

Bortigardtunet 15



Velkommen til

Bortigardtunet 15



Salgsoppgaven produsert 23. september 2025

ALPINLANDSBYEN PÅ NOREFJELL

Rålekker hytte med moderne detaljer - Oppusset i 2022/23 - 4 soverom - Ski-in/ski-out

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no


UTHUS
PHOTOGRAPHY





Kort fortalt

Nordvik Hyttemegling ved Bendik Blumenthal presenterer en attraktiv og moderne hytte i Norefjell Alpinlandsby. Hytta ble modernisert i 2022–2023 med stilfulle oppgraderinger og gjennomførte detaljer. Stue-/kjøkkenløsningen er åpen og romslig, med lekker gasspeis og utgang til solrik terrasse på ca. 24 kvm. Kjøkkenet fra Arens er lekkert og funksjonelt, med stor kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og moderne løsninger. Hytta har to bad og fire soverom i 2. etasje, som gir rikelig med sengeplasser for familie og gjester.

- Flott turterreng sommer og vinter, kort vei til golfbane
- Prepararte langrennsløyper rett utenfor hytta
- Slalåmbakken nærmest inntil hytteveggen
- Døgnåpen Joker rett ved hytta
- Meget attraktiv beliggenhet på Norefjell

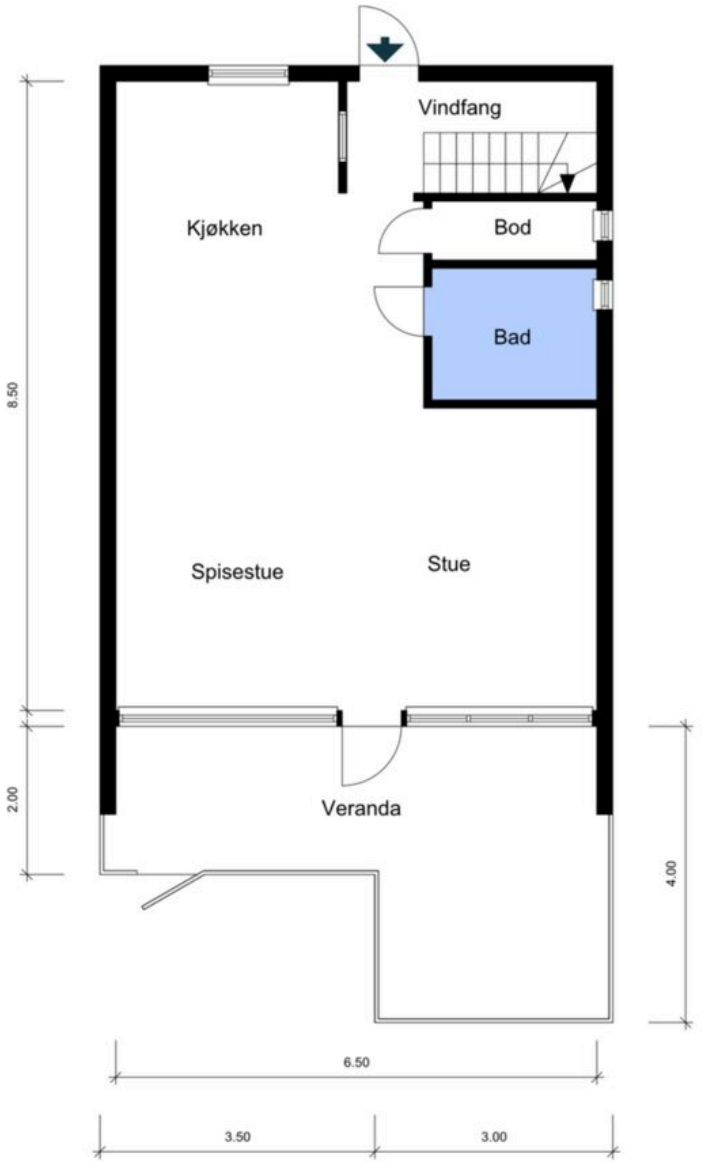
Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

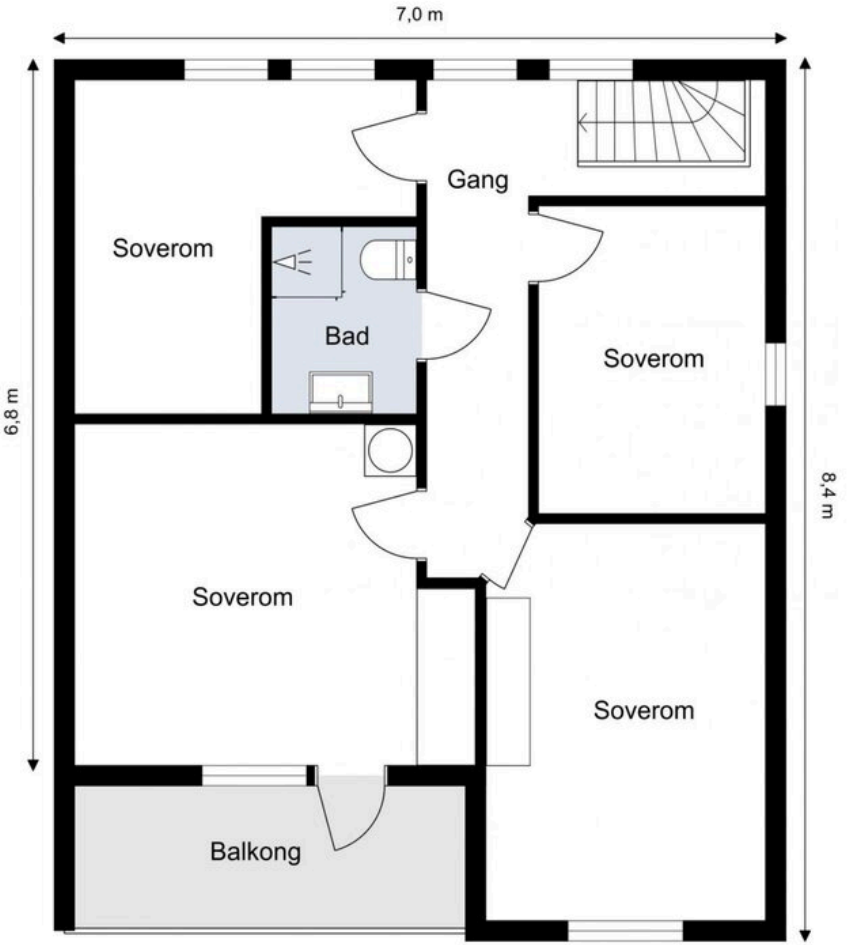
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, bod
BRA-e: 2 kvm. Utvendig skibod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Trapperom/gang, bad og fire soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Bortigardtunet 15
2. Etasje



Takst Hegerland AS

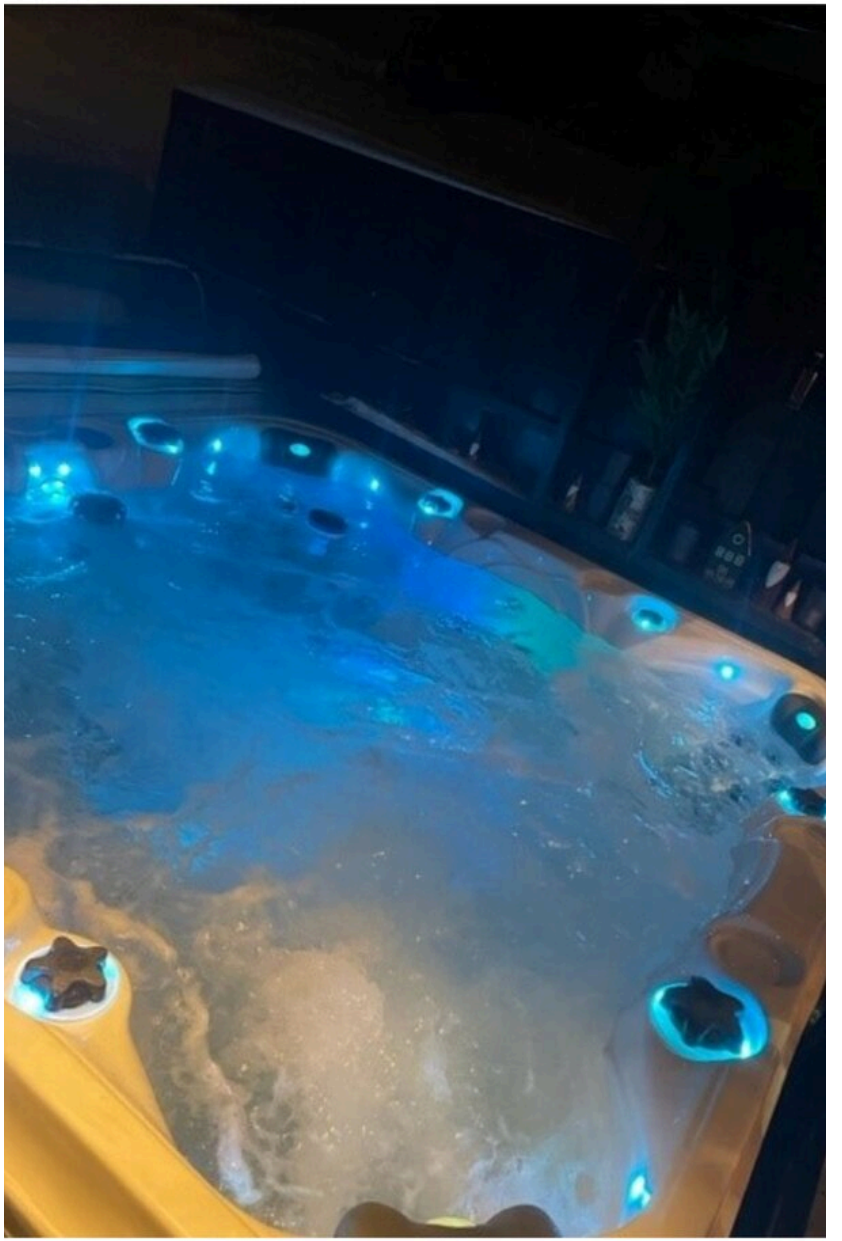
Illustrasjonen er ikke teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


UTHUS
PHOTOGRAPHY

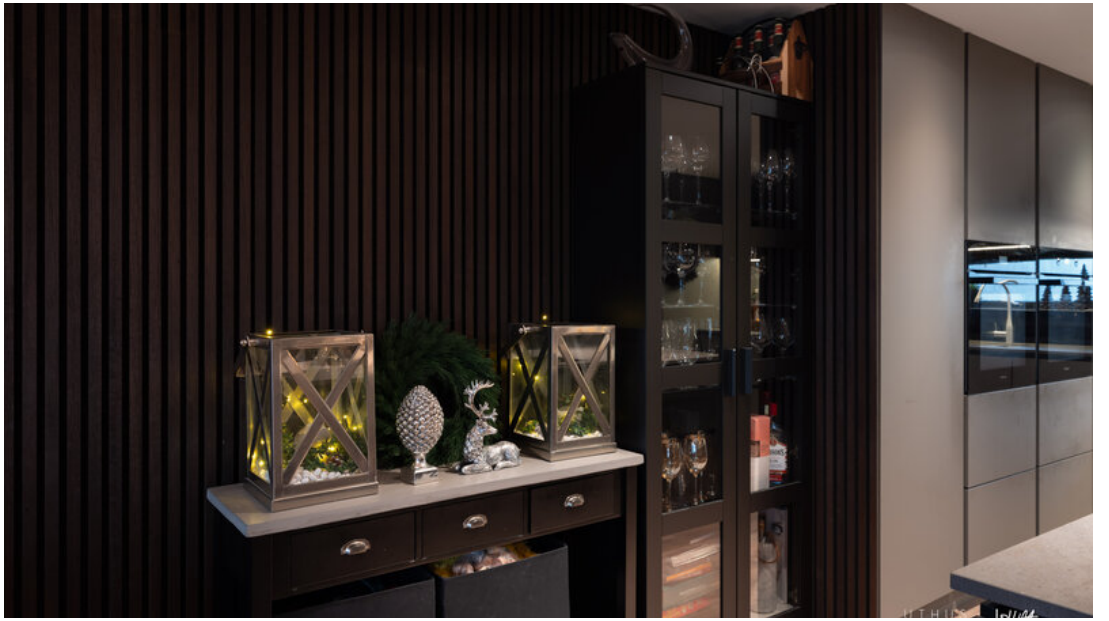




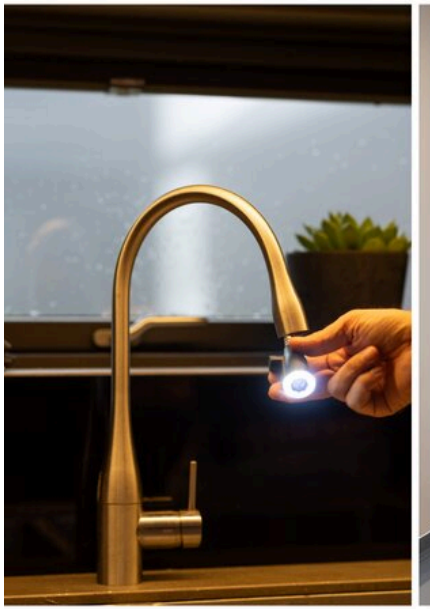



UTHUS
PHOTOGRAPHY



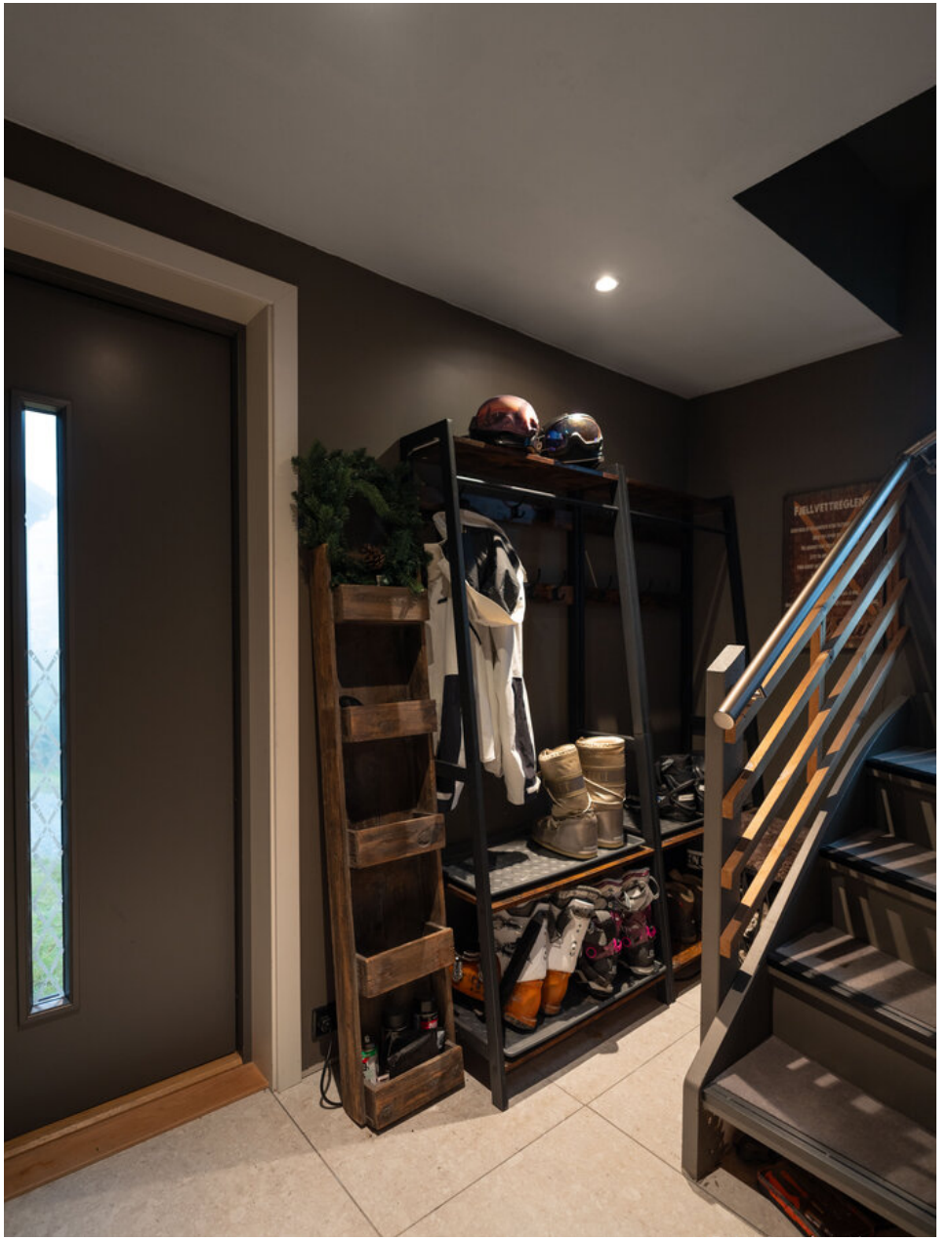









UTHUS
PHOTOGRAPHY




Mountains
Calling





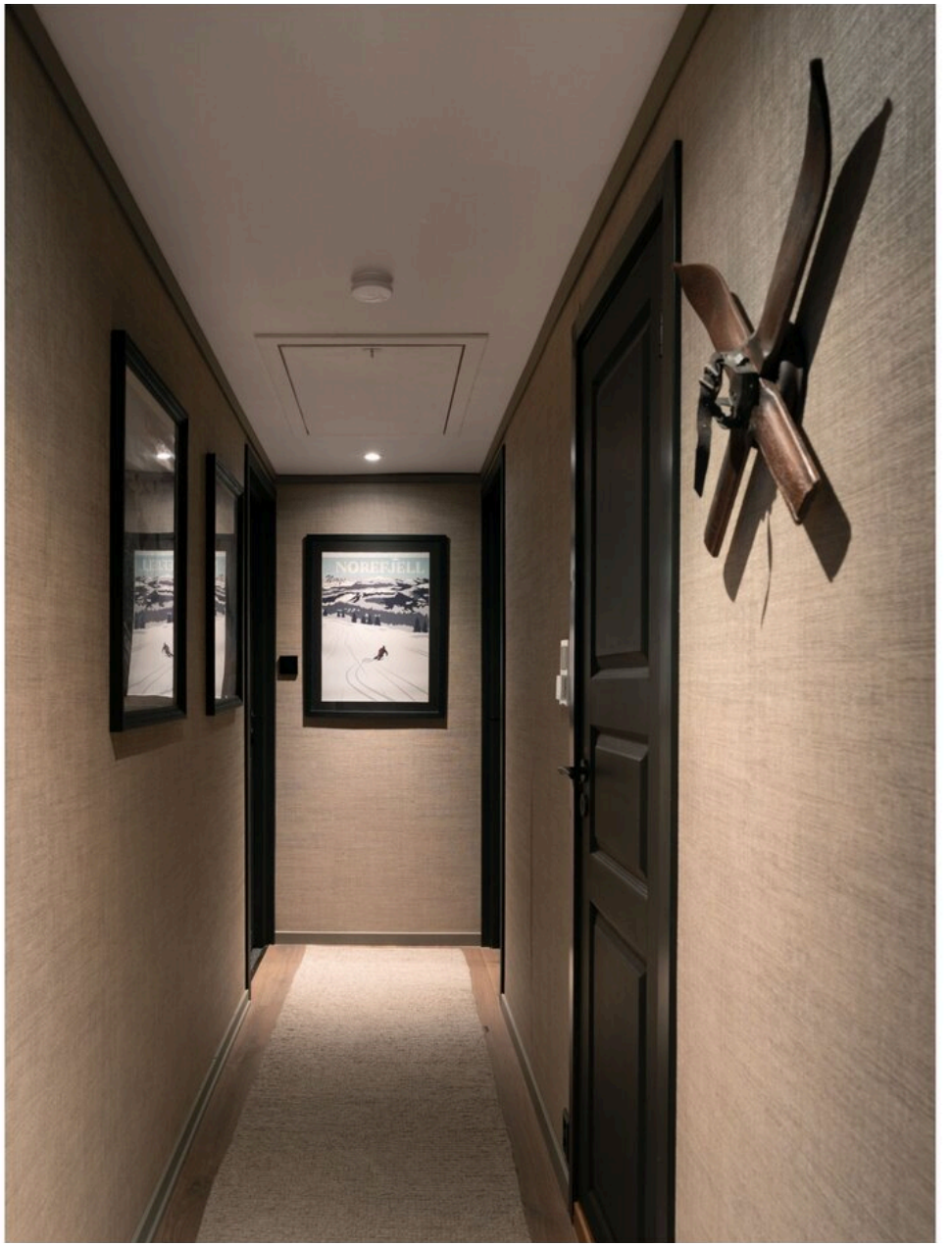



UTHUS
PHOTOGRAPHY








NOREFJELL







Informasjon

Bortigardtunet 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0227/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 26, snr 15 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selgere
Tove Hegerland
Geir Aksel Faale

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (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
1986

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, bod
BRA-e: 2 kvm. Utvendig skibod
Total BRA: 55 kvm.

TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Trapperom/gang, bad og fire soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.
Utvendig bod; : Bod ved inngangsparti på ca 2 m^2.
Terrasse utenfor stuen måt til 24 m^2, samt balkong i 2. etasje målt til 4,78 m^2 men satt som 5 m^2 i arealoppsetning.
Loftsetasjen er ikke målbar grunnet lav takhøyde men fungerer som oppbevaringsplass med plater på mesteparten av gulvet. Adkomst via nedtrekkbar stige fra 2. etasjes gang.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod

Innhold

Fritidsboligen inneholder entré, stue/kjøkken, innvendig bod, trapperom/gang, to bad og fire soverom, samt en utvendig skibod og loftsbod.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

OVERORDNET STANDARD

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Arens med fronter som er glatte. Heltre fronter. Kompositt benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. 1 - 1/2 vask. Ett greps batteri med uttrekkbar kran og belysning. Ventilator med kanal til under hytta. Integrerte hvitevarer som Miele induksjon platetopp (80 cm), to stekeovner (Miele), oppvaskmaskin samt hel kjøleskap og helt fryseskap. Lys mellom over- og underskap. Plate på vegg over kjøkkenvasken. Større kjøkkenøy med godt av skapplass og skuffer. Åpen løsning mot stue.

Bad (1. etasje)
Baderommet ble etablert i 2023. Utført i form av egeninnsats. Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger. Våtromsplater/litex under membran. Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte fronter. Speil med lys, høyskap samt veggmontert toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt takventil.

Bad (2. etasje)

Baderom etablert i 2023. Utført i form av egeninnsats. Veggene har fliser. Taket er malt. Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights. Flislagt gulv med elektriske gulvvarme. Fall på ca 17 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Nedsenket dusjsone. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, våtromsplater/litex og smøremebran. Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte fronter.
Speil med lys, samt veggmontert toalett og dusjhjørne (vegger ikke oppsatt). Det anbefales innfellbare dusjvegger eller dusjkabinett i rommet. Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt takventil.

Balkonger, terasser og rom under balkonger
Utgang fra stuen til nyere terrasse på 24 m^2. Rekkverkhøyde 102 cm. Der befinner det seg en jacuzzi på 223 cm x 223 cm. Stikk, utebelysning, og downlights, levegg, utvendig vannkran for varmt og kaldt vann. Terrassen ble bygget ny og utvidet i 2022. Nye toppbord på rekkverk, mens selve rekkverk er fra byggeår.

Dører og vinduer
Malt hovedytterdør med glassfelt. Elektrisk lås fra Yale. To nyere malte balkongdører i tre med to-lags glass. Malte trevinduer med 2-lags glass. Originale vinduer er pusset, grunnet og malt fire strøk innvendig samt utvendig. Tre mindre vinduer på kjøkken, i trappegang og ett soverom er nyere.

Varmesentral
Det er etablert varmefolie i kjøkken/stue i 1. etasje samt trapperom/gang i 2. etasje. Varmekabler i entre' samt på begge baderom.

Varmtvannstank
200 liters Smart varmtvannsbereder stående i bod.

Fuktsikring og drenering
Fritidsboligen står oppført på langsgående betongelementer. Åpent under.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når yttertak (taktekking) og undertak har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

- Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når yttertak nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

- Vinduer
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer er noe trege og åpne/lukke. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. På generelt grunnlag kan det

forekomme enkelte merker/riper som ikke er bemerket. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde. TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes vedlikehold av eldre vinduer. Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne og har nådd forventet levetid. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen. Nyere vinduer tilsvarer Tilstandsgrad 0 og 1. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales høyere rekkverk slik at man unngår fallulykker.

- Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendige trapper
Avvik: Det er knirk i trappen.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak, men trappen kan avstives.

- Overflater vegger og himling (Bad 2. etasje)
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør i våtsone, siden mindre baderom.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Listverk er beskyttet i form av våtromsmaling. Ikke dør. Denne bør også beskyttes med spesialmaling. Konsekvens er fuktproblematikk.

- Overflater gulv (Bad 2. etasje)
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Sluk, membran og tettesjikt (Bad 2. etg)
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
Konsekvens/tiltak: Anbefaler å utbedre manglende membran på vegg bak do-sisternen. Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

- Overflater gulv (Bad 1. etasje)
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Sluk, membran og tettesjikt (Bad 1. etasje)
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

- Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende

løsning fra varmtvannstank. Varntvannsbereder står i bod uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales Aquastop for varmtvannsbereder. Konsekvens er fuktproblematikk.

- Fuktsikring og drenering
Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Ingen kjeller. Åpent under hytta for lufting. Konsekvens kan være fuktproblematikk mot betongstriper/rader. Ingen synlig avvik pr. nå.

- Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er på inspiserte steder ikke påvist større svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil. Tilstandsgrad satt ut fra alder.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar tiltak, men overvåk bygningsdel. Konsekvens er fuktproblematikk.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens kan være lekkasje som kan oppstå over tid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Elektrisk anlegg
Nytt sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilbryter(e). Det er installert automatisk/fjernleste strømmåler. Sikringsskap befinner seg i vindfang/entre'. Eier informerer; Krøderen elektro har foretatt el-arbeider som; Nytt sikringsskap, nye kurser. Egeninnsats i form av montere nye downlights med styring, nye stikkontakter, varmekabler med styring, varmefolie på gulv i kjøkken/stue og gang i 2. etasje.
I 2. etasje er det kontaktpunkter og ledningsnett fra byggeår. Nyere lysbrytere og belysning fra 2023. Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om. Det anbefales el-sjekk/el-takst.
Generell kommentar: Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Se tilstandsrapporten for fullstendig oversikt.

Parkering

Egen parkeringsplass i forkant av hytta.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at fritidsboligen ble modernisert i 2022-2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Etablering av nytt bad 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Smøremembran og slukmansjetter på alle gjennomføringer

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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsjelen på gasspeissjelen Resten er utført med egeninnsats Utvidet terrasse Ny bod utvendig ny gips i taket malt og sparklet Beiset utvendig panel, satt opp levegg ved bobblebad

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Venter på erklæring fra Krøderen Elektro etter ny el-sjekk

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jokerurd rør montert ny bereder, ny vannmåler, trykktesting av rør i rør anlegg

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.?
Svar: Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Arbeid som er utført: Total rehabilitering av første etasje, med utvidelse av areal Flytting av interntrapp, fjerning av gammelt ildsted

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Skjevheter i gulv 1 etg, ble reparet under rehabiliteringen av hytta.

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

Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? av takstmann i 2025

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Stein Haugen

Byggemåte

Hytte i bindingsverk fra 1986. Grunnmur i stripebetong (3 stk). Utvendig kledd med villmarkspanel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon/villmarkspanel fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fritidsboligen ble beiset to ganger i 2023. Saltak med pappshingel. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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 kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er etablert varmefolie i kjøkken/stue i 1. etasje samt trapperom/gang i 2. etasje. Varmekabler i entre' samt på begge baderom. Det er også en gasspeis i stuen.

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 kr 12 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 160,-pr. 2025

Prognose kommunale avgifter for inneværende år (2025) inkluderer:
- Eiendomsskatt Fritid kr 3 100,-
- Renovasjon hytte/støl kr 3 059,-
- Fastledd vann fritidsbolig kr 2 657,28
- Fastledd avløp fritidsbolig kr 10 698,24
- Forbruksgebyr vann kr 248,30
- Forbruksgebyr avløp kr 397,48

Totalt kr 20 160,30

Se vedlegg "Kommunale gebyrer 2025" for fullstendig oversikt.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Målenummer: 24921678.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Storebrand kr 6 276,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Modum kabel-TV

- Prepping av skiløyper Alpinlandsbyen kr 400,- pr år.
- Årskontigent Alpinlandsbyen kr 200,- pr år.
- Brøyting, veiavgift og vedlikehold av felles vei, samt brøyting av parkering ca. kr 5 000,- pr år.

Prisjusteringer kan forekomme.

Hytta er forsikret i Storebrand, polisenr. 1264637.
Ny eier må selv tegne forsikring på fritidsboligen.

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

Formuesverdi

Megler har forsøkt, men ikke lyktes med å innhente opplysninger om formuesverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby, orgnr. 996363171

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser om at det avholdes dugnad vår og høst.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 584 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet i Bortigardtunet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Matrikkelbrev fra Krødsherad er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Adkomst vei er privat og eies av grunneier for Alpinlandsbyen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta ligger flott til i Alpinlandsbyen på Norefjell, kun 1,5 times kjøretur fra Oslo. Området er et eldorado for både store og små, sommer som vinter.

Norefjell kan by på hele 20 kilometer med preparerte nedfarter fordelt på 30 skibakker, med en fallhøyde på hele 1010 meter. Her finner du også terrengpark, barneområde med egen heis og 120 kilometer turløyper i naturskjønne omgivelser. Om sommeren er fjellet et flott turområde, med merkede løyper helt opp til 1459 moh. I tillegg byr Krøderen på gode fiskemuligheter, og ved foten av fjellet finner du en 18-hulls golfbane. I 2025 åpnes ny vei over Sollihøgda, som gjør adkomsten enda enklere.

I nærområdet finner du flere av Norefjells mest populære servicetilbud, som Norefjell skisenter, Norefjellstua og Norefjellhytta, hvor det tilbys skiutstyr, heiskort, bomkort, sportsklær, servering og afterski. En kort kjøretur unna ligger Norefjell Ski & Spa, beliggende 810 moh., med en fantastisk spaavdeling, badebasseng, restaurant og afterski.

For den turglade ligger Trillemarka rett i nærheten, med flotte turmuligheter for hele familien, blant annet opp til Madonna-statuen på Bjønneskortanatten. På 1020 meters høyde får du spektakulær utsikt, blant annet til Gaustatoppen.

Innen en times kjøring finner du også flere familievennlige aktiviteter, som Bjørneparken i Flå, hvor man kan oppleve både gaupeshow, ulvefôring og krokodilleland, samt Langedrag Naturpark, kjent for sine dyr og unike naturopplevelser.

Noresund sentrum ligger kun en liten kjøretur unna, med dagligvarebutikker og

andre servicetilbud.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av hyttebebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Fritidsboligen har blitt endret både innvendig med flytting av trappeløp, fjerning av av peis og tidligere baderom samt badstu. Det er etablert nytt utvidet kjøkken, nytt baderom i begge etasjer samt utvidet romløsning i 2.etasje.

Ett soverom har mindre lysforhold (mindre vindu) som begrenser bruken/ikke godkjent som soverom. Arealer er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er påvist avvik i forhold til rømingsvei, dagslysflate eller takhøyde: Ett soverom i 2. etasje har blitt endret slik at vindu her er noe mindre en krav til lysflate på rommet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Selger skal ha mottatt nabovarsel vedrørende oppføring av leilighetsbygg (Mountain Lodge) med underjordisk parkeringskjeller. Se vedlegg bakerst i salgsoppgaven med tittel "Foreløpig svar på rammesøknad - Varsel om avslag - Varsel om vurdering av nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak - Oppføring av leilighetsbygg med underjordisk parkeringskjeller - Gnr. 209/1/70" datert 02.07.2024 for mer informasjon.

Det er pr. 18.08.2025 ikke gitt byggetillatelse til dette prosjektet, og det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Det skal oppføres leilighetsbygg (Norefjell Mountain Lodge) på syv etasjer med loftsetasje og med underjordisk parkeringskjeller på naboeiendommen. Selger har mottatt nabovarsel. Se vedlegg "REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR NOREFJELL MOUNTAIN LODGE, KRØDSHERAD KOMMUNE"

bakerst i salgsoppgaven for mer informasjon.
Kommunen uttaler følgende per 10.02.25:
Status er at formannskapet avviste klagene, beholdt vedtak om rammetillatelse og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse i saken.
I artikkel fra 26.08.25 ble det skrevet at Statsforvalteren støttet seg til kommunens vedtak:
https://www.bygdeposten.no/nederlag-for-norefjell-naboene-klager-forte-ikke-fram/s/5-10-749931

Hytteeierforeningen i Alpinlandsbyen og de nærmeste naboer har fått nabovarsel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

29.09.1986 - Dokumentnr: 10812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1267/25340
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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.

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 55 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - oppdragsgiver tar selv kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 124 190,- 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 27. september 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Vedlegg

Bortigardtunet 15

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 209, bnr. 26, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1862 **Referansenummer:** WX2103

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Modernisert 2- etasjes frittliggende hytte, beliggende i alpinlandsbyen på Norefjell.
Hytta ble renovert i årene 2022-2023 og har god innvendig standard.

For opplysninger/beskrivelser om fritidsboligens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc. se de ulike bygningsdelene i rapporten.

Utgang fra hovedsoverom til veranda, med fin utsikt.
Utgang fra stuen til romslig terrasse med jacuzzi.
Fritidsboligen er påkostet, og gir et generelt godt helhetsinntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Fritidsboligen har blitt endret både innvendig med flytting av trappeløp, fjerning av av peis og tidligere baderom samt badstu.
Det er etablert nytt utvidet kjøkken, nytt baderom i begge etasjer samt utvidet romløsning i 2.etasje.

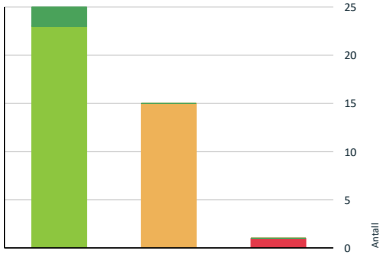
Ett soverom har mindre lysforhold (mindre vindu) som begrenser bruken/ikke godkjent som soverom. Arealer er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

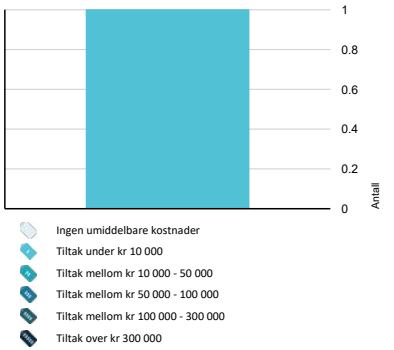
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God standard

Vedlikehold
Fritidsboligen ble renovert/modernisert i 2022-2023.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Renovert/modernisert det meste av fritidsboligen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Normal god tilstand på synlig del av taktekke. Det kunne ved befaringen ikke påvises lekkasje eller fuktighet rundt pipe eller andre gjennomføringer. Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunktet var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan. Stige ikke tilgjengelig.

Eier oppgir å ha vært på taket og har renset, samt lagt på nye toppbord i plastbelagt stål i 2024.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når yttertak (taktekking) og undertak har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/plastbelagt stål.
Jevnlig rengjøring og godt vedlikehold av takrenner er viktig, og må påregnes. Takrenner ser ut til å fungere bra, men er ikke funksjonstestet, fallretning er ikke sjekket.
Utvendig beslag må jevnlig kontrolleres og ettersjekkes for lekkasjer.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når yttertak nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/ villmarkspanel fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fritidsboligen ble beiset to ganger i 2023.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Originale vinduer er pusset, grunnet og malt fire strøk innvendig samt utvendig.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er noe trege og åpne/lukke. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.
Alle vinduene er ikke testet ved åpning.
Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.
På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte
merker/riper som ikke er bemerket.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen,
da dette er boligselskapets ansvarsområde.
TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale
levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av eldre vinduer.

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne og har nådd forventet levetid. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.
Nyere vinduer tilsvarer Tilstandsgrad 0 og 1. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Tre mindre vinduer på kjøkken, i trappegang og ett soverom er nyere.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Elektrisk lås fra Yale.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdører

Bygningen har to nyere malte balkongdører i tre med to-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til nyere terrasse på 24 m². Rekkverkhøyde 102 cm. Der befinner det seg en jacuzzi på 223 cm x 223 cm. Stikk, utebelysning, og downlights, levegg, utvendig vannkran for varmt og kaldt vann.
Terrassen ble bygget ny og utvidet i 2022.

Nye toppbord på rekkverk, mens selve rekkverk er fra byggeår.

Utgang fra hovedsoverom til veranda målt til 4,72 m², rekkverkhøyde på 93 cm.
Denne er fra byggeår.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nye toppbord på rekkverk, mens selve verandaen er fra byggeår.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales høyere rekkverk slik at man unngår fallulykker.

TG 1 Andre utvendige forhold

Hytte i bindingsverk fra 1986.
Grunnmur i stripebetong (3 stk).
Utvendig kledd med villmarkspanel.
Saltak med pappshingel.

INNVENDIG

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Målinger foretatt i:
1. etasje: Stue: ca 4-5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
2. etasje: Gang: ca 4-5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
Det ble målt med laser på tilfeldige steder, rommene var møbelert.

Eier informerer i forhold til skjevheter;
Setninger i underliggende konstruksjon, rettet opp i rehabilitering.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det ble etablert gasspeis i stuen desember 2024. Uttak med motor ut på yttervegg.
Pipe er revet fra stuen og til loft, mens fra loft til over tak står den originale pipen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår samt nytt teppebellegg på trinn og rekkverk i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak men trappen kan avstives.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører som er alle malte sorte. Noen fra byggeår samt tre nye dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Originale garderobeskap er grunnet og malt tre strøk (2023) på alle soverom. Nye håndtak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom etablert i 2023. Dokumentasjon i form av bilder.
Utført i form av egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør i våtsone, siden mindre baderom.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Listverk er beskyttet i form av våtromsmaling. Ikke dør. Denne bør også beskyttes med spesialmaling.
Konsekvens er fuktproblematikk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske gulvvarme.

Fall på ca 17 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Nedsenket dusjsone.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, våtromsplater/litex og smøremebran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre sluk av ukjent oppbygging/etablering bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning. Anbefaler å utbedre manglende membran på vegg bak do-sisternen.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte fronter.
Speil med lys, samt veggmontert toalett og dusjhjørne (vegger ikke oppsatt).
Det anbefales innfellbare dusjvegger eller dusjkabinett i rommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt takventil.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kun 2 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

Baderommet har aldri vært i bruk annet enn til separat toalettrom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble etablert i 2023. Dokumentasjon i form av bilder.
Utført i form av egeninnsats, info fra eier;

Har bygget opp våtrom med våtromsplater (litex) på osb-plater. smøremembran på skjøter, skruer og rundt mansjetter. Smøremembran på gulv, varmematter i flytsparkel.
Se egenerklæringsskjema for informasjon.
Utført med egeninnsats, alle våtrom er totalrenovert fra grunnen. Smøremembran og slukmansjetter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

——

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

——

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger. Våtromsplater/litex under membran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eldre sluk av ukjent oppbygging/etablering bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning. Anbefaler å utbedre manglende membran på vegg bak do-sisternen.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte fronter.
Speil med lys, høyskap samt veggmontert toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt takventil.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kun 2 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Pritometer MMS 2) på befaringen, og det var ingen utslag utover normale verdier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Arens med fronter som er glatte. Heltre fronter.
Kompositt benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. 1 - 1/2 vask. Ett greps batteri med uttrekkbar kran og belysning.
Ventilator med kanal til under hytta.
Integrerte hvitevarer som Miele induksjon platetopp (80 cm), to stekeovner (Miele), oppvaskmaskin samt hel kjøleskap og helt fryseskap.
Lys mellom over- og underskap.
Plate på vegg over kjøkkenvasken.
Større kjøkkenøy med godt av skapplass og skuffer. Sitteplasser.

Åpen løsning mot stue.
Tilstandsgrad satt ut fra helhet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i induksjonstopp (Miele) med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.

Info fra eier;
Jokerud rør, ny vannmåler, trykktesting av rør i rør system, montere ny vamtvannsbrededer
Alle rør er byttet til rør-i-rør system fra Uponor.

Utført i form av noe egeninnsats samt faglært/rørlegger.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluftsventiler i alle vinduer. Ulik alder på vinduer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Det er etablert varmefolie i kjøkken/stue i 1. etasje samt trapperom/gang i 2. etasje.
Varmekabler i entre' samt på begge baderom. Dokumentasjon i form av bilder kan innhentes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

200 liters Smart varmtvannsbereder stående i bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

varntvannsbereder står i bod uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales Aquastop for varmtvannsbereder. Konsekvens er fuktproblematikk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilbryter(e).
Det er installert automatisk/fjernleste strømmåler.
Sikringsskap befinner seg i vindfang/entre'.

Eier informerer;
Krøderen elektro har foretatt el-arbeider som; Nytt sikringsskap, nye kurser.
Egeninnsats i form av montere nye downlights med styring, nye stikkontakter, varmekabler med styring, varmefolie på gulv i kjøkken/stue og gang i 2. etasje.

I 2. etasje er det kontaktpunkter og ledningsnett fra byggeår. Nyere lysbrytere og belysning fra 2023.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
Det anbefales el-sjekk/el-takst.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Hele sikringsskapet ble etablert på nytt med ny hovedsikringer og automatsikringer av Krødren Elektro AS i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Krøderen elektro samt egeninnsats. Tilstandsgrad 3 fås grunnet noe egeninnsats. Estimert pris beregnes ut fra sjekk av anlegg.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier skal etterspørre dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

To røykvarslere og 6 kg. pulverapprat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/fast i terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen står oppført på langsgående betongelementer. Åpent under.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ingen kjeller. Åpent under hytta for lufting.
Konsekvens kan være fuktproblematikk mot betongstriper/rader. Ingen synlig avvik pr. nå.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står oppført på langsgående betongelementer. Åpen under

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på inspiserte steder ikke påvist større svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil. Tilstandsgrad satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak, men overvåk bygningsdel. Konsekvens er fuktproblematikk.

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånet tomt/terreng. Eventuelle vannansamlinger vil renne videre ned i terrenget.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens kan være lekkasje som kan oppstå over tid.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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

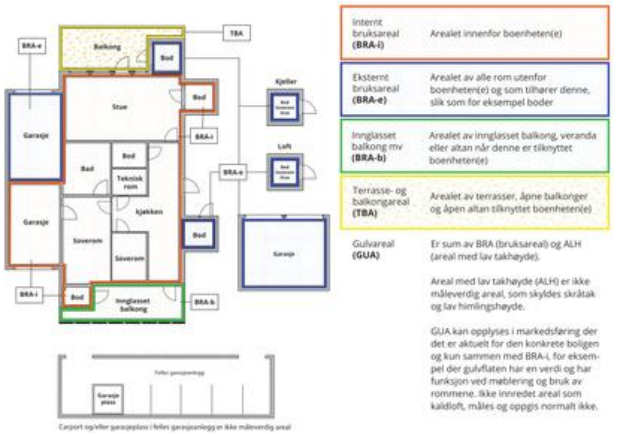
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. etasje	53			53	5
1. etasje	53	2		55	24
SUM	**106**	**2**			**29**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsbod		
2. etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, bod	Utvendig skibod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.
Utvendig bod; : Bod ved inngangsparti på ca 2 m².

Terrasse utenfor stuen målt til 24 m², samt balkong i 2. etasje målt til 4,78 m² men satt som 5 m² i arealoppsetning.

Loftsetasjen er ikke målbar grunnet lav takhøyde men fungerer som oppbevaringsplass med plater på mesteparten av gulvet. Adkomst via nedtrekkbar stige fra 2. etasjes gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fritidsboligen har blitt endret både innvendig med flytting av trappeløp, fjerning av av peis og tidligere baderom samt badstu. Det er etablert nytt utvidet kjøkken, nytt baderom i begge etasjer samt utvidet romløsning i 2.etasje.

Ett soverom har mindre lysforhold (mindre vindu) som begrenser bruken/ikke godkjent som soverom. Arealer er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se bygningsdeler i Tilstandsrapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett soverom i 2. etasje har blitt endret slik at vindu her er noe mindre en krav til lysflate på rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	106	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Geir Aksel Faale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	26		15	5584.1 m²	Norsk Kartverk	Festet

Adresse
Bortigardtunet 15

Hjemmelshaver
Faale Geir Aksel, Hegerland Tove

Kommentar
Felles festet tomt for sameiet.

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Om eiendommen
Idyllisk beliggende fritidsbolig omringet av flott natur.
Fritidsboligen i et attraktivt hyttefelt på Bortigardtunet med umiddelbar nærhet til både skianlegg, spahotell, spisesteder, turområder og mye mer.

Høydepunkter:
-Ski in ski out til Norefjell skisenter
-Bilparkering inntil hytta
-Gåavstand til langrennskiløyper
-I nærhet til golfbane med 18 hull
-Utvendig skibod
-Veranda i 2. etasje samt stor terrasse i 1. etasje
-1,5 times kjøretur fra Oslo

Adkomstvei

Adkomst vei er privat og eies av grunneier for Alpinlandsbyen.

Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.
Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.
Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet i Bortigardtunet.

Tinglyste/andre forhold

Parkering;
Egen parkeringsplass i forkant av hytta. Det finnes også felles gjesteparkering i området.
Se forøvrig egenerklæringsskjema for informas Beboerparkering.
Se egenerklæringsskjema for informasjon.

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter. Takstingeniør har
ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold
takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i fritidsboligen.
Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	1264637			6 276

Kommentar
Ny eier må selv tegne forsikring på fritidsboligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025	Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	16.09.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Eier	16.09.2025	Påviste og ga opplysninger under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2025	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.09.2025	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 26
3318 KRØDSHERAD

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WX2103

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Faale, Geir Aksel	9578-5998-4-873903	2025-09-16 12:00:20
Hegerland, Tove	9578-5999-4-1923567	2025-09-16 12:02:36

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
16. sep. 2025

Oppdragsnummer
23-0227/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Tove Hegerland, Geir Aksel Faale

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2021

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: 1264637
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Etablering av nytt bad 2022

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

Arbeid som er utført: Smøremembran og slukmansjetter på alle gjennomføringer

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

Arbeid som er utført: Dokumentasjon i form av bilder på oppbygging

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsjelen på gasspeissjelen Resten er utført med egeninnsats Utvidet terrasse Ny bod utvendig ny gips i taket malt og sparklet Beiset utvendig panel, satt opp levegg ved bobblebad

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Venter på erklæring fra Krøderen Elektro etter ny el-sjekk

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jokerurd rør montert ny bereder, ny vannmåler, trykktesting av rør i rør anlegg

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Total rehabilitering av første etasje, med utvidelse av areal Flytting av interntrapp, fjerning av gammelt ildsted

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Skjevheter i gulv 1 etg, ble reparet under rehabiliteringen av hytta.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? av takstmann i 2025

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

Eventuell kommentar: ingen tank

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: 23-0227/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hegerland, Tove	**2025-09-16**	**Faale, Geir Aksel**	**2025-09-16**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hegerland, Tove		bankID Faale, Geir Aksel	

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

Årsberetning for Hytteeierforeningen 2024

Hytteeierforeningen
Hytteeierforeningen har som formål å ivareta hytteeiernes interesser overfor grunneiere, kommunen og andre private og offentlige instanser. Vi har kontakt med grunneiere, Skisenteret, Norefjell Turforening og kommunen, og sistnevnte anerkjenner oss som høringsinstans for alt som gjelder Alpinlandsbyen og Norefjell.

Styret
Styret har i perioden bestått av styreleder Ulrika Bohman, Nordafortunet 4, styremedlem/kasserer Monica Blix, Bortigardtunet 4, styremedlem/sekretær Elisabeth Eidså Dale, Bortigardtunet 11, styremedlem Per Wiencke, Nordafortunet 9, og styremedlem Marco Di Modugno, Nordafortunet 12
Vi har hatt 5 styremøter, og de har vært gjennomført som telefonmøter. Utover dette har vi hatt nødvendig kontakt på telefon og epost. Arbeidet har vært utført på frivillig basis.

Medlemmer
Norefjell Alpinlandsby består av 152 hytter/leiligheter. Medlemskap i Hytteierforeningen er frivillig. Kontingenten er på 200 kr året. Gjennom flere år har medlemstallet ligget på litt under 100, og i 2024 har det økt til 120.

Dugnad
Lørdag 7.september ble det avholdt dugnad. Vi møttes kl. 11 og avsluttet dagen med sosialt samvær, pølsegrilling og drikke utover kvelden – alt dekket av Hytteeierforeningen. Det ble leid inn benker og telt, og som vanlig var vi heldige med været.

Alf Kjernaas bidro med utstyr, ryddesager og motorsager, samt nødvendig bortkjøring i ukene etter. På grunn av været, med kraftig styrtregn og oversvømmelser, måtte han prioritere andre tiltak, noe som gjorde at arbeidet med bortkjøring av avfall tok lengre tid enn planlagt.

Takstiger
Som kjent har Brannvesenet i Drammensregionen stilt krav om montering av takstiger ifm branntilsynet som ble gjennomført vinteren 2022/2023. Styret fikk bekreftet fra brannvesenet at det kun er påkrevet å montere takstige. Styret har fremskaffet tilbud fra Alf Kjernaas på montering av stiger til en kostnad av kr 10 000 pr hytte inkl mva. Tilbudet er gjeldende til 15.05.25. Styret har ikke innhentet ytterligere tilbud, da vi har ansett det formålstjenlig å velge en lokal aktør som kjenner Alpinlandsbyen og som vi har god erfaring med fra tidligere.
Styret er kun en formidler av tilbudet slik at avtalen vil være mellom den enkelte hytteeier og utførende firma. Tillbudet om montering av takstige ble tilsendt samtlige hytteeiere i Alpinlandsbyen da kravet om montering av takstiger omfatter oss alle. Kjernaas vil ha befaring med brannvesenet i forkant av arbeidet.

Mountain Lodge - Oppføring av leilighetsbygg med underjordisk parkeringskjeller - Gnr. 209/1/70
Styret i Hytteeierforeningen ble 16.april informert av Aino Werp, en av eierne av Mountain Lodge, om byggeprosjektet han har til hensikt å gjennomføre.

I henhold til reguleringsplan fra 2006 har Mountain Lodge rett til en omfattende utbygging av et leilighetsbygg på 7 etasjer med loftsetasje, beliggende på tomten mellom Mountain Lodge og Vestafortunet.
Styret informerte medlemmene om mottatt nabovarsel på mail 17.april og et 40-talls protester ble sendt til kommunen og styret.
Hytteeierforeningen sendte inn uttalelse/protest av 30.april med grunnlag i de innkomne synspunkter fra medlemmene. Uttalelsen ble utarbeidet av styrets sekretær som har juridisk kompetanse på fagfeltet.
Kommunen varslet 2.juli tiltakshaver om vurdering av nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak.
26. september fikk Hytteeierforeningen v/styreleder anledning til å legge frem vårt syn for formannskapet. Styret har også hatt god dialog med Bygdeposten om de negative konsekvenser av byggeprosjektet og fått 2 oppslag i avisen.
Kommunen fulgte ikke opp varslet om midlertidig forbud mot tiltak og godkjente byggesøknaden 28.november etter forhåndsdrøftelse i formannskapet.
Hytteeierforeningen påklaget godkjennelsen(rammetillatelsen) 2. desember. I tillegg informerte styret medlemmene særskilt om godkjennelsen av endring av antall p-plasser fra 34 til 20 langs Landsbygata og oppfordret berørte til å klage på selvstendig grunnlag.
Klagesaken ble behandlet i formannskapet 6.februar som vedtok ikke å ta klagene til følge, ni i antall. Saken ligger nå til behandling hos statsforvalteren.

Møte med kommunen
I henhold til vedtaket på årsmøtet 2024, har styret gjennomført et formøte med kommunen for å drøfte utbyggingsmuligheter og den videre prosessen med reguleringsplan for Norefjell. Bakgrunnen for møtet var at kommunen meddelte Alpinlandsbyen i 2023 at de vil forholde seg til Statsforvalterens vedtak ifm klagesak i Bortigardtunet 12 og ikke lenger gi dispensasjon fra utenomhusplanen (av 22.06.95) for innbygging av inngangspartier/balkonger før ny reguleringsplan/bestemmelser for området er laget. Innvilgelse av slike dispensasjoner var tidligere praksis.

Styret, representert av Ulrika Bohman, Monica Blix og Per Wiencke, møtte kommunen den 13. mars 2025. Kommunen stiller fortsatt krav om at det må lages en ny plan for at små endringer (innom eksisterende BYA på hvert enkelte bygg) kan gjennomføres. Det foreligger ingen dokument med bebyggelseskrav som kan revideres på en enkel måte. Hvert enkelt sameie som vil gjøre endringer i planen må engasjere en plankonsulent(krav fra kommunen) og lage en ny detaljreguleringsplan. Kommunen kan ikke garantere at en endring av planen blir vedtatt, men de er positive til å prøve denne metoden for små endringer. Gebyret for å få behandlet en detaljreguleringsplan er kr. 55 200.

Ellers ble det opplyst at det skal bygges nytt vann-og pumpehus der hvor søppelcontainerne står overfor Nordafortunet. Alle gamle containere skal fjernes og erstattes med nytt sorteringssystem. Det vil bli færre enn i dag. Sandumseter skal rives og erstattes av midlertidig parkeringsplass.

Økonomi
Foreningen hadde et overskudd på 12415 kr i 2024, og ut fra dette ser styret ikke noe grunn til å heve kontingenten.
Medlemskontingenter og renter fra beholdningen på Sparekonto har økt med henholdsvis 11 % og 50 %.
Styret vurderer andre løsninger enn StyreWeb da det er dyrt og tungvint. Kostnaden for dugnaden var noe høyere enn foregående år på grunn av vanskeligheter med å beregne antall deltakere.

Norefjell Turforening
Alpinlandsbyen har siden vinteren 2014/2015 vært kollektive medlemmer av turforeningen med 400 kr i års kontingent. Kontingenten er frivillig og innbetales samtidig med kontingenten til Hytteeeierforeningen. Turforeningen bidrar med drift, vedlikehold og forbedring av løypenettet og turstier. De er også ansvarlige for gapahuker og ved til bålpassene. For 2024 var det 41 medlemmer av Hytteeierforeningen som betalte kontingent gjennom oss. Dette var noe lavere enn i 2023 da det var 51 betalende.
Nestleder i turforeningen Guro Gulsvik ønsker at vi øker avgiften. Andre sameiere/foreninger i Norefjell ligger på mellom 500 og 1300 kr pr hytte. I følge foreningens nettside er avgiften følgende: enkeltmedlem 550 kr, hytte/familie 1100 kr, firma 2200 kr. Løypenettet er til stor glede både sommer og vinter og vi oppfordrer våre medlemmer til å støtte foreningen. Styret fremmer eget forslag om dette.

Styret i Hytteeeierforeningen
Ulrika Bohman, Elisabeth Eidså Dale, Monica Blix, Per Wiencke, Marco Di Modugno

Vedtekter for Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby

§1. Formål. Foreningen har som formål å arbeide for medlemmenes felles interesser og rettigheter.

§2. Virkeområde. Foreningens virkeområde omfatter hytter, leiligheter og tomter i Norefjell Alpinlandsby.

§3. Medlemskap. Alle hytte-/leilighetseiere kan bli medlemmer. Innmelding skjer til styret. Alle medlemmer plikter å ta tillitsverv.

§4. Styret. Foreningen ledes av et styre på 3-5 medlemmer. Leder velges ved særskilt valg på årsmøtet, øvrige styret konstituerer seg selv. Den enkelte hytte/leilighet kan bare være representert med én i styret av gangen. Tillitsverv kan innehas av eiernes familiemedlemmer etter fullmakt fra eierne. Styret er beslutningsdyktig ved fravær av inntil ett styremedlem. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende. Kontaktperson for sameier som ikke er representert i styret, kan innkalles til styremøtene ved behov. Disse har ikke stemmerett. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke uten spesiell fullmakt forplikte medlemmene utover vedtak på årsmøtet. I saker som har karakter av innbyrdes tvist mellom foreningsmedlemmer, skal styret gjøre oppmerksom på at de ikke kan behandle saken med mindre de impliserte parter ønsker at styret skal uttale seg. Styrets uttalelse er dog ikke bindende for partene.

§5. Kontingent. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet, medlemsåret er kalenderåret.

§6. Årsmøtet. Årsmøtet holdes innen 1. mai på det sted styret bestemmer. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med minst 3 ukers varsel. Årsmøtet varsles ved e-post, på hjemmesiden Alpinlandsbyen.no, på foreningens Facebook-side Alpinlandsbyen Norefjell og ved oppslag på Hytteeierforeningens tavle i butikken. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må fremmes skriftlig og være styret i hende senest 14 dager før årsmøtet avholdes. Årsberetning og årsregnskap sendes ut senest 1 uke før årsmøtet, likeledes forslag fra styret eller medlemmer. Årsmøtets dagsorde: 1.Åpning/konstituering. 2.Beretning. 3.Regnskap. 4.Fastsettelse av kontingent. 5.Handlingsplan. 6.Forslag/Andre saker fra medlemmene eller styret. 7.Valg. 8.Eventuelt

Årsmøtet ledes av dirigent valgt på årsmøtet. Likeledes velges 1 medlem til å undertegne årsmøteprotokoll. Til styret velges 1 til 3 nye medlemmer hvert år. Styret velges for 2 år av gangen. Det velges også revisor for 1 år av gangen. Ved avstemning har hver tilstedeværende hytte/leilighet én stemme. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall, vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende. Årsmøteprotokoll sendes alle medlemmer.

§7. Ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret mener dette er nødvendig, eller når minst 1/3 av medlemmene skriftlig forlanger det. Innkallelsen sendes ut med minst 8 dagers varsel og skal inneholde saksliste, og redegjørelse for de saker som skal behandles.

§8. Oppløsning. Foreningens oppløsning kan kun skje på årsmøtet og krever ¾ flertall av de avgitte stemmer. Avstemningen skal skje skriftlig.

Vedtatt på årsmøtet 2018.

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 11.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

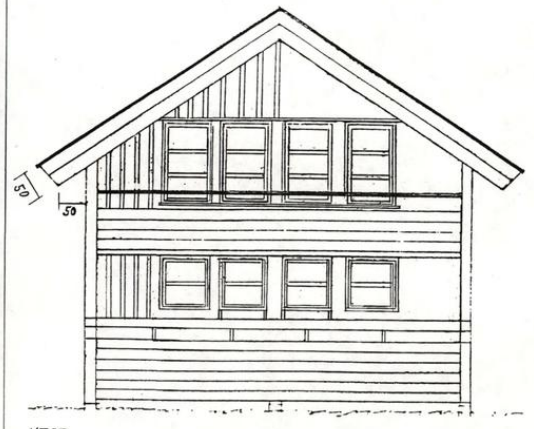
Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse:	Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

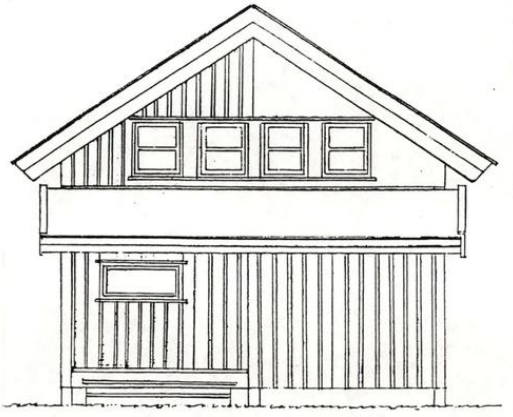
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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.



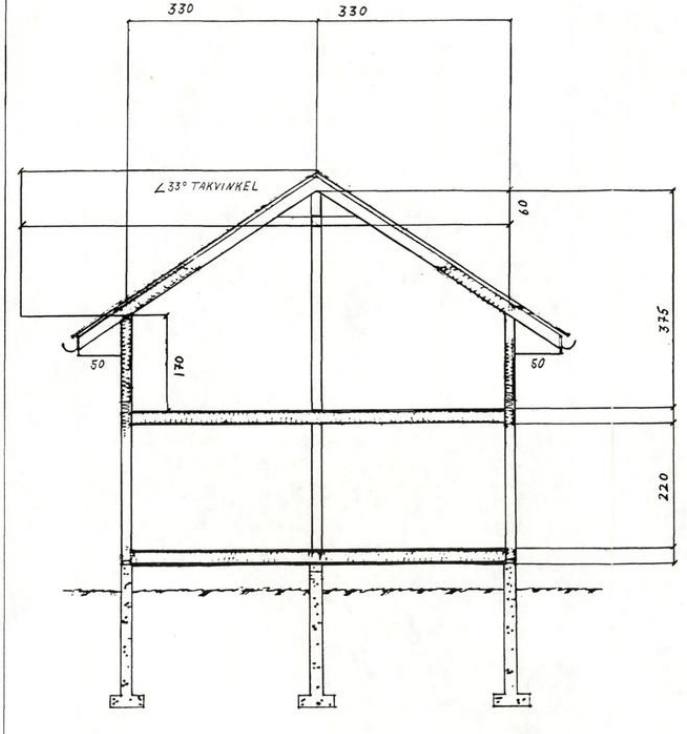
VEST

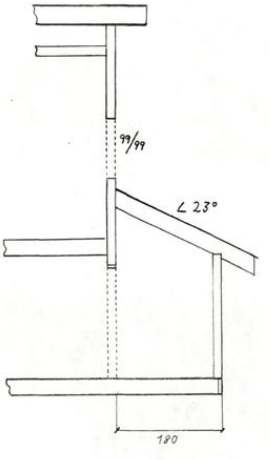


ØST

Kristiansand Kommune
Byggesaksavdelingen
24/6-93

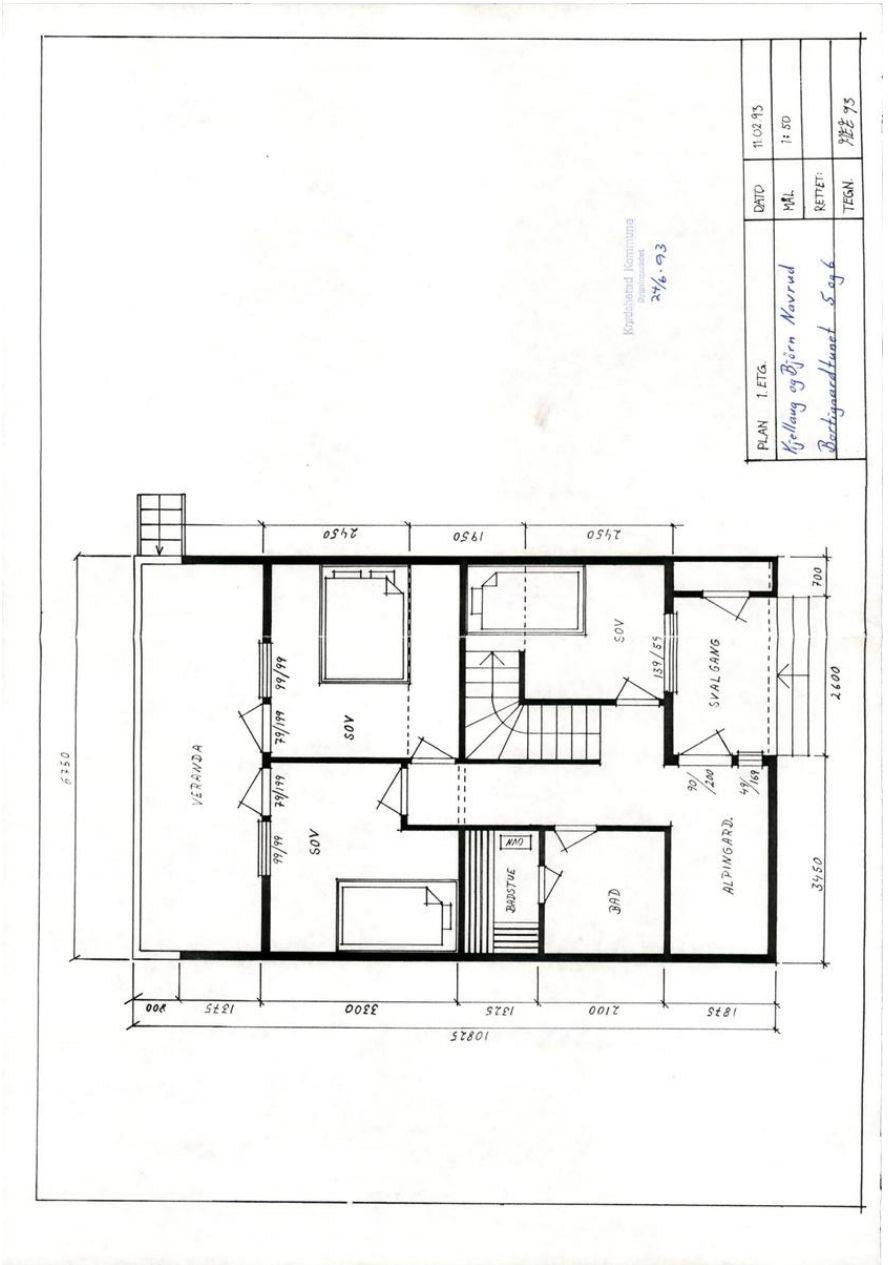
GAVL MOT VEST OG ØST	DATO	11.02.93
Kjellaug og Björn Navrud	MÅL.	1:50
Bortigaardtunet 5 og 6	RETTET:	
	TEGN.	

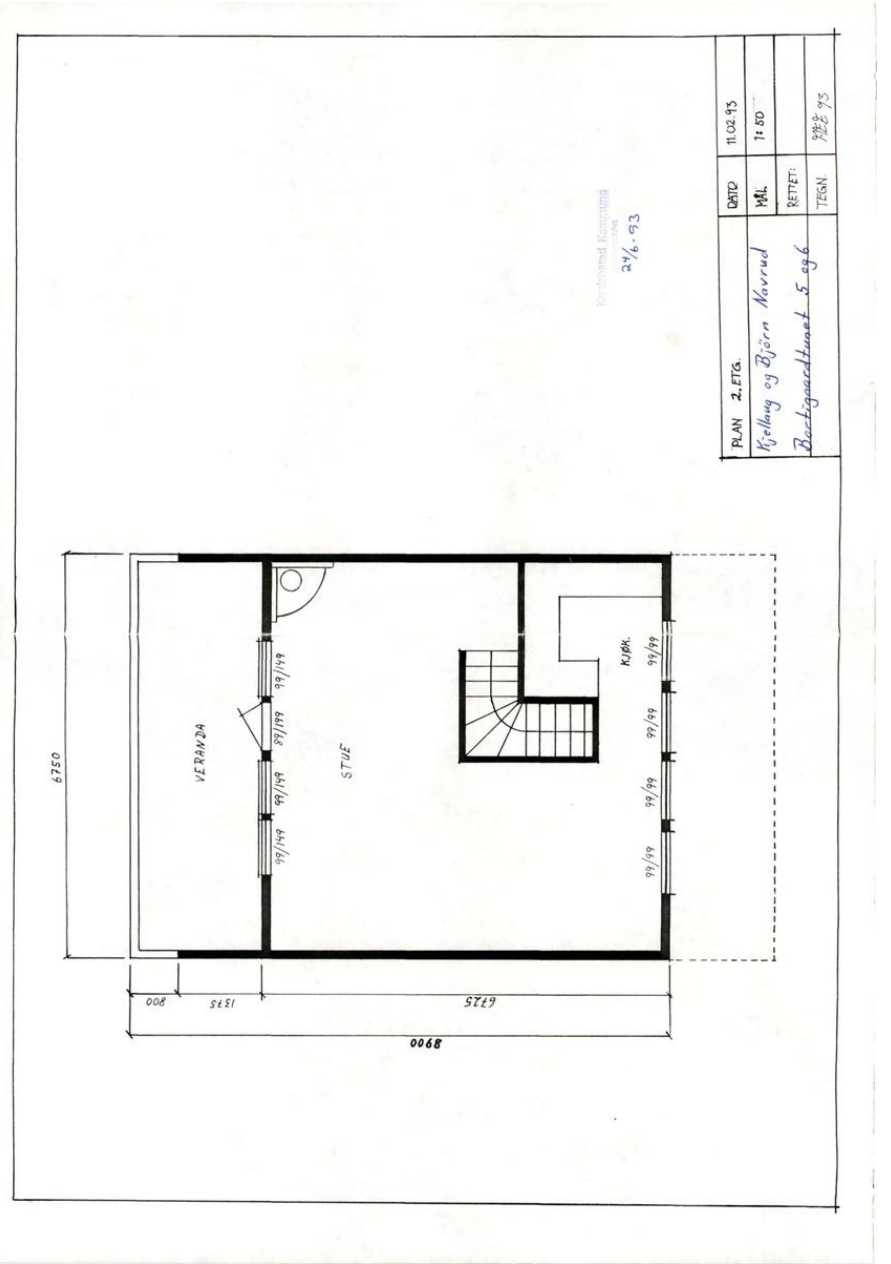




Kristiansand Kommune
Byggesaksavdelingen
24/6-93

SNITT	DATO	11.02.93
Kjellaug og Björn Navrud	MÅL.	1:50
Bortigaardtunet 5 og 6	RETTET:	
	TEGN.	


PLAN 1.ETG.
Kjellaug og Björn Mevrud
Bertigaardhuset 5 og 6
DATO 11.02 93
MÅL 1:50
RETTET:
TEGN MEE 93
24/6-93
VERANDA
SOV
SOV
SOV
SVALGANG
BADSTUE
BAD
ALPINGARD.
6750
2450
1950
2450
700
2600
3450
900
1375
3300
1375
2100
1875
10825

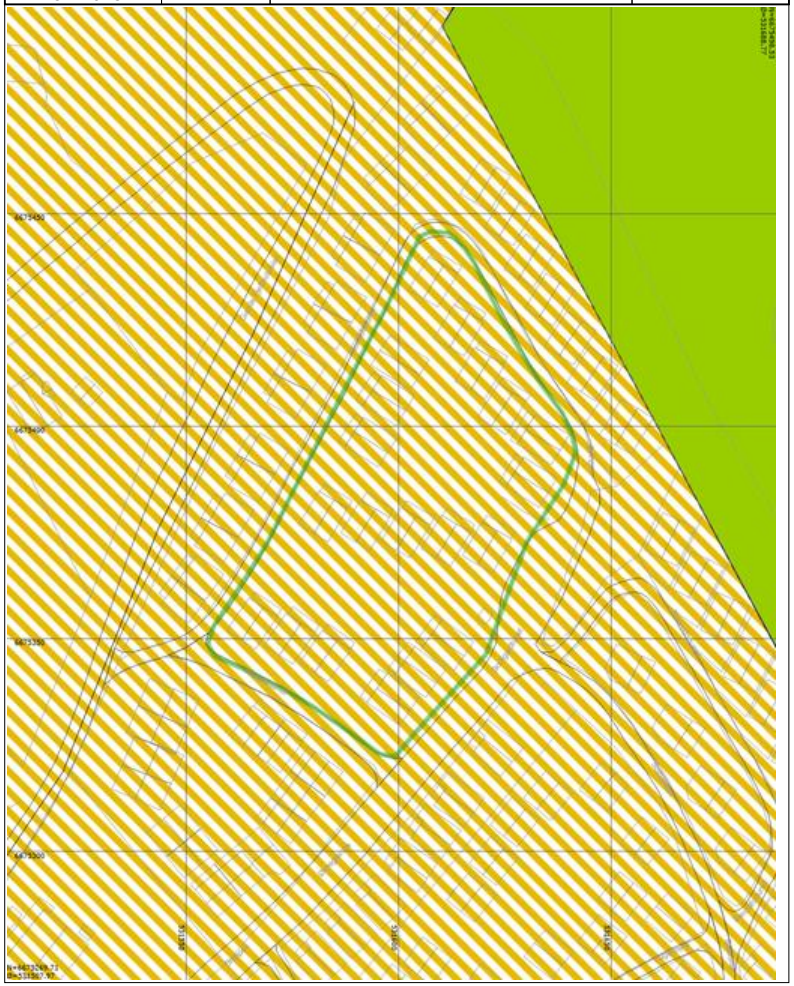

PLAN 2.ETG.
Kjellaug og Björn Mevrud
Bertigaardhuset 5 og 6
DATO 11.02 93
MÅL 1:50
RETTET:
TEGN MEE 93
24/6-93
VERANDA
STUE
KJØK.
6750
800
1375
6375
8900

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Bortigardtunet 15 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 15
	Adresse:	Bortigardtunet 15 3536 NORESUND			
	Annen info:	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen			

Tegnforklaring

- RpOmråde
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Veg
- RpGrense
- RpBestemmelseGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Reguleringsplan raster
- Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**26**	**0**	**15**	Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5584.1m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5584.1m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Ja

3318 53	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen (29.5.1990)

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

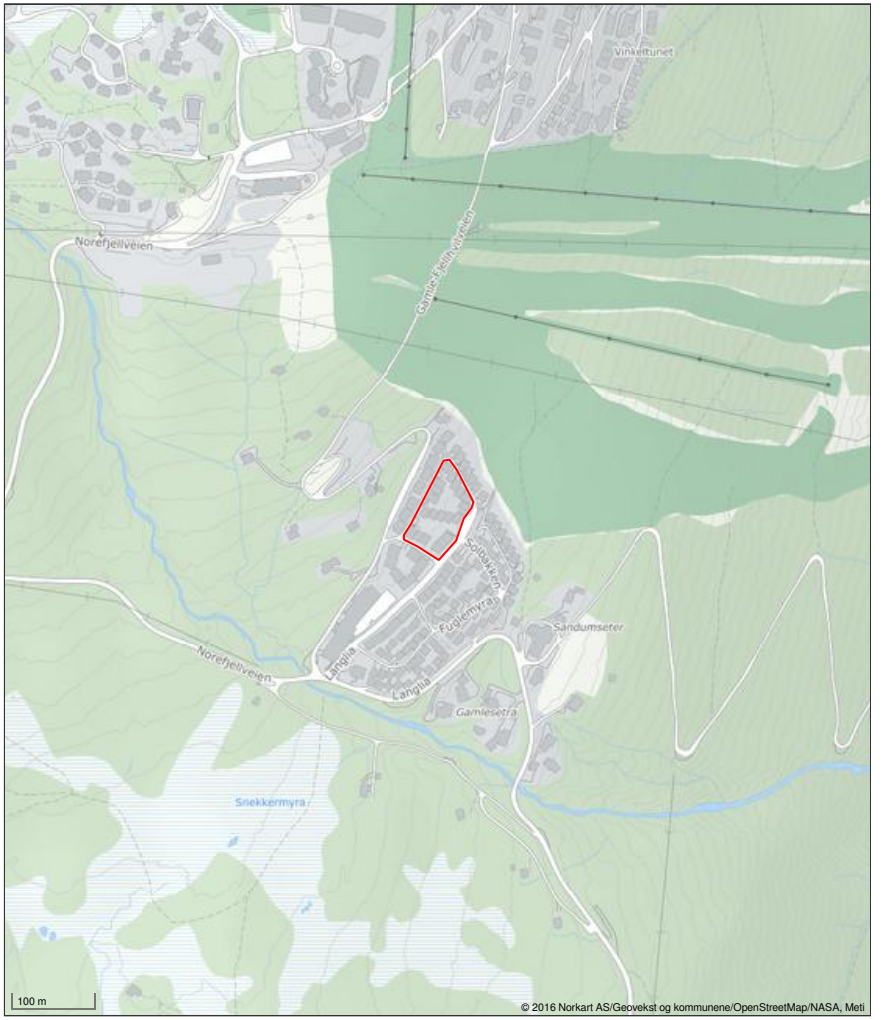
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 10.09.2025

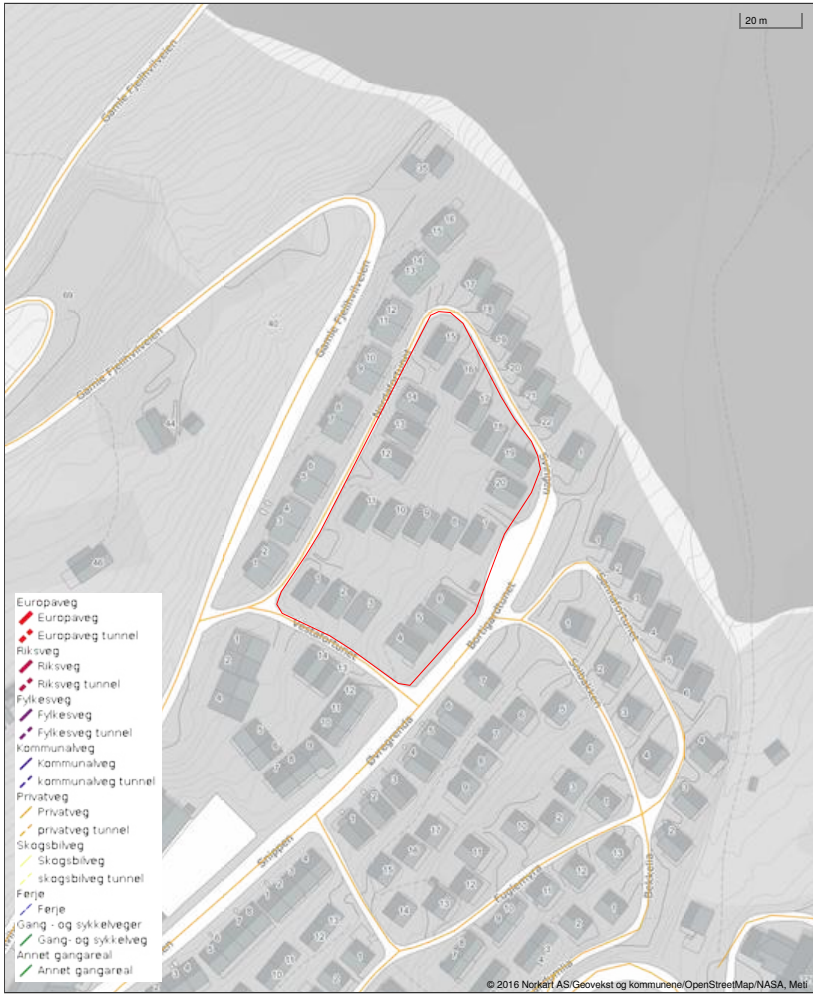
Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/26//



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: 10.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/26//



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	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 15
	Adresse:	Bortigardtunet 15 3536 NORESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

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

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 500 000,00 kr
Skatt	3 100,00 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.

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
24921678	111	02.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Viktig informasjon til eiendomsmegler

Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) bygger og drifter hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell. Enkelte fritidseiendommer er ikke tilkoblet NVAs hovedledningsnett. Disse vil kunne få krav om å koble seg til offentlig avløp i løpet av kort tid.

Når du skal selge en eiendom for en klient, er det derfor viktig at du kontakter NVA for å avklarer om eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsnett eller ikke.

Krav om tilkobling vil medføre kostnader for eier av fritidseiendommen. Det er derfor viktig at en potensielt ny eier er kjent med dette. NVA vil bidra med konkrete opplysninger for den enkelte eiendom, slik at du som megler kan informere om dette.

Kontakt daglig leder i NVA på epost:

inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Bortigardtunet 15, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	8 488,40 kr
Eiendomsskatt	3 100,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**14 647,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	25%	4 Stk	346.00	1/1	0 %	1 384,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	25%	4 Stk	1393.00	1/1	0 %	5 572,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	25%	13 m3	19.10	1/1	0 %	248,30 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	25%	13 m3	30.58	1/1	0 %	397,48 kr
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	4 Stk	318.32	1/1	0 %	1 273,28 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	4 Stk	1281.56	1/1	0 %	5 126,24 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	1550000 prom	2.00	1/1	0 %	3 100,00 kr
					Sum	**20 160,30 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1267/25340	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Bruksttilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	209/26, 209/26/0/1, 209/26/0/2, 209/26/0/3, 209/26/0/4, 209/26/0/5, 209/26/0/6, 209/26/0/7, 209/26/0/8, 209/26/0/9, 209/26/0/10, 209/26/0/11, 209/26/0/12, 209/26/0/13, 209/26/0/14, 209/26/0/15, 209/26/0/16, 209/26/0/17, 209/26/0/18, 209/26/0/19, 209/26/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	209/26, 209/26/0/1, 209/26/0/2, 209/26/0/3, 209/26/0/4, 209/26/0/5, 209/26/0/6, 209/26/0/7, 209/26/0/8, 209/26/0/9, 209/26/0/10, 209/26/0/11, 209/26/0/12, 209/26/0/13, 209/26/0/14, 209/26/0/15, 209/26/0/16, 209/26/0/17, 209/26/0/18, 209/26/0/19, 209/26/0/20
Seksjonering Seksjonering				209/26, 209/26/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEGERLAND TOVE F061065*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØVRE FRYDENDAL 15 1384 1384 ASKER	Bosatt (B)
FAALE GEIR AKSEL F110864*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Frydendal 15 1384 1384 ASKER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bortigardtunet 15	H0101	209/26/0/15	86	5	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bortigardtunet 15

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300584941		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	14.10.2005

1: Bygning 300584941: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 14.10.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.05.2005	18.10.2016
Igangsettingstillatelse	13.06.2005	18.10.2016
Tatt i bruk	14.10.2005	18.10.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bortigardtunet 15	H0101	209/26/0/15	86	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	42	42	0	0	0
H01	0	0	44	44	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 209/26

Bruksnavn	BORTIGARDTUNET	Beregnet areal	5584.1
Etablert dato	28.06.1984	Historisk oppgitt areal	5589
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

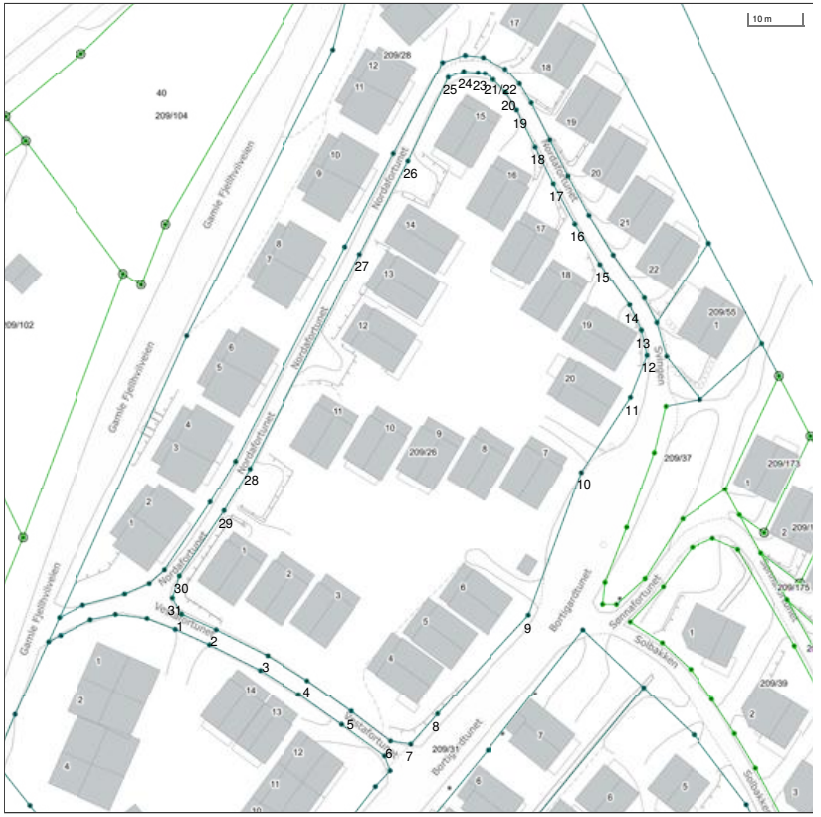
☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675379.61	531601.61	0	Ja	5584.1	

Utskriftsdato: 10.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 209/26//15



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 584,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6675379,61	**Øst**	531601,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6675345,95	531556,74	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,38	
2	6675343,15	531563,09	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,94	
3	6675338,48	531572,59	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	10,59	
4	6675333,97	531579,98	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,66	
5	6675328,35	531588,12	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,89	
6	6675322,95	531595,34	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,02	
7	6675322,41	531599,07	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,77	
8	6675328	531603,92	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,40	
9	6675346,31	531620,5	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,70	
10	6675372,6	531629,93	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	27,93	
11	6675386,36	531638,76	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,35	
12	6675394	531641,71	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,19	
13	6675398,54	531640,64	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	4,66	
14	6675403,15	531638,46	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	5,10	
15	6675410,62	531632,98	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,26	
16	6675418,01	531628,37	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,71	
17	6675425,3	531624,39	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,31	
18	6675431,96	531621,02	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,46	
19	6675438,7	531617,57	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,57	
20	6675441,92	531615,53	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,81	
21	6675444,26	531613,24	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,27	
22	6675445,48	531611,57	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	2,07	
23	6675445,6	531610,3	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	1,28	
24	6675445,83	531607,68	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	2,63	
25	6675444,63	531604,86	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,06	
26	6675429,24	531597,6	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	17,02	
27	6675412,1	531588,88	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	19,23	
28	6675372,73	531569,06	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	44,08	
29	6675364,94	531564,34	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,11	
30	6675352,91	531556,27	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	14,49	

31	6675348,87	531555,03	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	4,23

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

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

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

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

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

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variablet ledd 2020		
Variabelt ledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Forbruksgebyr kr pr 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*

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

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

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

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ragnar Heidel	Parkveien 55, 0256 Oslo 2	55.93.40

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
209	26		Krødsherad

2. Hjemmelshaver

Navn: Norefjell Utbyggingsselskap AS

Fødselsnummer:

DAGBOKFØRT
29. SEPT 86 10812
~~T-FF000 01000~~
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2.534	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	126,7		21				41			
2	B	126,7		22				42			
3	B	126,7		23				43			
4	B	126,7		24				44			
5	B	126,7		25				45			
6	B	126,7		26				46			
7	B	126,7		27				47			
8	B	126,7		28				48			
9	B	126,7		29				49			
10	B	126,7		30				50			
11	B	126,7		31				51			
12	B	126,7		32				52			
13	B	126,7		33				53			
14	B	126,7		34				54			
15	B	126,7		35				55			
16	B	126,7		36				56			
17	B	126,7		37				57			
18	B	126,7		38				58			
19	B	126,7		39				59			
20	B	126,7		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2,534		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

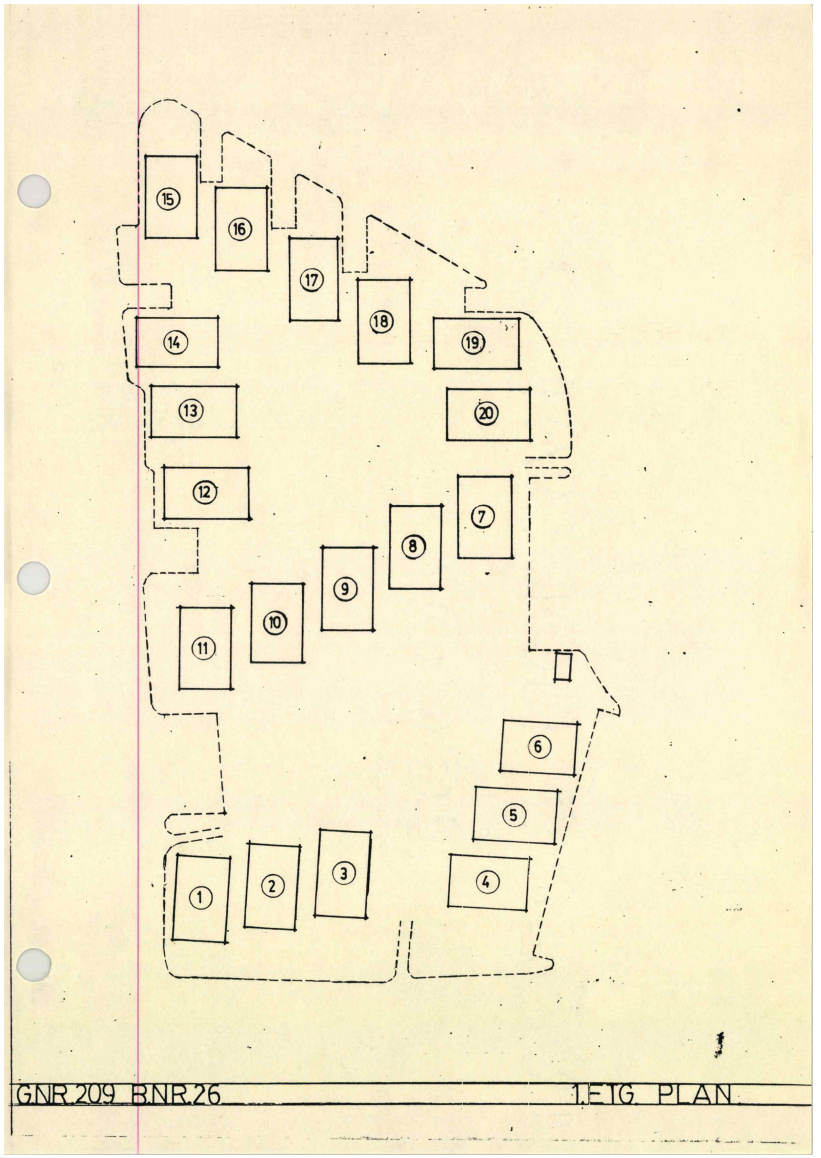
7. Supplerende tekst

Sameiet er gitt navnet Bortigardtunet.

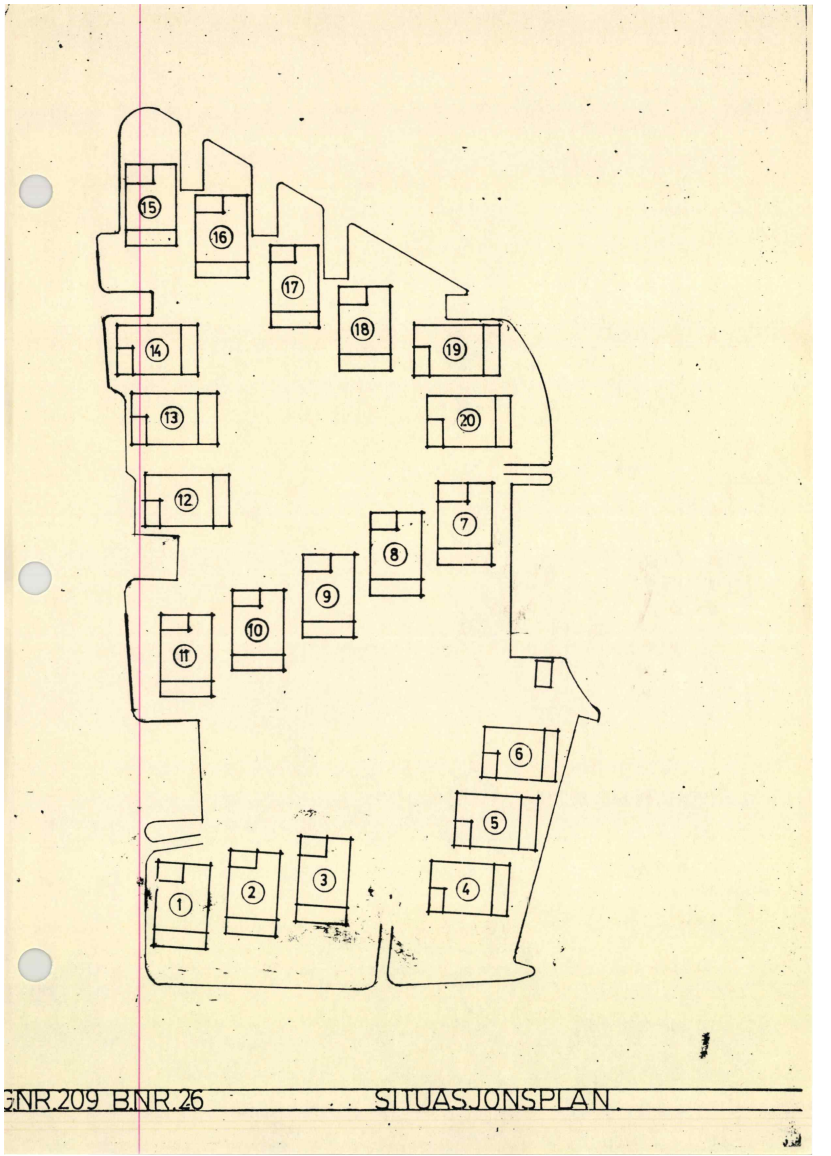
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
29.8/6	Norefjell Utbyggingsselskap
Sted: Noresund	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10812/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 14:02

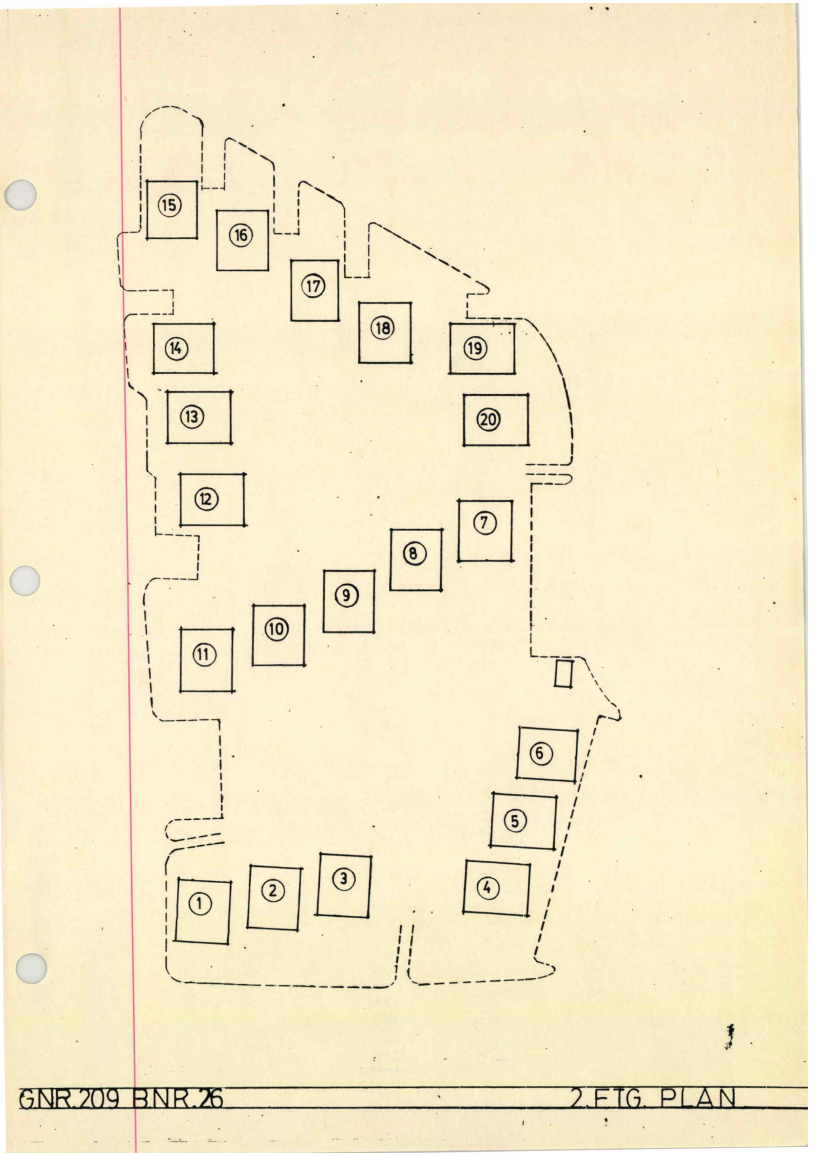


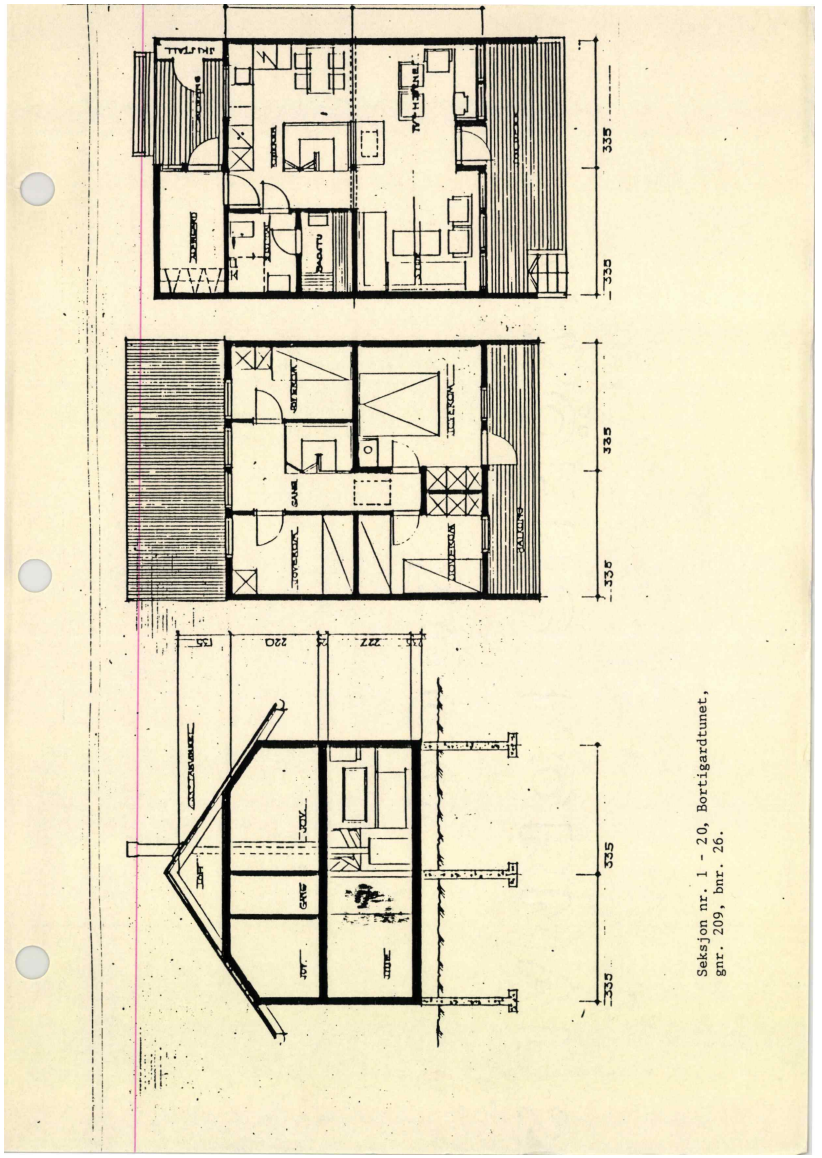
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10812/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 14:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10812/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 14:02

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10812/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 14:02




335
335
335

Bortigardtunet 15

Høyde over havet

678 moh

Avstand til byer

Hønefoss	55 min
Drammen	1 t 31 min
Oslo	1 t 49 min

Aktiviteter

Noresund stadion	15 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	26 min
Eggedal skole	29 min
Krøderen skole	27 min
Krødsheradhallen	27 min
Norefjell Spa og Resort	7 min
Norefjell Golfklubb	12 min

Sport

Noresund stadion	15 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min

Dagligvare

Joker Norefjell	3 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 316 m
- 340 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 14

Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	13 min 8.5 km
Braket Linje 110, 241	14 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 54 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	16 min
Noresund vinmonopol	16 min





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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0227/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bortigardtunet 15 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 209, bnr 26, snr 15 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no