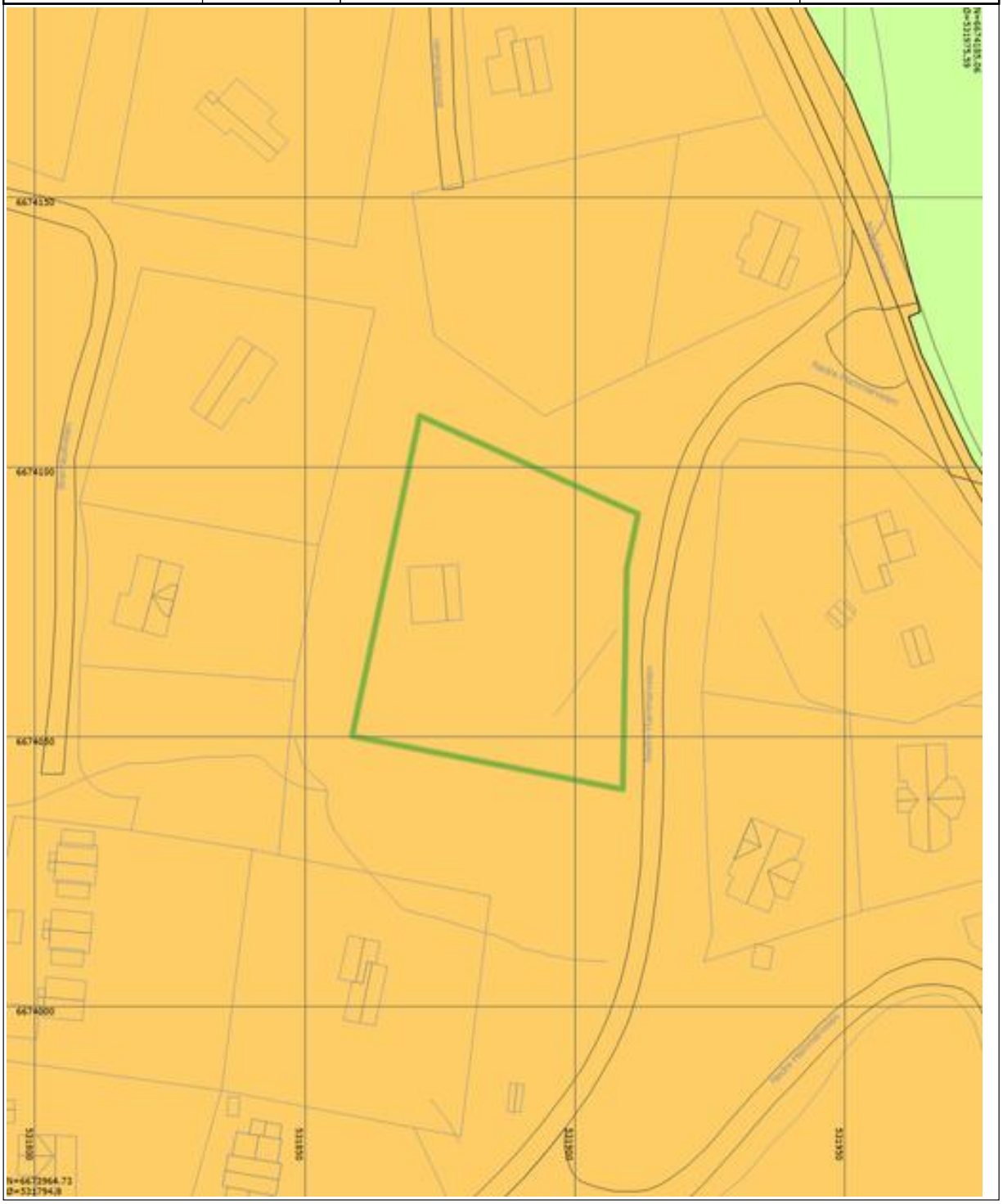

Parkeringsplasser


Naturområde

Privatveg gatenavn_

Skogsbilveg gatenavn_

| Krødsherad kommune | Kommunedelplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 208 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Nedre Hammarveien 7<br>3536 NORESUND | | | |
| | Annen info: | Norefjell | | | |



# Tegnforklaring


KpOmråde


Mønelinje


Udefinert bygning


Kanal og grøft


Veg


Fritidsbebyggelse - Nåværende

Skogsbilveg gatenavn_


Eiendomsgrense


Taksprang


Godkjente byggetiltak


Elv og bekk


Hovedveg - På bakken - Nåværende


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


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje


Bygning


Traktorveg


Grense for arealformål

Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3318 - Krødsherad kommune | **208** | **38** | **0** | **0** | Grunneiendom | BUKKEMOEN | Ja | 2572,2 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.01.1969 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6674070.132764 Øst: 531886.312427 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 208/38 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 208/38 | 0 |
| Jordskifte | 21.12.2015 | 25.04.2016 | 13/929 | | 208/1 | 0 |
| | | | | | 208/38 | 0 |
| Skylddeling | 15.01.1969 | | | | 208/38 | 0 |
| | | | | | 208/1 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 160336757 | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | Tatt i bruk | 0 | 62 | 62 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Hammarveien | 7 | | | Nord: 6674077.64849367<br>Øst: 531875.027259219<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3536-NORESUND<br>Kirkesokn 1-Krødsherad<br>Grunnkrets 202-Nore<br>SKOLEKRETS 2-NORESUND<br>Stemmekrets 2-Noresund |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| L-Landbruk/Fiske | | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 2572,2 | Nord: 6674070,13284666 Øst: 531886,31242534 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Krødsherad kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3318 - Krødsherad kommune | **208** | **38** | **0** | **0** | Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Fritidsbebyggelse - Nåværende | Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021) | 2572.24m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3318 96 | Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017) | Fritidsbebyggelse | 2568.13m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 27.08.2026

# Krødsherad kommune

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
**Telefon:** 32150000

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3318 | **Gårdsnr.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Annet | 5 307,93 kr |
| Eiendomsskatt | 1 690,00 kr |
| Renovasjon | 3 059,00 kr |
| **Sum** | **10 056,93 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---|---:|---:|
| Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2 | 15% | 3 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Renovasjon hytte/støl | 25% | 1 Stk | 3489.00 | 1/1 | 0 % | 3 489,00 kr | 1 744,50 kr |
| Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2 | 15% | 3 Stk | 1159.00 | 1/1 | 0 % | 3 477,01 kr | 2 607,75 kr |
| Eiendomsskatt Fritid | 0% | 845100 prom | 2.00 | 1/1 | 0 % | 1 690,00 kr | 845,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **8 656,01 kr** | **5 197,25 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Krødsherad kommune

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 Noresund

**Telefon: 32 15 00 00**

**Epost:**
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no


Utskriftsdato:
01.09.2026

# Restanser og legalpant

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3318 | **Gårdsnr.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND | | | | | | | | |

## Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

| | |
|---|---|
| Det er ingen heftelser på eiendommen. | ☐ |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med | 0 kr. ,- |
| Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene. | ☐ |

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

**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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

# 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.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

| | |
|---|---|
| **Takst** | 1 493 000,00 kr |
| **Skatt** | 1 690,00 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: 27.08.2026

# 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.** | 208 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Hammarveien 7, 3536 NORESUND | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** |
|---|---|---|---|
| **57577813** | 0 | 30.06.2026 | Årsavlesning - stipulert |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# 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:<br>Pr. vannmåler < 40 mm<br>Pr. vannmåler 40 – 110 mm<br>Pr. vannmåler ≥ 110 mm | <br>Kr 3 750<br>Kr 7 500<br>Kr 15 000 | <br>Kr 1 250<br>Kr 2 500<br>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 $m^3$ | Kr 42,45 | Kr 14,30 |
| Forbruk/areal bolig $m^3/m^2$ | 1,06 | 1,06 |
| *Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²* | *Kr 1 125* | *Kr 378,75* |
| Forbruk/areal fritidsbolig $m^3/m^2$ | 0,27 | 0,27 |
| *Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m²* | *Kr 288,75* | *Kr 96,25* |

# 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).**

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

# *FAKTURA - AVTALEGIRO*

SANDE GUNNAR
KONVENTVEIEN 31
0377 OSLO

| | |
|---|---|
| Fakturanummer | 100103067 |
| Kundenummer | 305742 |
| Fakturadato | 28.04.2026 |
| **Forfallsdato** | **20.05.2026** |

**Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro**

| | |
|---|---|
| **Belastet beløp** | **5470,00** |
| Utsteder | Kommunale avgifter |
| Organisasjonsnummer | 964962855MVA |
| | *Foretaksregisteret* |
| Vår ref. | |
| Telefon | 32150000 |
| Deres ref. | |

Eiendom 208/308/0/0/1 - Øvre Hammarveien 29
Eier SANDE GUNNAR

KOMMUNALE AVGIFTER

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG | ENH. | PRIS | ANDEL | FRA-TIL DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RENOVASJON HYTTE/STØL | 1,00 | Stk | 2791,20 | 1/1 | 010126-300626 | 1395,60 | 25% |
| EIENDOMSSKATT FRITID | 3725600,00 | prom | 2,00 | 1/1 | 010126-300626 | 3725,50 | |

| | |
|---|---|
| **Netto** | **5121,10** |
| **MVA** | **348,90** |
| **Øreavrunding** | **0,00** |
| | **5470,00** |

Grunnlag MVA høy sats: 1395,60, MVA: 348,90

**Belastes avtalegiro**

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente
Har du spørsmål til fakturaen, ring 32 15 00 00

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX

# 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 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

Konsesjon gitt 7/2-68 Stpl. med kr 50,- dkv 6/1-1969 Konsesjon gitt 7/12-68

Høyesterettsadvokatene

TRYGVE FREMSTAD & TROND BUTTINGSRUD

Dagb. nr. 243 /1969
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete 15/1

Skjøte.

Undertegnede Olaf og Anders Nore selger liksom vi skjøter og overdrar til Einar Fredrik Arstad født, 9/11-18 vår faste eiendom Hedastøl gnr. 208 bnr. 18 i Krødsherad.

Kjøpesummen kr. 5.000,- femtusenkroner av avgjort på omforenet måte.

På eiendommen er det bare anledning til å oppføre et hus, idet ytre bekvemmeligheter må bygges under samme tak som det øvrige og kjøperen forplikter seg til å bruke kjemisk klosett

Eiendommen tillates ikke inngjerdet.

Kjøperen er berettiget til å ta vann på gnr. 208 bnr. 1, men plikter i såfall å samarbeide med eiere av parseller utgått fra gnr. 208 bnr.1 eller leiere av tomter under denne eiendom.

Kjøperen er berettiget til vederlagsfritt å benytte den skogsbilvei eierne har anlagt fra bilveien Noresund-Norefjell Turisthytte.

Kjøperen har ellers fri adkomst over gnr. 208 bnr. 1 fram til tomten, men har ikke rett til å anlegge kjørevei.

Selgerne forbeholder seg for skogsdriften adkomst over eiendommen.

Søppel eller avfall må brennes eller graves ned på eiendommen.

Noresund, 28/11-68.

Einar Fredrik Arstad (sign.) Olaf Nore (sign.) A.O.Nore (sign.)

Det attesteres at Olaf og Anders Nore har underskrevet ovenstående skjøte i vårt påsyn og at begge er over 21 år.

d.u.s.

Ragnhild Haugen (sign.) Anne Eli Felberg (sign.)

Det attesteres at Einar Fredrik Arstad har underskrevet ovenstående skjøte i vårt påsyn og at han er over 21 år.

d.u.s.

Jonny Nygaard (sign.) Borghild Engh (sign.)

Skjøtet er lest

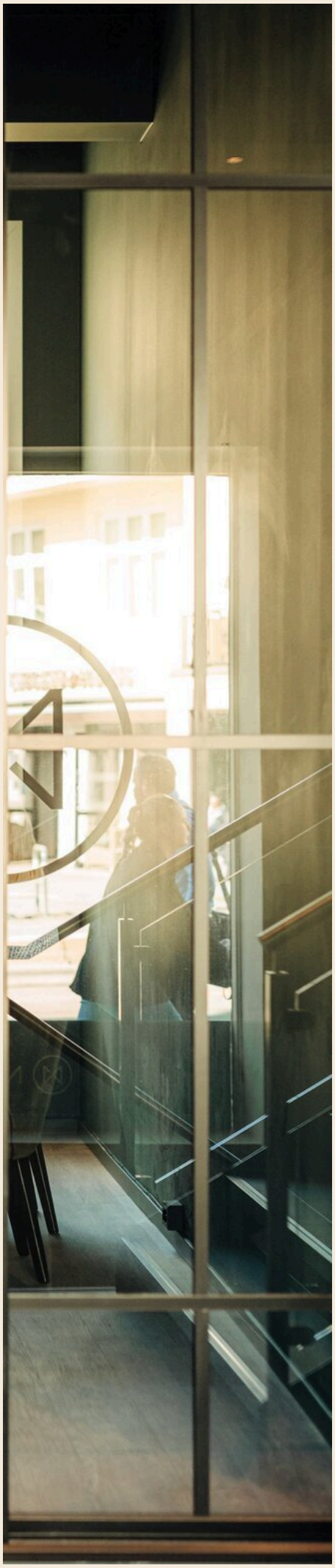
Skylden er løse

Velkommen til

# Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.

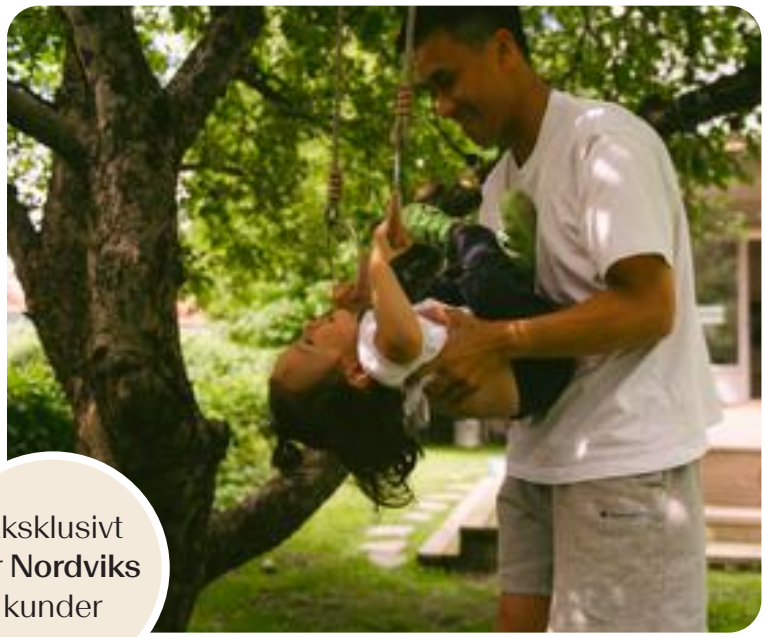


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
**23 00 65 60**

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: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Nedre Hammarveien 7

## Høyde over havet

595 moh



## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Hønefoss | 53 min |
| Drammen | 1 t 28 min |
| Oslo | 1 t 40 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Noresund stadion | 12 min |
| Skinnesmoen idrettsplass | 23 min |
| Briskåsen aktivitetsanlegg | 23 min |
| Krøderen skole | 24 min |
| Krødsheradhallen | 24 min |
| Eggedal skole | 32 min |
| Norefjell Spa og Resort | 9 min |
| Norefjell Golfklubb | 9 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Noresund stadion | 12 min |
| Skinnesmoen idrettsplass | 23 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Norefjell | 20 min |
| Kiwi Noresund | 13 min |

## Vintersport

### Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 266 m
- 310 km preparert løype innenfor 15 km

### Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 14

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Norefjellveien<br>Linje 110, 241 | 11 min<br>6.8 km |
| Braket<br>Linje 110, 241 | 11 min<br>7.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 52 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Norefjellporten | 13 min |
| Noresund vinmonopol | 13 min |






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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0161/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Hammarveien 7 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 208, bnr 38 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133