NORDVIK

Norefjelltunet 153

4 soverom | 163 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Norefjelltunet 153

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
269	Kontaktinfo
272	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
275	Forbrukerinformasjon om budgivning
276	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Meget attraktiv leilighet på Norefjell | 4 soverom og 2 bad | Ski inn-Ski ut | Stor balkong | Storslagen panoramautsikt

Prisantydning	**12 900 000,-**
Omkostninger	**328 160,-**
Totalpris	**13 411 220,-**
Fellesgjeld	**183 060,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 086,-**
BRA-i	**163 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Hyttemegling ved Blumenthal og Wold presenterer en sjelden mulighet - en stor og eksklusiv leilighet på Norefjell

- Leiligheten har gjennomgående høy standard og byr på en suveren kombinasjon av komfort og beliggenhet
- Storslagen panoramautsikt. Stor balkong på hjørnet av bygningen
- Mange og store vinduer sørger for mye naturlig lys inn
- Leiligheten har kun hatt en eier, som var med i prosessen fra før byggestart og har tegnet hver detalj
- Leiligheten er fortløpende vedlikeholdt og oppgradert, senest i 2025 ved at alle innvendige dører er skiftet/oppgradert og badstueovn byttet
- Et av soverommene ble malt og ny familiekøye installert høsten 2025.
- Ski inn-Ski ut direkte fra døren
- Leiligheten selges delvis møblert
- Ca 1,5 time fra Oslo


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


U T H U S
PHOTOGRAPHY








UTHUS
PHOTOGRAPHY




Kaffe
Sukker
1893




UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY

Hovedsoverom med god skapplass og en -suite bad





En -suite bad tilhørende hovedsoverom

Soverom nummer to med dobbeltseng





Til venstre: Soverom nummer tre med køyeseng i høy kvalitet
Til høyre: Soverom nummer fire med køyeseng i høy kvalitet





Stort bad med dusj og en romslig sauna

Bad med god skapplass




UTHUS
PHOTOGRAPHY

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0108/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 3, snr 4 (ideell andel 1/1) , fnr 13, fnr 13 i Krødsherad kommune

Selger
Steinar Sønsteby

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)
183 060,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 083 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
327 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
328 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
341 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 411 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 424 220,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, spisestue, kjøkken, entré, bad, bad 2, vaskerom, allrom, badstue
Total BRA: 163 kvm.
TBA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Solforhold
Det er ifølge selger gode solforhold

Innhold
Leiligheten har en meget god planløsning og inneholder: entrè, fire soverom, spisestue, stue, kjøkken, to bad, badstue, vaskerom og allrom

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

Parkering
Parkeringsplasser finnes i eget parkeringsanlegg. Leiligheten disponerer to faste plasser. Åpning/lukking av garasjeanlegg gjøres via App.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble overtatt ny i 2006 og er fortløpende vedlikeholdt og oppgradert, senest i 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret noe på taket for noen år siden.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sameiet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er montert avtrekksvifte på pipe.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst avd. Buskerud AS

Byggemåte
FRITIDSBOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygget er oppført med bærende yttervegger og etasjeskiller i betong, utvendig kledd med stående trepanel. Vinduer og balkongdører er med 2-lags isolerglass. Taket er utformet som saltak med oppløft og arker, tekket med torv. Tekkingen ble skiftet i 2022/2023 (ref. egenerklæring). Det er innvendig adkomst fra garasjen, med repostrapper i betong.

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005.
____

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

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

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.
____

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 19 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er trerekkverk med en høyde på ca 1,03 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
4mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Spisestue.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Leiligheten har elementpipe og åpen peis plassert i stuen.

TG2
Vinduer
Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Dører
Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2005. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak: Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor dusjen renner til sluk.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

2. Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor dusjen renner til sluk.

2. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

2. Etasje - Bad 2 - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene

forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøl, frys og vinskap i kombinasjon. Komfyr med vifte.

Bilder, gamle møbler og løsøre følger i utgangspunktet ikke med.

Gamle ski og lignende følger ikke med.

Gardiner og lysekrone over spisebord kan følge med etter avtalt pris.

Vennligst kontakt megler for nærmere informasjon om ovennevnte dersom du ønsker det.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovner, varmekabler og peis.
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 15.000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Sameiet får levert strømnett gjennom Krødsherad Everk.
Egen strømavtale for hver leilighet

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 086,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnadene betales kvartalsvis med kr 21.259,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Modem kabel TV kr 399,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 300,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Norefjelltunet VI, orgnr. 990518718

Om sameiet
Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 13.7.2005
Seksjon 5,7,23,33,34 er ihht vedtektene ansvarlige for gassanlegget. Ved senere har seksjon 19 koblet seg på anlegget og seksjon 33 skal ikke belastes for service på anlegget ettersom de ikke er koblet på rør.
Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter. Kjøper er og ansvarlig for å sette seg inn i sameiets rutinebeskrivelse ved utløst brannalarm og leilighetens installerte Aquastop.

Sameiet har fra 2017 - 2020 hatt større vedlikeholdsprosjekter på balkonger og tak konstruksjoner. Tak ytterligere utbedret høsten 2025 - Bygningen er bedre tettet i sårbare soner, i toppen av møn på samtlige gavlvegger.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 183 060,-pr. 31.12.2025

FELLES LÅN
Långiver: Nordea Bank Abp
Lånenummer: 6030.81.28345
Rest lånebeløp: 4 651 201,00
Innfrielsedato: 01.12.2038
Rente type: 6,15%

ANDEL AV FELLES LÅN
Bank: Nordea Bank Abp
Lånenummer: 6030.81.28345
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6,15%,
Restsaldo: kr 149 802
Innfrielseslån: 01.12.2038
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 596,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 343 541,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 9880,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 81160867

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 387 kvm (Eiertomt)
Festet tomt. Opparbeidede utearealer med tilsådde gressbakker, asfaltert adkomst til garasje i følge tilstandsrapport.
John Bjørn Skaseth har hjemmel til grunn.
Norefjell Prosjektutvikling As innehar festerett.
Selger innehar framfesteretten.
Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.
Festeavgiften reguleres hvert 10 år i Norefjelltunet 1. Neste gang er 2030.

Adkomst
Det skiltes med Nordvik skilt når det er visning. Ellers vil det stå mer permanente skilt som viser vei

Radonmåling
Selger opplyser om at en mener sameiet har utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en helt fantastisk beliggenhet på Norefjell ca. 800 moh - i umiddelbar nærhet til alpinanlegget.

Norefjelltunet ligger like nedenfor Norefjellstua. Her kan du ta med skiene ut på markterrassen, spenne på deg skiene og skli rett ut i anlegget eller langrennsløypene. Ski inn/ut - umiddelbar nærhet til Norefjells utrolige alpinanlegg. Norefjell er virkelig et eldorado for skientusiaster. Her tilbys ca. 120 km flotte langrennsløyper, i tillegg til et meget godt alpinutvalg. Alpinanlegget kan by på 14 heiser og hele 28 nedfarter med varierende vanskelighetsgrader, passer med andre ord både for store og små. Den lengste nedfarten, fra Ravnåsen og ned til Norefri har en høydeforskjell på 1010 meter - høyest i Norden!

For langrennsentusiastene tilbyr norefjell 120 km løyper som ligger over 600 moh. Disse er både i skogterreng og fjellterreng. Løypenettet går videre mot Haglebu og Geilo.

Det er kort vei til Norefjell skisenter, Norefjellstua og Norefjellhytta. Her kan tilbys både skiutstyr, heiskort, bomkort, sportsklær, samt servering og afterski. En kort kjøretur unna ligger Norefjell ski og spa med fantastisk spa-anlegg, svømmebasseng. Her kan også nytes en bedre middag.

Norefjell er et paradis for både stor og små, sommer som vinter. Norefjell regnes som et av de mest sentrale skistedene i Norge, men området byr også på mange andre muligheter. Her kan bl.a. nevnes kjente fjelltopper som Gråfjell (1466 m.o.h.), en av de høyeste toppene på Norefjellmassivet, men likevel en lettgått tur som byr på en fantastisk utsikt. I tillegg har du Høgevarde (1459 m.o.h.), også en enkel topp å bestige. Denne regnes for å ha Norges nest beste utsikt. På sommerstid kan også Krøderfjorden nytes, med flott badestrand og volleyballbane. Her kan du leie kano, kajakk og sykler gjennom Norefri booking som ligger ved foten av Norefjell. Det er også muligheter for rideturer og fiske.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09-11-2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Privat vann og avløp.

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

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

3318/209/3/4/13:
02.04.2004 - Dokumentnr: 3759 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 57 år
Årlig festeavgift: NOK 53 655
Fra 17.12.2003
Pant for forfalt festeavgift
Overført fra: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:3 Fnr:13 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2026 - Dokumentnr: 501594 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

12.04.1988 - Dokumentnr: 3689 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Festekontrakt for feste 56 og 57 fra gnr 209 bn 1, 3, 4 og 5
samt gnr 210 bnr 1
Årlig leie kr 2 800 per dekar
Pant for forfalt festeavgift med prioritetetter 75% av verditakst
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1988 - Dokumentnr: 3690 - Vilkår i festekontrakt
Gjelder feste
FESTEKONTRAKT FOR FESTETOMT 56 FRA GNR. 210/1
ÅRL. LEIE KR. 2.800,- PR DA
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
PRIORITET ETTER 75 % AV VERDITAKST
FESTETOMT 56 ER UTGÅTT OGSÅ FRA GNR. 209/4,5
209/3 OG 209/1
OG 210/1
Overført fra: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:3 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2004 - Dokumentnr: 3759 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 57 år
Årlig festeavgift: NOK 53 655
Fra 17.12.2003
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2005 - Dokumentnr: 8125 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2005 - Dokumentnr: 8125 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 163/5061
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1 til og med nr.34

01.01.2020 - Dokumentnr: 939698 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:209 Bnr:3 Fnr:5 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 449430 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:209 Bnr:3 Fnr:5 Snr:4

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.

Leiligheten har hatt kun en eier og selger var med i prosessen fra før byggestart. Selger har tegnet hver detalj. Leiligheten har blitt fortløpende vedlikeholdt og oppgradert, senest i 2025 ved at alle innvendige dører er skiftet/oppgradert og badstue ovn byttet etter 20 års bruk.
Ett av soverommene ble malt og ny familiekøye installert høsten 2025. Vifte er montert på pipe med bryter til venstre for peis for å sikre god trekk i alle forhold.

Leiligheten selges delvis møblert. Med det så menes at mesteparten av møbler følger med (alt av møbler på soverom og salonger i begge stuer).
Det vil følge med et spisebord. Lampen over spisebordet i vår leilighet kan kjøpes.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 039,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 11 250,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 189,- 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 26. mai 2026

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

Megler 2
Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Norefjelltunet 153

Høyde over havet

793 moh



Avstand til byer

Hønefoss	58 min
Drammen	1 t 34 min
Oslo	1 t 45 min

Aktiviteter

Noresund stadion	17 min
Skinnesmoen idrettsplass	28 min
Eggedal skole	31 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	28 min
Krøderen skole	29 min
Krødsheradhallen	30 min
Norefjell Spa og Resort	8 min
Norefjell Golfklubb	15 min

Sport

Noresund stadion	17 min
Skinnesmoen idrettsplass	28 min

Dagligvare

Joker Norefjell	19 min
Kiwi Noresund	18 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 391 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	16 min 9.9 km
Braket	Linje 110, 241	16 min 10.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 57 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	18 min
Noresund vinmonopol	18 min





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Norefjelltunet 153 , 3536 NORESUND KRØDSHERAD kommune

gnr. 209, bnr. 3, snr. 4, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1107 **Referansenummer:** XY6064

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

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 5-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra parkeringsanlegg eller hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger 2 parkeringsplasser i oppvarmet parkeringsanlegg, samt en bod på ca 1 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 163 m². Planløsningen består av entré, 2 bad, 4 soverom, vaskerom, stue, spisestue, allrom, badstue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,55 meter.
Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 19 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er trerekkverk med en høyde på ca 1,03 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furupanel og fliser.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har elementpipe og åpen peis plassert i stuen. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue/kjøkken

VÅTROM Gå til side

Bad fra entré
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekkaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet. Veggene har fliser. Taket har trepanel med downlights.

Bad fra soverom
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vaskerommet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og tak er trepanel og gulv er flislagt. Vaskerommet er innredet med en nedfelt vaskekum, vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Vaskerommet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av typen Norform og består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem på kjøkkenet. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra HØYER i tilknytning til bad, utstyrt med badstuovn fra Harvia og plassbygde benker i 2 nivåer. Panel på vegger og himling, flis på gulv. Glassdør i dempet sort. Badstue av typen Harvia fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av peis i stuen, elektriske varmekabler i flislagte gulv og elektriske panelovner.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på vaskerom. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

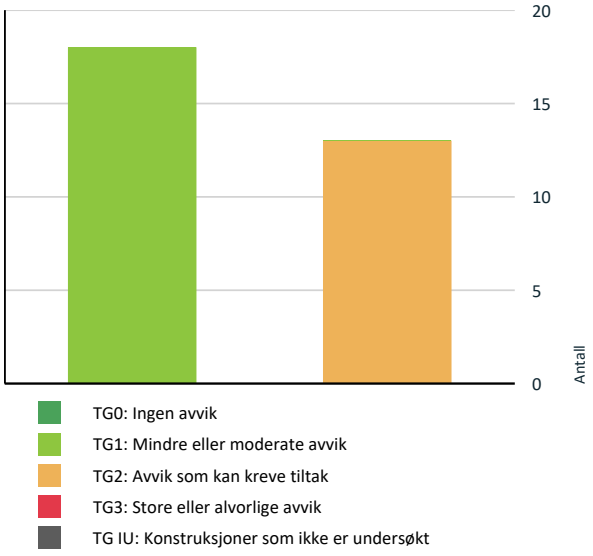
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Viften til peisen ble skiftet i høst 2025.
Modernisering	Alle innvendige dører ble oppgradert i 2023.
Modernisering	Garderobeskap, kommode og sengegavl på hovedsoverom er spesiallaget fra Brubakken Holm.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2005. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydvendt, overbygd balkong på ca 19 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er trerekkverk med en høyde på ca 1,03 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furupanel og fliser.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Måleavvik:
Entré.
4mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Spisestue.
6mm fra hjørne til hjørne.

4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe og åpen peis plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue/kjøkken

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekkaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har trepanel med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

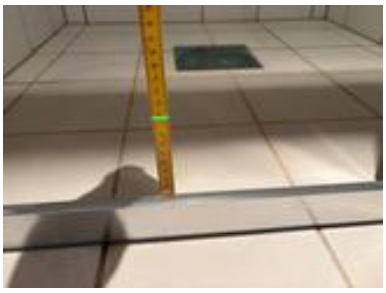
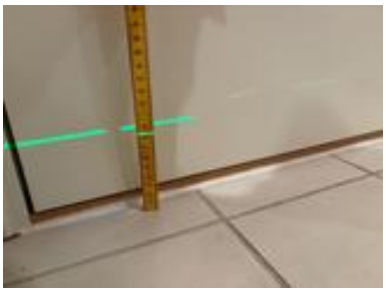
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor dusjen renner til sluk.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Ved at eier ikke aksepterer hulltaking, har eier et utvidet ansvar for at det ikke er fuktighet i konstruksjonen hvor hulltaking er nektet.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har trepanel med downlights.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

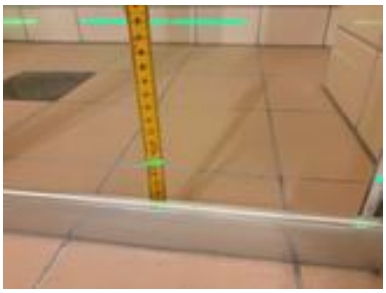
Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

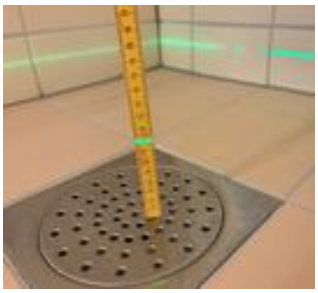
Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor dusjen renner til sluk.









Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Ved at eier ikke aksepterer hulltaking, har eier et utvidet ansvar for at det ikke er fuktighet i konstruksjonen hvor hulltaking er nektet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og tak er trepanel og gulv er flislagt. Vaskerommet er innredet med en nedfelt vaskekum, vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Vaskerommet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har trepanel og flis bak vask. Taket har trepanel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

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
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.



2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Ved at eier ikke aksepterer hulltaking, har eier et utvidet ansvar for at det ikke er fuktighet i konstruksjonen hvor hulltaking er nektet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av typen Norform og består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem på kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra HØYER i tilknytning til bad, utstyrt med badstuovn fra Harvia og plassbygde benker i 2 nivåer. Panel på vegger og himling, flis på gulv. Glassdør i dempet sort.

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstue av typen Harvia fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad, badstue og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av peis i stuen, elektriske varmekabler i flislagte gulv og elektriske panelovner.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på vaskerom. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja – men ingen endringer er gjort

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Anlegget var nytt i 2006 når leiligheten sto ferdig.

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?
Ja Ved overtakelse av ny fritidsbolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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.





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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

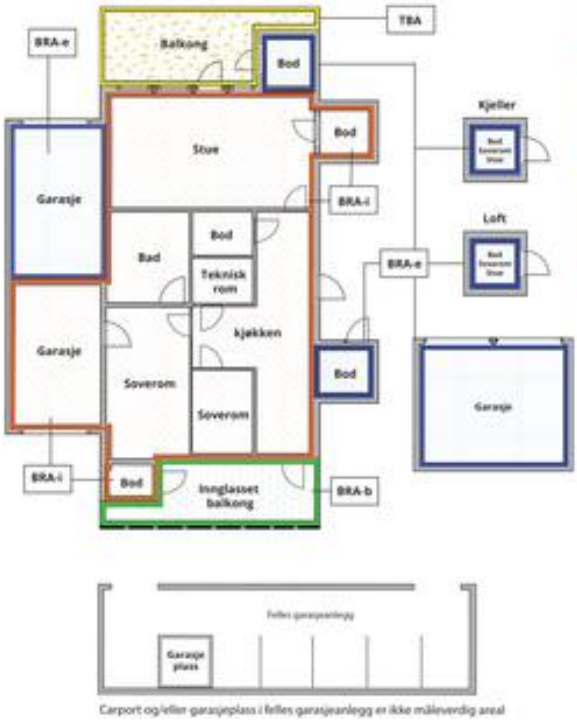
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	163			163	19
1. Etasje		1		1	
SUM	**163**	**1**			**19**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, spisestue, kjøkken, entré, bad, bad 2, vaskerom, allrom, badstue		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	3	13	4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Norefjelltunet 153

Hjemmelshaver
Sønsteby Steinar, Norefjell Prosjektutvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende på Norefjelltunet 153 3536 NORESUND.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steinar Sønsteby	9578-5999-4-1471189	2026-05-04 09:17:14

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Steinar Sønsteby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2006

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: 81160867
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret noe på taket for noen år siden

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sameiet

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

Eventuell kommentar: Er motert avtrekksvifte på pipe

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steinar Sønsteby	**2026-05-04**

Identifikasjon

Steinar Sønsteby

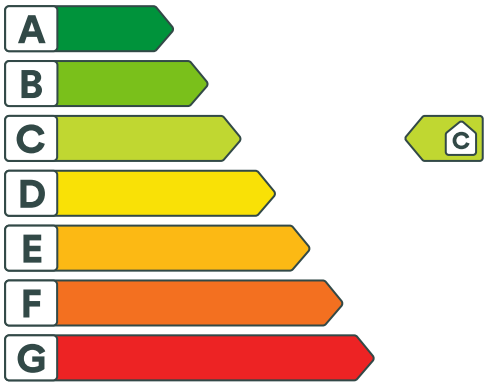
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288799**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13115958**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159,08 kWh/m²	**26 089 kWh**



Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 org.nr. 990518718

Møtedato:	torsdag, 19. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 12:00
Møtested:	Microsoft Teams
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Celina Midelfart

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Celina Midelfart foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
4 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 5 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Per Baumann opplyste om at det trolig vil komme en avklaring om vann- og avløpsgebyret i løpet av året. En slik avklaring kan redusere kostnadene for kommunale avgifter og dermed få en positiv effekt på budsjettet for 2026.

---

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte
I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer, samt ett varamedlem.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Celina Midelfart	På valg: 2027
Styremedlem	Petter Mathisen	På valg: 2026
Styremedlem	Atle Løken Høili	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Hakavik	På valg: 2027
Varamedlem	Oscar Felldin	På valg: 2027

Valg:
Styreleder er ikke på valg i 2026.

Petter Mathisen ble gjenvalgt til styremedlem for to år, enstemmig.
Atle Løken Høili ble gjenvalgt til styremedlem for to år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Celina Midelfart	På valg: 2027
Styremedlem	Petter Mathisen	På valg: 2028
Styremedlem	Atle Løken Høili	På valg: 2028
Styremedlem	Thomas Hakavik	På valg: 2027
Varamedlem:	Oscar Felldin	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

7. Innkomne saker

7.1. Navneendring

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret har vurdert om sameiet bør endre navn for å få en mer helhetlig og gjenkjennelig profil i tråd med de øvrige sameiene på Norefjell. Dagens juridiske navn er Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6. Styret mener at betegnelsen "byggetrinn 6" ikke lenger er nødvendig, og foreslår derfor å endre navnet til Sameiet Norefjelltunet VI, som harmonerer bedre med navnepraksisen i området.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiets navn endres fra Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 til Sameiet Norefjelltunet VI.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

7.2. Orientering om nødvendig vindusutskiftning

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
I dialog med vaktmester har styret blitt informert om at et vindu i det østlige bygget, Norefjelltunet 153 i tredje etasje, må skiftes på grunn av begynnende råte.

Styret vil, i samarbeid med vaktmester, gjennomføre befaring og vurdere nødvendige tiltak. Den berørte eieren vil bli kontaktet og holdt orientert om videre fremdrift.

Dokumentasjonen som ligger til grunn, er mottatt fra vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Ingen vedtak – kun til orientering

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

Møtet ble avsluttet klokken 12:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Celina Midelfart

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-20 08:58:43 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2859683

2026-03-20 14:05:50 UTC+00:00

Celina Midelfart

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-786093

Document ID: c41dbc7d-ee41-457e-a364-10ec6cdcee65

HUSORDENSREGLER

1. Det er ikke anledning til å oppbevare eller hensette brennbare gjenstander i garasjen.

2. Trappeoppganger og trappeavsatser må ikke opptas med gjenstander som kan hindre evakuering i tilfelle brann. Dette inkluderer ski, akebrett, søppelposer m.m.

3. Dørene ned til garasjen er branndører og fungerer som gassluse. Dørene må holdes lukket.

4. Bommen festet til gelenderet ved siste trappeavsats før kjelleren er en del av de brannsikringskrav som stilles til bygget. Denne skal til enhver tid stå nede (i lukket posisjon).

5. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås. Søppelbeholderene skal benyttes til ordinært restavfall. Spesialavfall skal ikke hensettes i søppelrommet, ei heller annet sted på eiendommen.

6. Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre er det forbudt å endre utvendige fasader på eiendommen, for eksempel å endre farge, foreta utskifting av vindusglass, montere avskjerming, montere parabol eller lignende.

7. Preppeboden i garasjen benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser fastsatt av Sameiet.

8. Ombyggingsarbeider skal meldes til styret før arbeid igangsettes. Tiltakshaver må i størst mulig grad søke arbeidet gjennomført til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

9. Det skal være ro i leilighetene, trappene og ellers i og rundt huset mellom kl. 23:30 og kl. 07:00. Selskapelighet som kan medføre støy, skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av boforholdet.

10. Leilighetseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET NOREFJELLTUNET BYGGETRINN 6

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Org. 990518718

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 19.03.2026
Tidspunkt: 12:00
Sted: Microsoft Teams - KLIKK HER FOR Å BLI MED I MØTET (TEAMS)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet MPR Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 50 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer, samt ett varamedlem.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Celina Midelfart	På valg: 2027
Styremedlem	Petter Mathisen	På valg: 2026
Styremedlem	Atle Løken Høili	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Hakavik	På valg: 2027
Varamedlem	Oscar Felldin	På valg: 2027

Kandidater til styreverv:
Styreleder er ikke på valg i 2026.

Det skal velges to styremedlemmer. Kandidater velges under møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Navneendring

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret har vurdert om sameiet bør endre navn for å få en mer helhetlig og gjenkjennelig profil i tråd med de øvrige sameiene på Norefjell. Dagens juridiske navn er *Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6*. Styret mener at betegnelsen "byggetrinn 6" ikke lenger er nødvendig, og foreslår derfor å endre navnet til *Sameiet Norefjelltunet VI*, som harmonerer bedre med navnepraksisen i området.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiets navn endres fra *Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6* til *Sameiet Norefjelltunet VI.*

7.2. Orientering om nødvendig vindusutskiftning

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
I dialog med vaktmester har styret blitt informert om at et vindu i det østlige bygget, Norefjelltunet 153 i tredje etasje, må skiftes på grunn av begynnende råte.

Styret vil, i samarbeid med vaktmester, gjennomføre befaring og vurdere nødvendige tiltak. Den berørte eieren vil bli kontaktet og holdt orientert om videre fremdrift.

Dokumentasjonen som ligger til grunn, er mottatt fra vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Ingen vedtak – kun til orientering

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6



Org. 990518718

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6
Organisasjonsnummer: 990518718

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 209 / 3

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Celina Midelfart
Styremedlem	Petter Mathisen
Styremedlem	Atle Løken Høili
Styremedlem	Thomas Hakavik
Varamedlem	Oscar Felldin

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Bethina Bakken.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er MPR Revisjon AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81160867.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Maling av rekkverk i 2026
Styret informerte eierne kort i oktober i fjor om at det, i samarbeid med vaktmester, skulle gjøres en vurdering av behovet for å male rekkverket. Vaktmester vil pusse ned og male de områdene som har størst behov. Dette er en midlertidig løsning, men vil bidra til en viss forbedring.

Styret vil følge opp dette i løpet av våren.

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 2 475 631. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene er kr 1 841 280. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Forsikring
- Strøm og nettleie
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Driftsresultatet for 2025 ender positivt med kr 345 541.

8. Budsjett 2026
Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 budsjetterer med samlede inntekter på kr 2 622 817. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er budsjettert til kr 2 055 437. Det betyr at Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 planlegger et positivt driftsresultat etter finansposter.

9. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

Org. 990518718

Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6
2025

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Årsregnskap for Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 474 356	2 334 240	2 474 356	2 622 817
Andre inntekter		1 275	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 475 631**	**2 334 240**	**2 474 356**	**2 622 817**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	171 150	57 050	57 050
Vaktmestertjeneste		252 020	286 174	242 300	287 700
Renhold		27 423	25 631	23 300	26 900
Kommunale avgifter		467 860	470 124	500 000	506 700
Strøm og nettleie		123 167	96 127	98 400	128 800
Andre driftskostnader	3	5 913	7 651	8 000	5 900
Reparasjon og vedlikehold	3	210 565	353 203	250 000	250 000
Eksterne tjenester	3	133 479	185 882	176 900	179 800
Serviceavtaler	3	43 884	32 076	33 400	35 400
Forsikringer		412 079	359 054	392 000	469 600
Andre kostnader	3	107 841	98 835	97 927	107 587
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 841 280**	**2 085 906**	**1 879 277**	**2 055 437**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**634 351**	**248 334**	**595 079**	**567 380**
DRIFTSRESULTAT:		**634 351**	**248 334**	**595 079**	**567 380**
Finansinntekter		45 824	38 634	36 000	0
Finanskostnader		336 633	379 197	364 303	557 500
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-290 810**	**-340 563**	**-328 303**	**-557 500**
ÅRSRESULTAT		**343 541**	**-92 228**	**266 776**	**9 880**
Resultat		**343 541**	**-92 228**	**266 776**	**9 880**
Overført annen egenkapital		**343 541**	**-92 228**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**343 541**	**-92 228**	**0**	**0**

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Balanse

Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		38 312	31 969
Forskuddsbetalte kostnader		49 683	3 621
Sum fordringer		**87 995**	**35 590**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	349 008	212 960
SUM OMLØPSMIDLER		**437 003**	**248 551**
SUM EIENDELER		**437 003**	**248 551**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-4 516 039	-4 859 580
Sum opptjent egenkapital		**-4 516 039**	**-4 859 580**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-4 516 039**	**-4 859 580**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 762 110	4 987 258
Sum annen langsiktig gjeld		**4 762 110**	**4 987 258**
Leverandørgjeld		86 328	29 461
Annen kortsiktig gjeld		104 604	91 411
Sum kortsiktig gjeld		**190 932**	**120 872**
SUM GJELD		**4 953 042**	**5 108 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**437 003**	**248 551**

OSLO,
Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

Celina Midelfart
Styrets leder

Thomas Hakavik
Styremedlem

Petter Lundby Mathisen
Styremedlem

Atle Løken Høili
Styremedlem

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	2 474 356
Andre inntekter	1 275
Sum driftsinntekter	**2 475 631**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	50 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	21 150
Sum lønnskostnader	**57 050**	**171 150**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	5 913
Sum andre driftskostnader	**5 913**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	54 836
Rep. og vedlikehold bygning - Maling - Norefjell Vakt- Og Hytteservice DA	22 000
Rep. og vedlikehold bygning – Rep. varmekabel – Krøderen Elektro AS	35 011
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	29 280
Brannvarsling og skallsikring annet	29 438
Egenandel forsikring	40 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**210 565**

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	10 625
Andre konsulenthonorarer	37 347
Forretningsførsel og regnskap	72 345
Tredjepartsopplysninger	9 350
Annen fremmed tjeneste	3 812
Sum eksterne tjenester	**133 479**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	1 875
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	42 009
Sum serviceavtaler	**43 884**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Telefon	5 888
Kontingent	1 025
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Festeavgift	83 139
Bank- og kortgebyrer	2 826
Gebyrer ved purring	1 974
Tap på fordringer	422
MVA-kostnader fra inkassoselskap	942
Sum andre kostnader	**107 841**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	269 644
Plasseringskonto	73 364
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**349 008**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-4 859 580	**-4 859 580**
Årsresultat	343 541	**343 541**
Saldo 31.12	**-4 516 039**	**-4 516 039**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
1636.30.63687	
Opprinnelig lånesum	5 955 000
Restlån per 01.01.	4 987 258
Nedbetalt i år	4 987 258
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: -
Renter: -

	2025
6030.81.28345	
Opprinnelig lånesum	4 889 312
Nytt lån 04.06.	4 889 312
Nedbetalt i år	127 202
Restsaldo per 31.12.	**4 762 110**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:01.12.2038
Renter: 6,15%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 4 762 110,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 222 835,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-02-20 09:30:23 UTC+00:00

Thomas Hakavik

bankID

NO BankID - 38ab6d7d-7e1b-4f2a-bef1-00124b9a2d49

2026-02-21 07:08:10 UTC+00:00

Petter Lindskog Mathisen

bankID

NO BankID - 20d89d71-bc08-4a87-9bc5-72fb128f9afe

2026-02-22 22:19:40 UTC+00:00

Atle Løken Høili

bankID

NO BankID - d912d44b-9c2c-42e3-8abe-6b9468167c54

2026-02-23 08:49:01 UTC+00:00

Celina Midelfart

bankID

NO BankID - aa9ed500-d583-49a9-8b21-7c9c4a2427ad

Document ID: ede8f1e3-4eed-443a-a98d-bd47abed8310

MPR Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Norefjelltunet Byggetrinn 6 som viser et overskudd på NOK 343 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Verifisert av

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. februar 2026
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Verifisert av

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.02.2026 10:57:24

Signaturmetode

BankID (NO)

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Org. 990518718

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NOREFJELLTUNET VI

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Norefjelltunet VI.

Sameiet har forretningskontor i Krødsherad Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen Gnr. 209, Bnr. 3, Fnr. 13 i Krødsherad kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 13. juli 2005.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Tilleggsdelene ornfatter boder, parkeringsplasser og deler av utearealet. Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv parkering/bod/balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19,5.ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål (fritidsbolig) og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, foreta utskiftning av vindusglass, montere avskjerming, montere parabolantenne e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Rekkverk på terrasse i 1. etasje tilsvarende byggets øvrige rekkverk kan bygges uten sameiets samtykke.

Sameier plikter gjøre evt. bruker / leietaker kjent med husordensregler for eiendommen.

§ 2b

Eieme av seksjonene nr. 5, 7, 23, 33 og 34, har i fellesskap rett til å etablere gasstank med tilhørende installasjoner på sameiets fellesarealer. Det aktuelle arealet fremkommer av

skisse vedlagt som bilag 1 til vedtektene. Når det etablerte anlegg med installasjoner er ferdig, godkjent og tatt i bruk skal det, uten vederlag, tilfalle sameiet som dets eiendom.

Eierne av seksjonene nr. 5, 7, 23, 33 og 34 og senere tilkoplete seksjoner er ansvarlige for alle godkjennelser og operative handlinger, samt alle etablerings-, drifts-, terminerings- og vedlikeholdskostnader knyttet til gasstanken med tilhørende installasjoner, slik at sameiet ikke blir påfort merkostnader eller byrder av noen art.

Eierne av seksjonene 5, 7, 23, 33 og 34 skal inngå en separat avtale med sameiet der rettigheter og plikter er nærmere regulert.

Øvrige seksjonseiere skal, så lenge det er ledig kapasitet, ha rett til å koble seg til anlegget ved tiltredelse av avtalen nevnt i foranstående avsnitt. Seksjonseiere som til enhver tid har inngått avtale om bruk av gassanlegget vil fremkomme av bilag 2 til vedtektene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen sorn ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter á kontobelop som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksretten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendig vann- og avløpsledninger går fra forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap.

Eier av seksjon er forpliktet til utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som

levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader å egen eller andres seksjon evt. fellesareal som måtte være forårsaket av

innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierenes bruksenheter eller i utstyr som ligger under sameierenes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke selv benytter seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 4 medlemmer og l varamedlem, som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsforer representere sameierene.

§ 8
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Ved tak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør moteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10- del av sameierene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningstfører kreve at skifteretten snarest og for sameierenes felles kostnad innkaller til sameiermøte.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale og stemmerett. Likeledes har sameierenes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjonen. Revisor har rett til å væere til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legg frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under motelederes ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles :

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregende år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierene med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal vare minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget vare angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemrner.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvalting eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi. gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i; Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsfarsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldene regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålgget ikke er etterkommet innen en frist som skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Sameiet kan tilsvarende kreve fravikelse av bruker /leietaker, dog slik at styret kan velge å ikke kreve seksjonen solgt. Sameieren plikter å opplyse bruker / leietaker om dette.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

BILAG, jfr. vedtektenes § 2 b

Bilag 1: Skisser over områder der gasstankinstallasjoner kan etableres.

Bilag 2: Oversikt over seksjonseiere som har inngått avtale om tilknytning til gasstankanlegget.

Vedtektene, slik de lyder etter endring i sameiermøte 12.8.2008

Bvb Eiendomsmegling AS
Sognsveien 70B
0855OSLO

Deres ref.: 23-0108/26
Vår ref.: 386-1-04/9738
Dato: 14.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Norefjelltunet VI.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Norefjelltunet VI**
Organisasjonsnummer:	990518718
Gårds- og bruksnummer:	209 / 3
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Norefjelltunet 153 , 3536 NORESUND
Eier/medeier:	Sønsteby, Steinar

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 259,00
Felleskostnader Kvartalsvis:	**kr. 21 259,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 183 060**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 11 596

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Nordea Bank Abp
Lånenummer:	6030.81.28345
Rest lånebeløp:	4 651 201,00
Innfrielsedato:	01.12.2038
Rente type:	6,15%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Nordea Bank Abp
Lånenummer:	6030.81.28345
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,15%,
Restsaldo:	**kr 149 802**
Innfrielseslån:	01.12.2038

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei. Sameiet har ikke styregodkjenning ved overtakelse av seksjon.
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81160867
Dyrehold:	
Parkering:	Parkeringsplasser finnes i eget parkeringsanlegg. For åpning/lukking av garasjeanlegg, kontakt ansvarlig eiendomsforvalter hos forretningsfører.
Internett/TV:	Sameiet har ingen avtale med leverandør for levering av TV eller Internett
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett gjennom Krødsherad Everk. Egen strømavtale for hver leilighet
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	Sameiet har fra 2017 - 2020 hatt større vedlikeholdsprosjekter på balkonger og tak konstruksjoner. Tak ytterligere utbedret høsten 2025 - Bygningen er bedre tettet i sårbare soner, i toppen av møn på samtlige gavlvegger.
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 13.7.2005 Seksjon 5,7,23,33,34 er ihht vedtektene ansvarlige for gassanlegget. Ved senere har seksjon 19 koblet seg på anlegget og seksjon 33 skal ikke belastes for service på anlegget ettersom de ikke er koblet på rør. Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter. Kjøper er og ansvarlig for å sette seg inn i sameiets rutinebeskrivelse ved utløst brannalarm og leilighetens installerte Aquastop.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 14.05.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Celina Midelfart
Epost:	styret.norefjelltunet6@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
11.05.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	13	**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	3650 kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

SØNSTEBY STEINAR
ROLFSBUKTALLÉEN 18
1364 FORNEBU

Fakturanummer	100103482
Kundenummer	303944
Fakturadato	28.04.2026
Forfallsdato	**20.05.2026**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00303944100000192**
Fakturabeløp NOK	**3650,00**

Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	964962855MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32150000
Deres ref.	

Eiendom 209/3/13/4/5958 - Norefjelltunet 153
Eier SØNSTEBY STEINAR

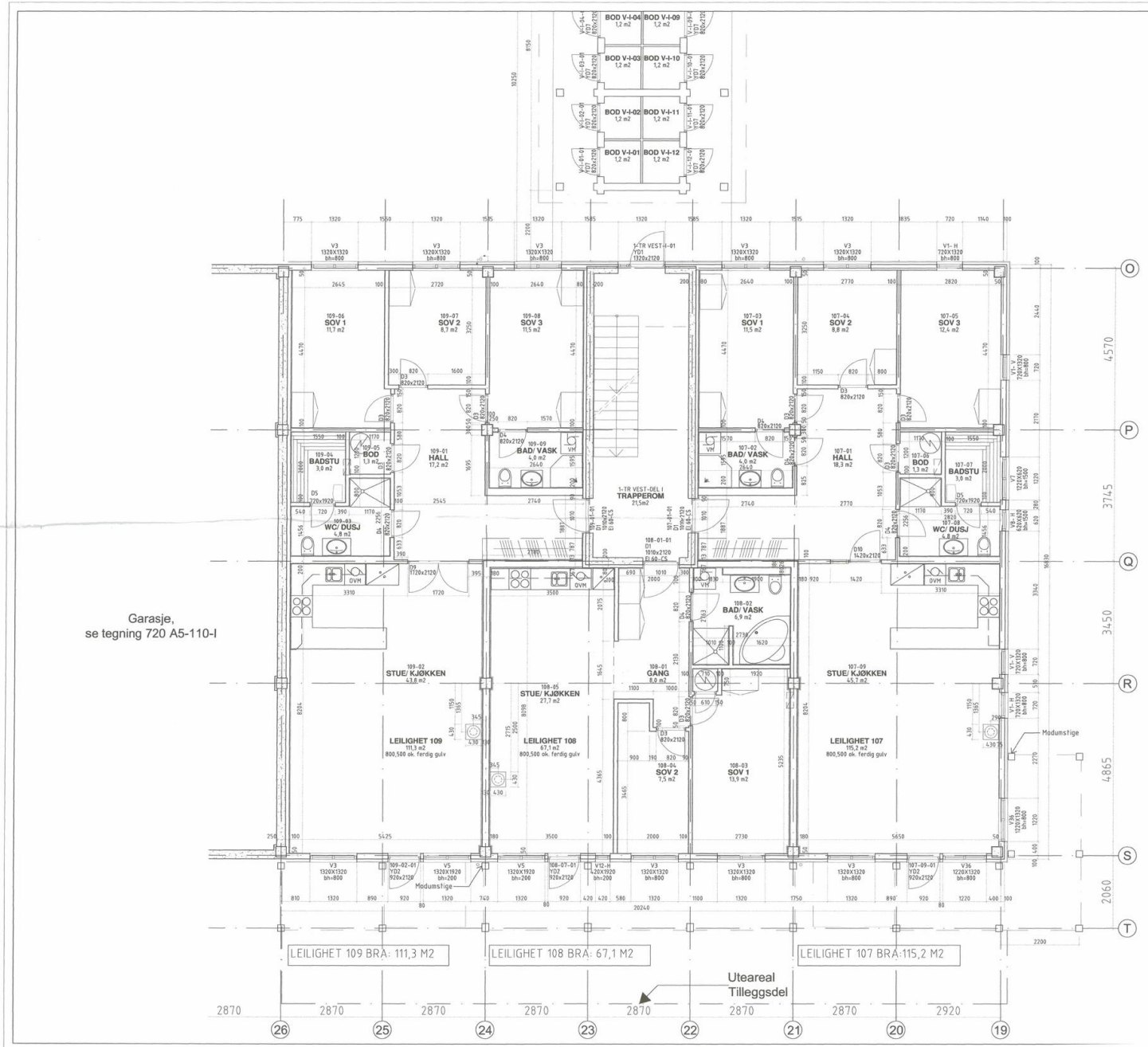
KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT FRITID	3650000,00	prom	2,00	1/1	010126-300626	3650,00	

Netto	**3650,00**
MVA	**0,00**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**3650,00**

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX eFakturareferanse 00303944 AvtaleGiroreferanse 00303944100000192



TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1301, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

VEDLEGG EZ - del I

AS BUILT

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-I VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Krederen Elektro AS 3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

RIV: EM Teknikk AS Damvikgt. 24 3045 DRAMMEN

RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hauersmarksgata 16, 0182 Oslo, tlf 23 37 77 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

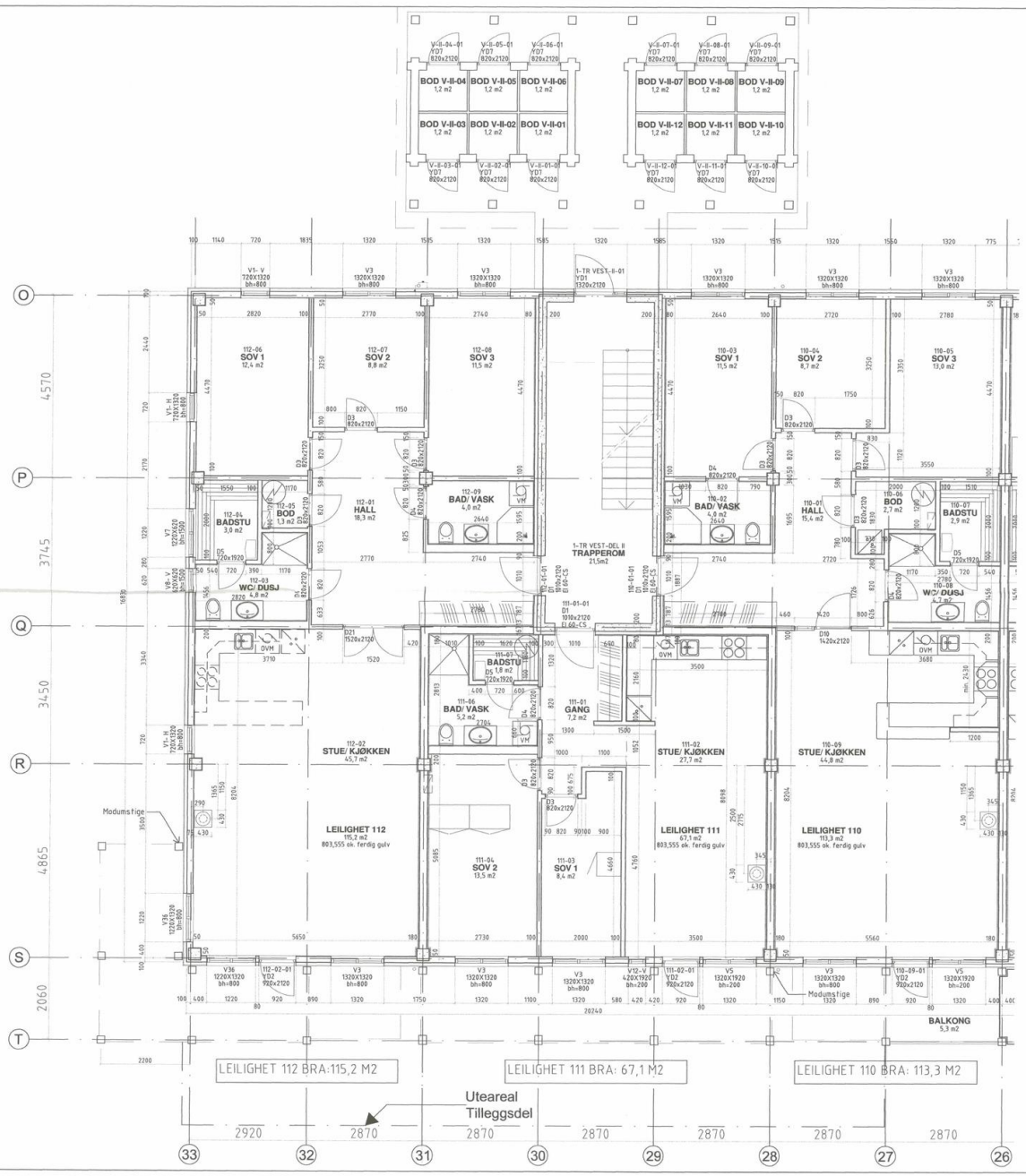
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 1- del I, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-I VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Plan 2- del I, bygg vest
se tegning 720 A5-102-I VEST

TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1302, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG EZ - del II

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-II VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Kristensen Elektro AS 3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester Myrveikauen 7 3218 SANDEFJORD

RIV: ITM Teknikk AS Dæverkgt. 24 3045 DRAMMEN

RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester Myrveikauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa
Haavemorrsgate 16, 0182 Oslo, tlf 22 22 72 70 fax 22 22 72 66 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

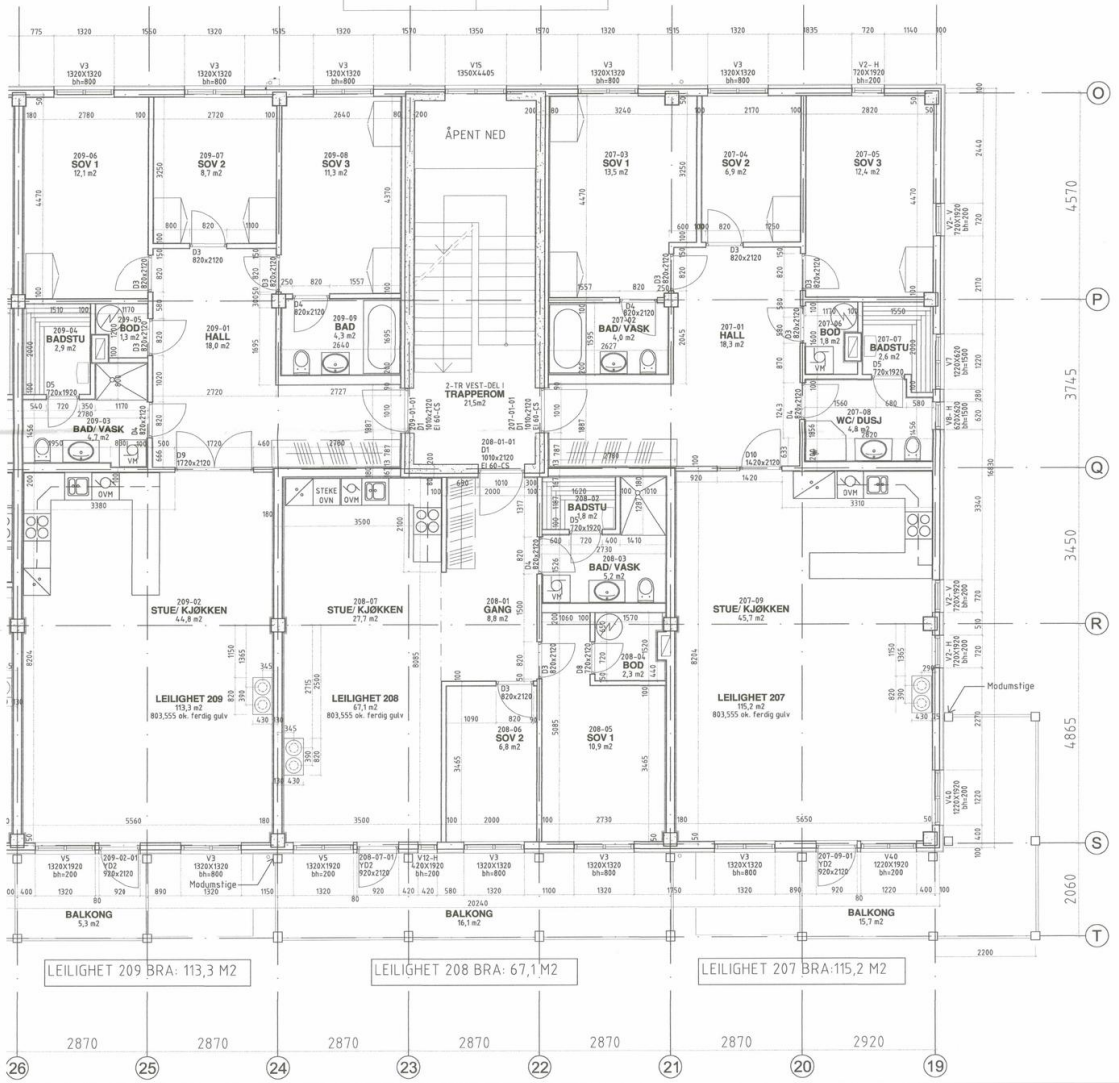
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 1- del II, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	AB
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-II VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Plan 1- del II, bygg vest
se tegning 720 A5-101-II VEST

TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1302, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E3- del I

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-I VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er itvil om løsning skal hanh/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Knederen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvikgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haugenesgata 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

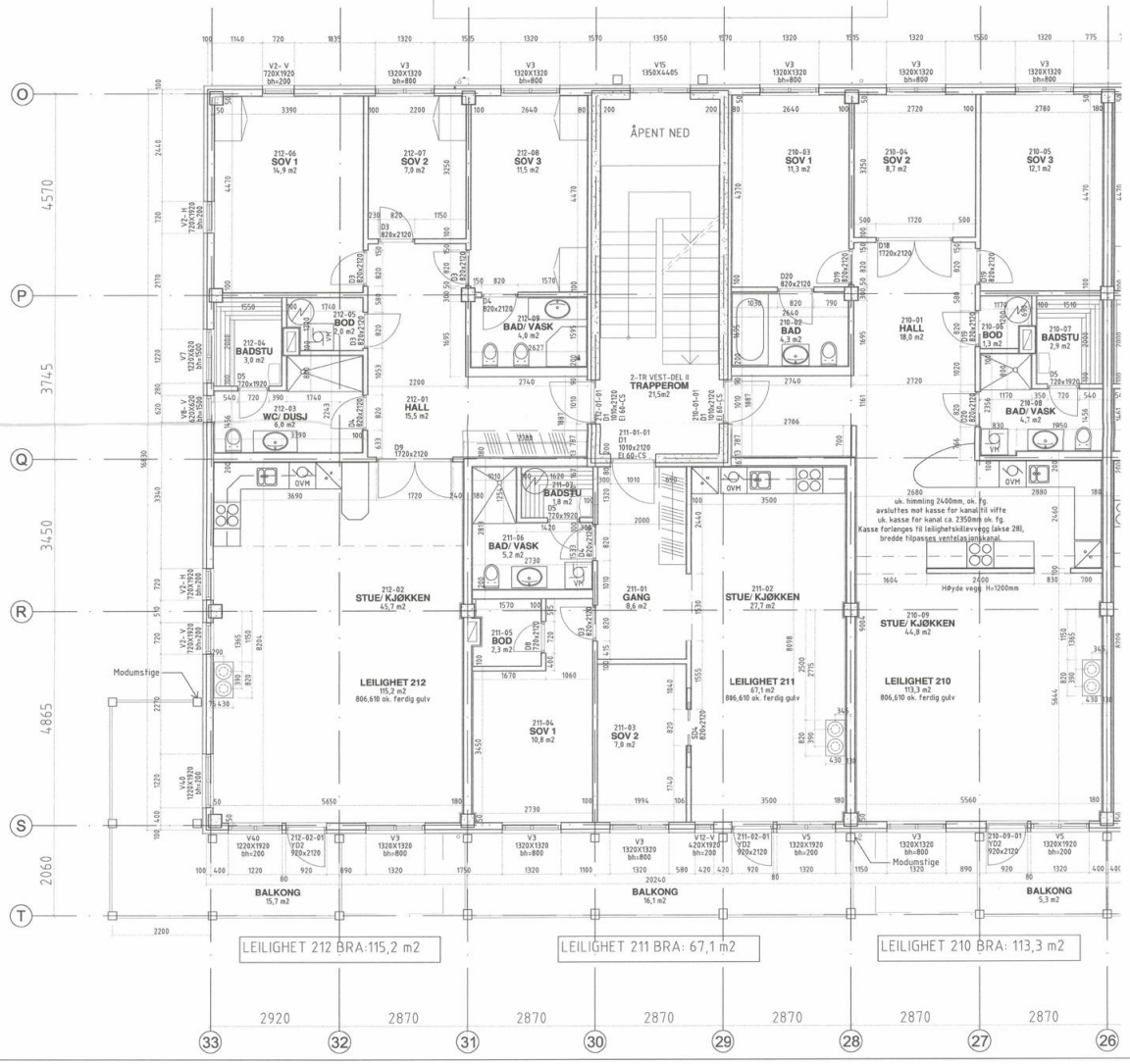
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 2- del I, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-I VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Plan 3- del I, bygg vest
se tegning 720 A5-103-I VEST

TEGNFORKLARING

— — — Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1303, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E3-del II

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-II VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ivrit om løsning skal hanrhun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Krøderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvikgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haakonsvegen 14, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 80 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

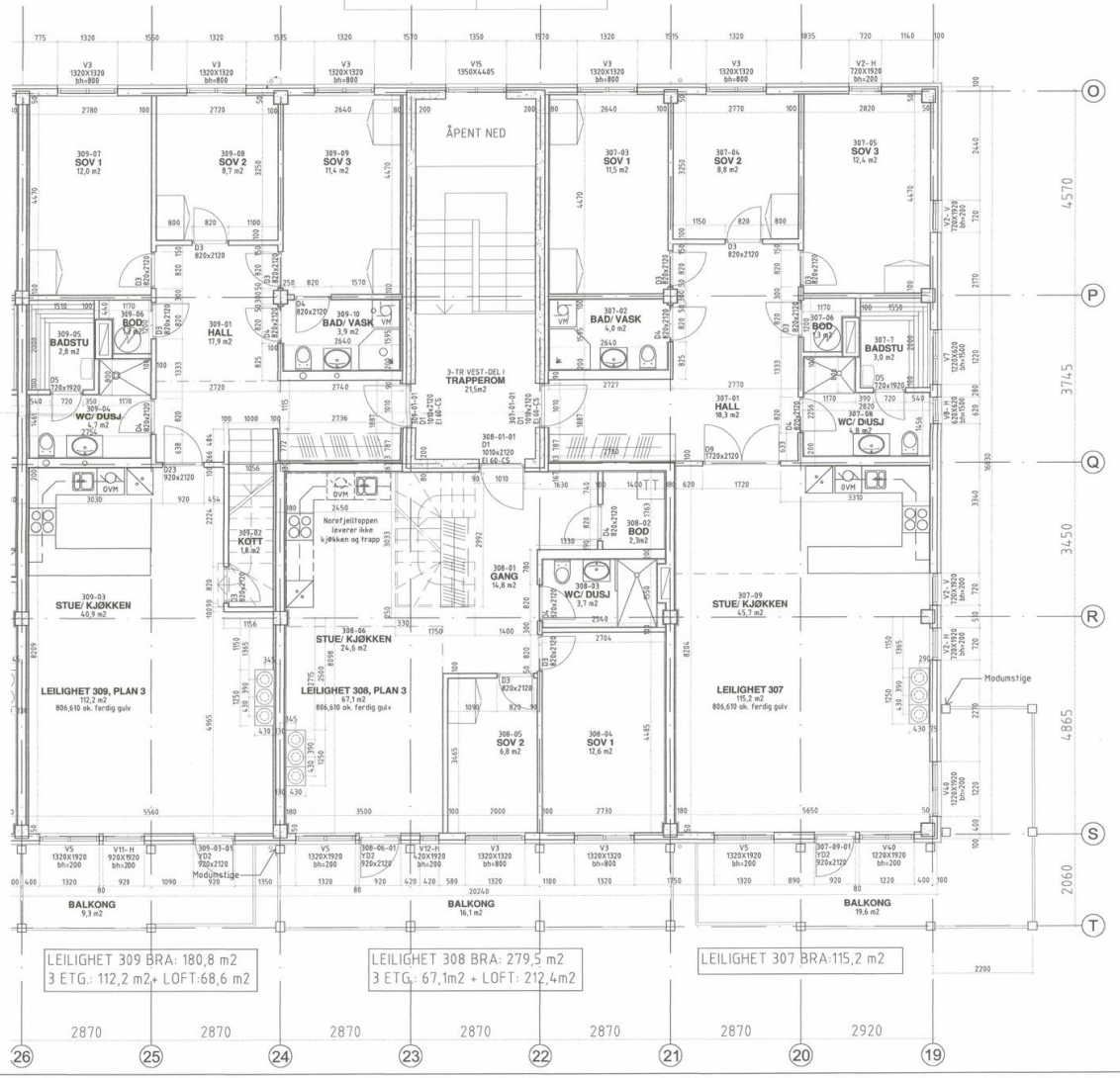
Tittel
Plan 2- del II, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av.
MD/ AB	7.6.2006	Afbjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-II VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Plan 2- del II, bygg vest
se tegning 720 A5-102-II VEST



TEGNFORKLARING

— — — Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1303, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 309 er levert som råleilighet.
Alle innvendige arbeider (oppføring av lettvegger etc.) er utført av kjøper. Rominndeling, innredning etc. er vist på tegning som avtalt med kunde.

AS BUILT
VEDLEGG E4 - del I

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-I VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er itvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kradarern Elektro AS
3535 KRØDEREN

RIV:
EM Teknikk AS
Dønvigt. 24
3045 DRAMMEN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa
Haumannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 33 77 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

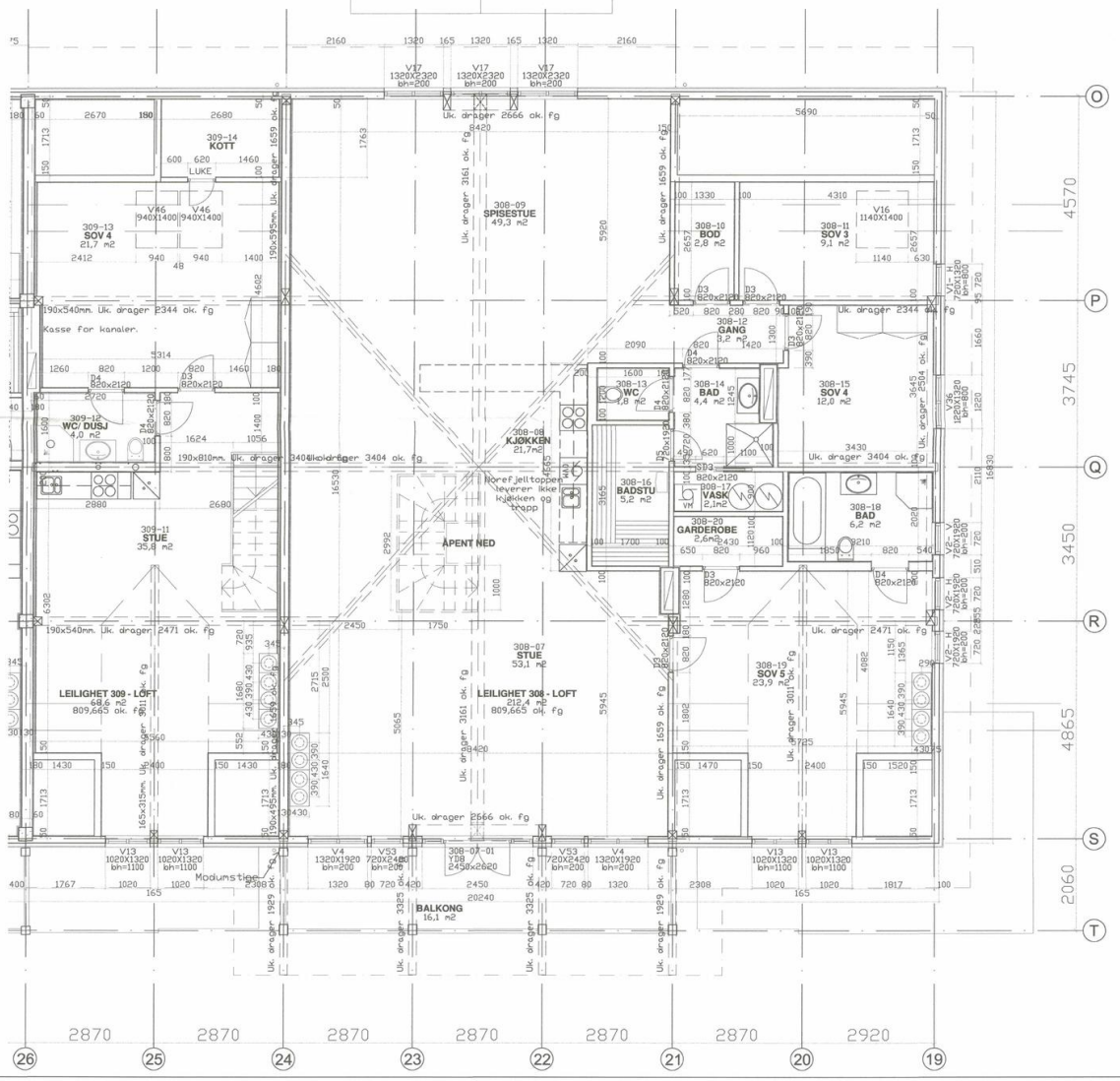
Tittel
Plan 3- del I, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-I VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Plan 3- del II,
se tegning 720 A5-103-II



TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Limtre drager

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1304, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 309 er levert som råleilighet.
Alle innvendige arbeider (oppføring av lettvegger etc.) er utført av kjøper. Rominndeling, innredning etc. er vist på tegning som avtalt med kunde.

AS BUILT
VEDLEGG E 5-Del I

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-I VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvé om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Krøderen Elektro AS 3535 KRØDEREN
RIV: EM Teknikk AS Damvikgt. 24 3045 DRAMMEN
SYMBOL:
RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD
RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa
Haugenesgata 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 77 70 fax 23 32 77 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

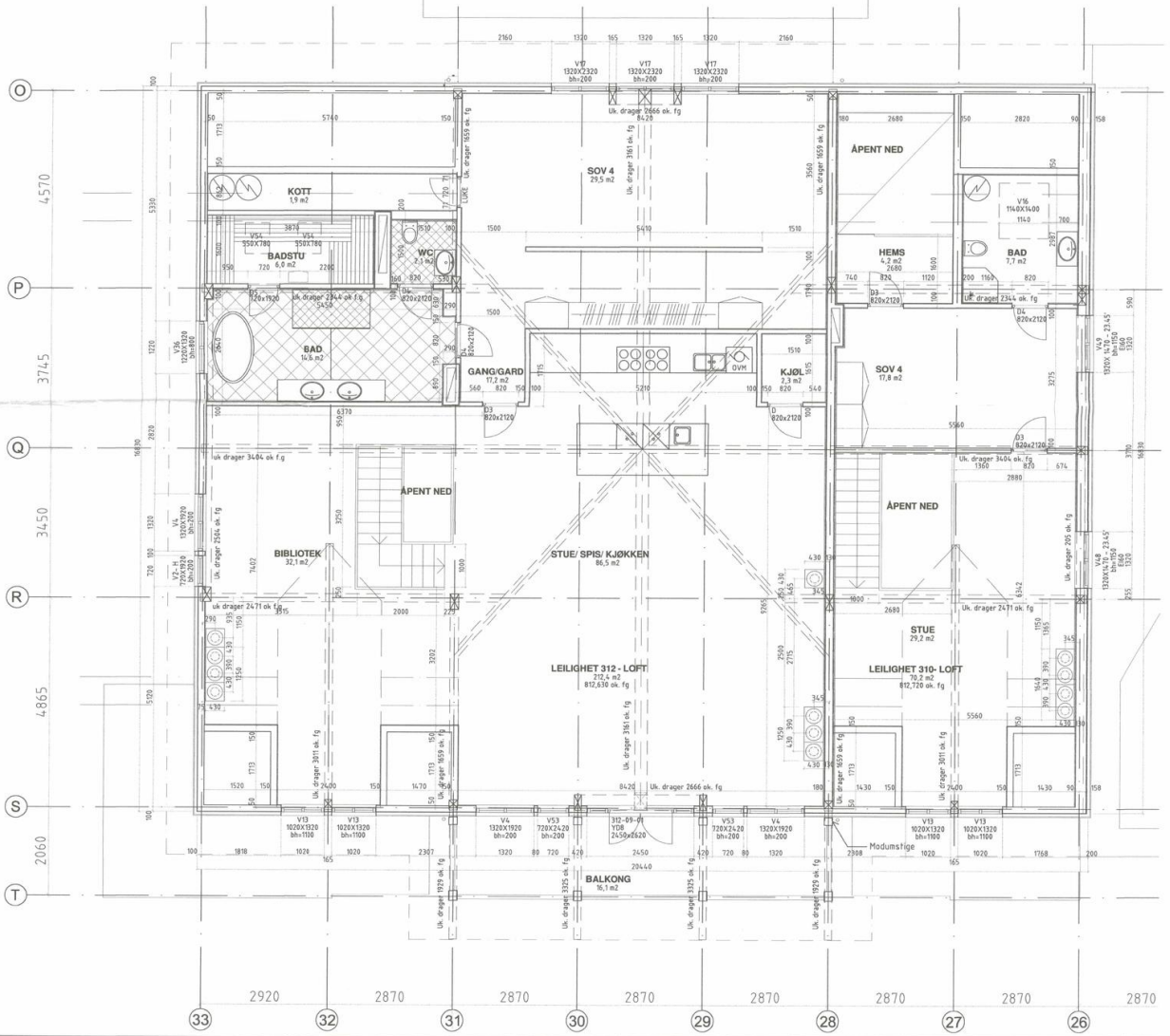
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Loft del I, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	7.6.2006	A.Berlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-I VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Limtre drager

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1305, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E5 - del II

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-II VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ihht om løsning skal han/hun kontaktde ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Krødsheren Elektro AS
3535 KRØDERN

SYMBOL:

RIB:
A.L.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Danvigt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.L.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

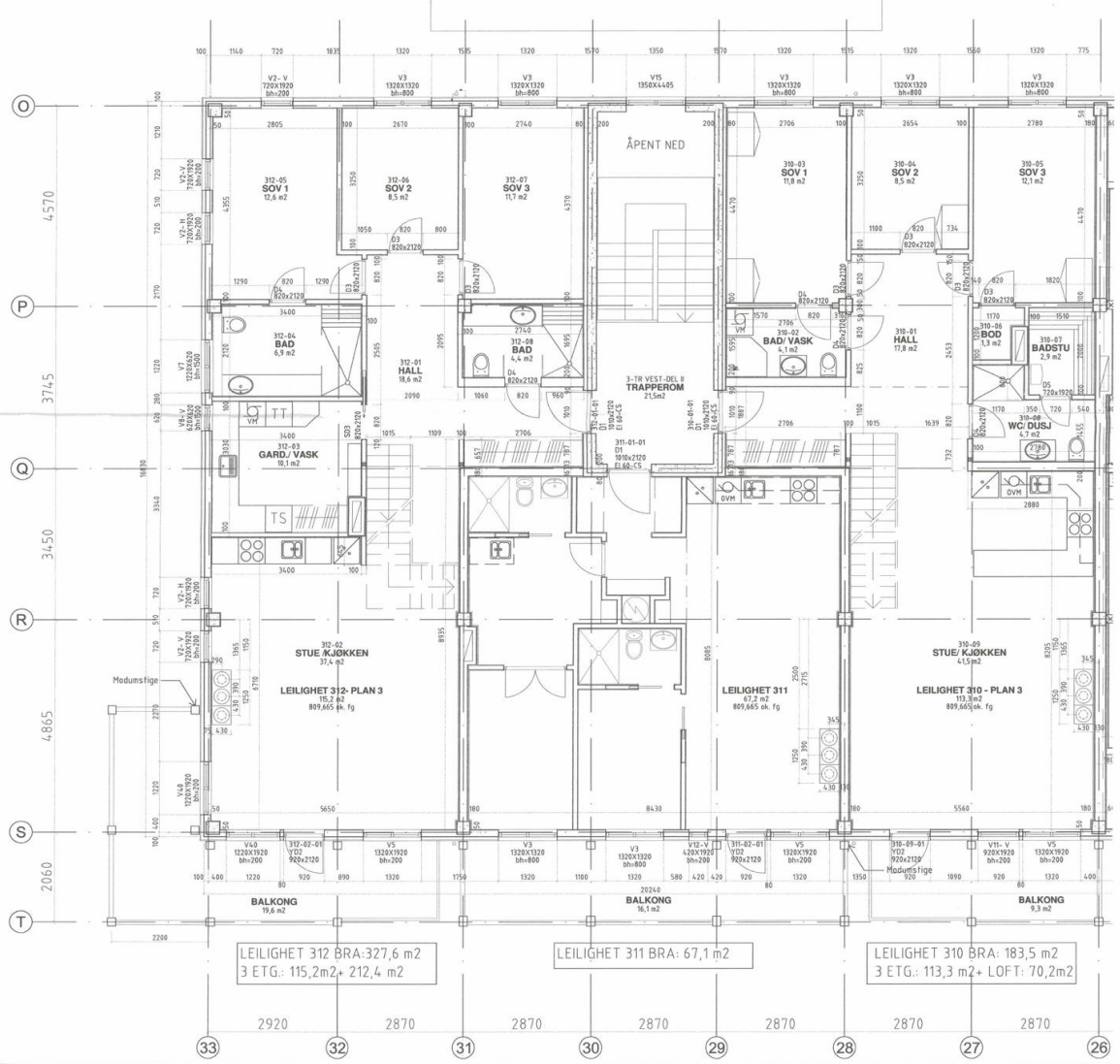
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Loft- del II, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	ABeirk
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-II VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Loft- del I, bygg vest
se tegning 720 A5-104-I VEST

TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1304, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 310, 311 og 312 er levert som råleilighet.
Alle innvendige arbeider (oppføring av lettvegger etc.) er utført av kjøper. Rominndeling, innredning etc. er vist på tegning som avtalt med kunde.

AS BUILT
VEDLEGG E4 - del II

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-II VEST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ihvt om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kraaleren Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Dæveligt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haugenesgata 14, 0162 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

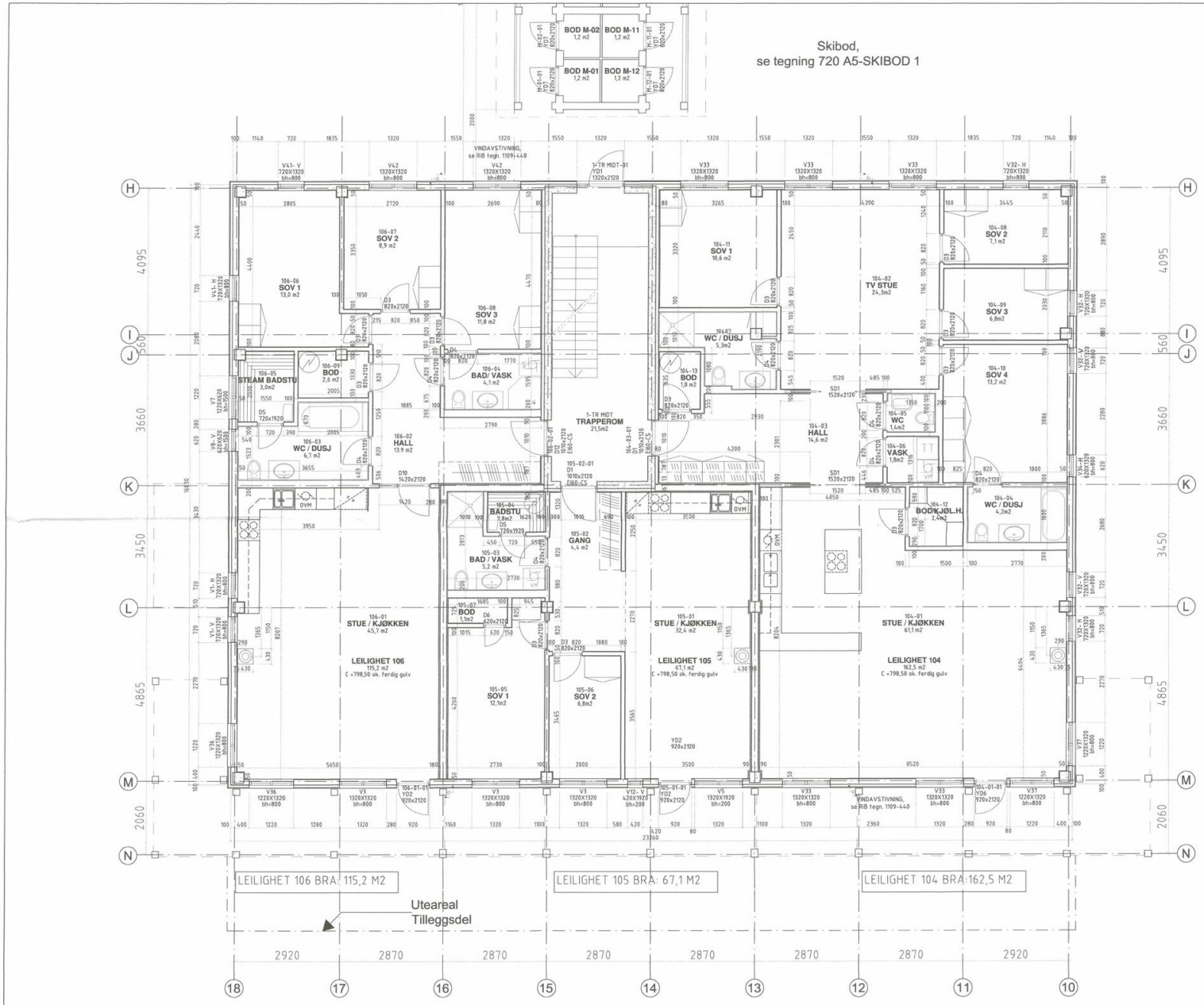
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 3- del II, bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	7.6.2006	A.Derlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-II VEST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1201, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E6

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-MIDT	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Krøderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Dørrvikgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

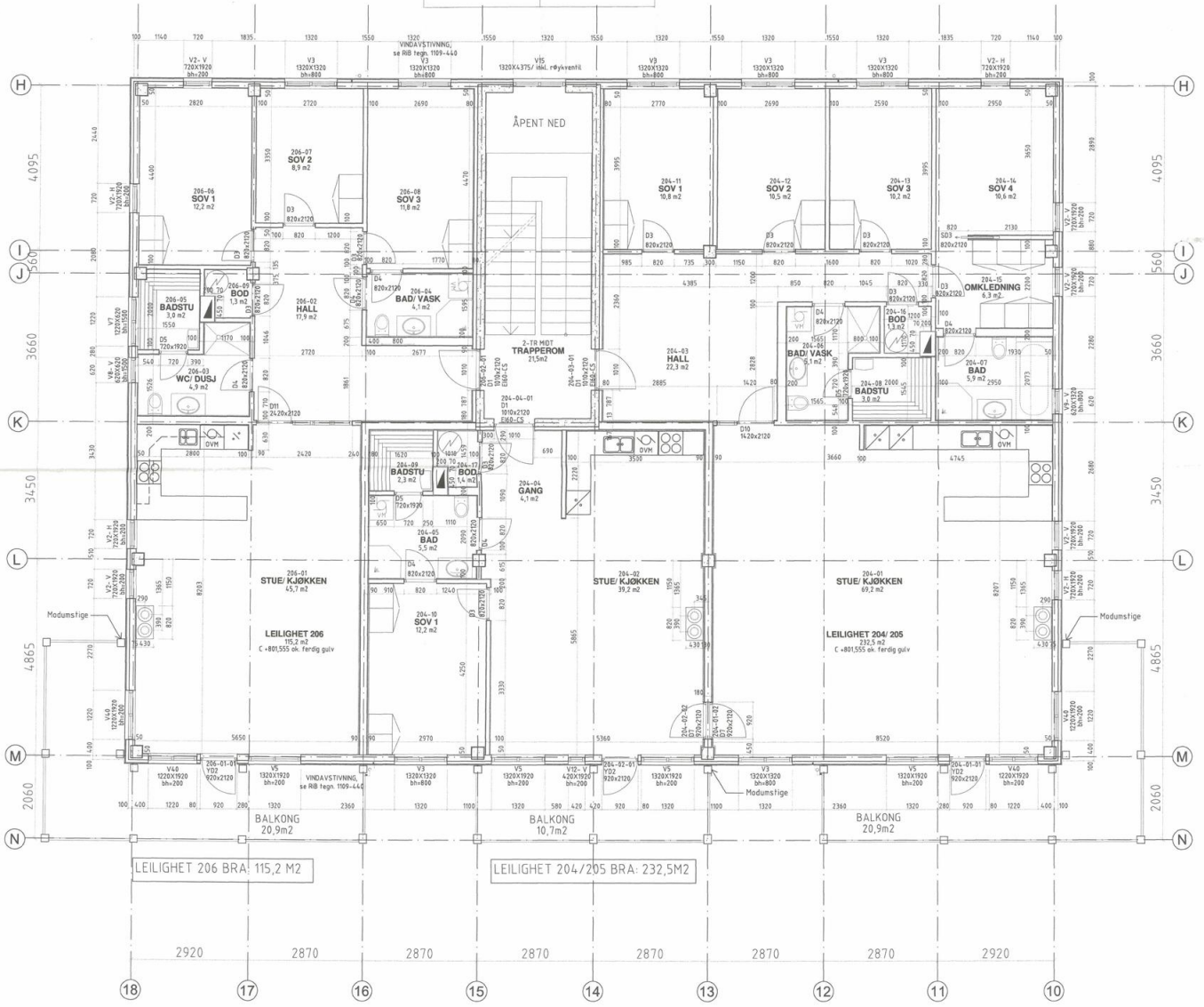
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 1, bygg midt.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.05.2006	A.Berlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-MIDT	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1202, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E7

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-MIDT	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kreidern Elektro AS
3535 KRØDEREN

RIV:
EM Teknikk AS
Damvigt. 24
3045 DRAMMEN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 35 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

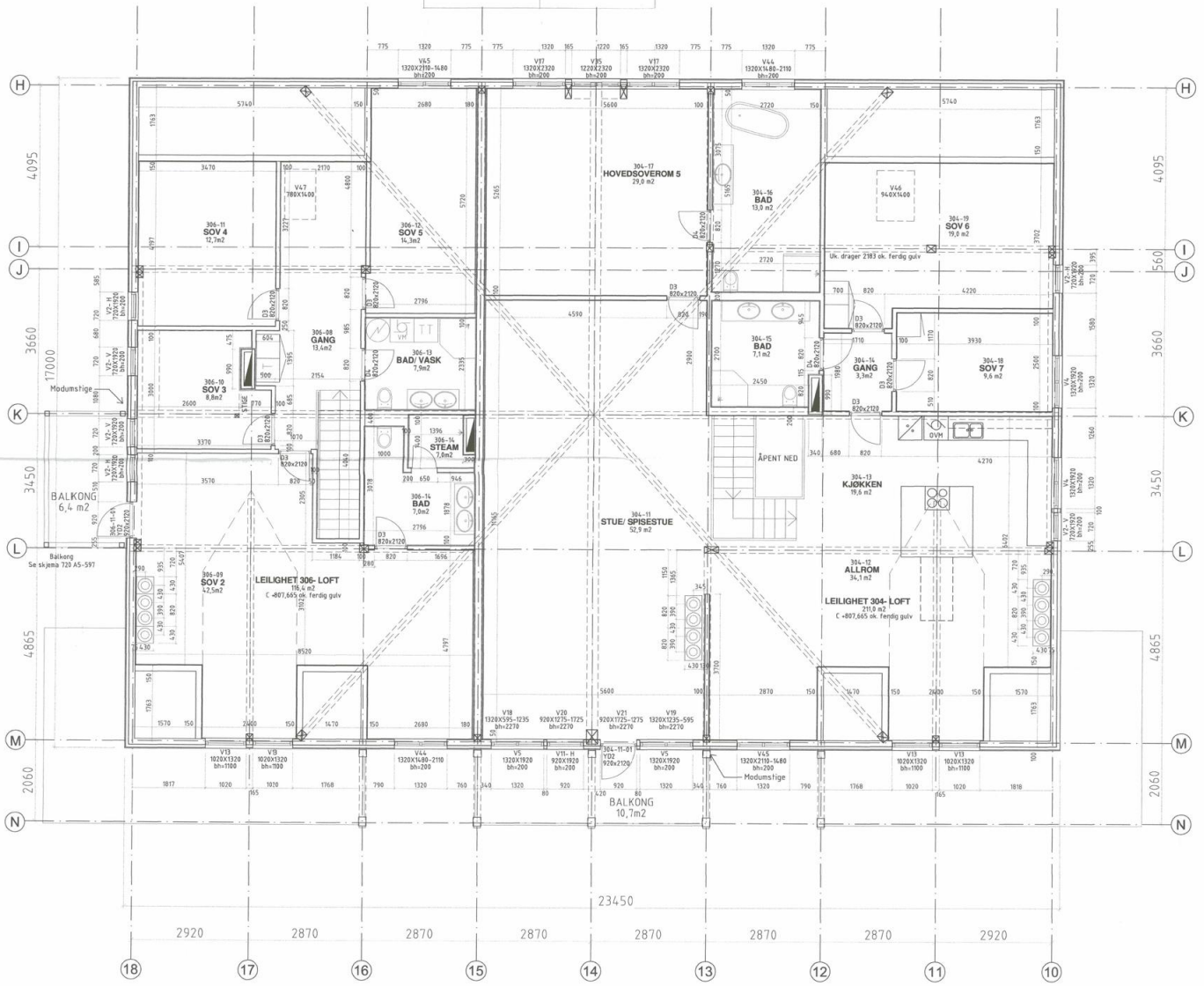
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 2, bygg midt.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-MIDT	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1204, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 304 og 306 er levert som råleilighet.
Alle innvendige arbeider (oppføring av leilighetsskillevegger etc.) er utført av kjøper. Romfordeling, innredning etc. er vist på tegning som avtalt med kunde.

AS BUILT
VEDLEGG E9

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-MIDT	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målfastgiving av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvil om løsning skal hanchun kontaktes ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Krøderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

RIV:
EM Teknikk AS
Danvikgt. 24
3045 DRAMMEN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arbloid & Ingeniørtjenester
Myrekauen 7
3218 SANDEFJORD

RI BRANN:
A.I.T. Arbloid & Ingeniørtjenester
Myrekauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 73 70 fax 23 32 73 99 e-mail: derlick@derlick.no

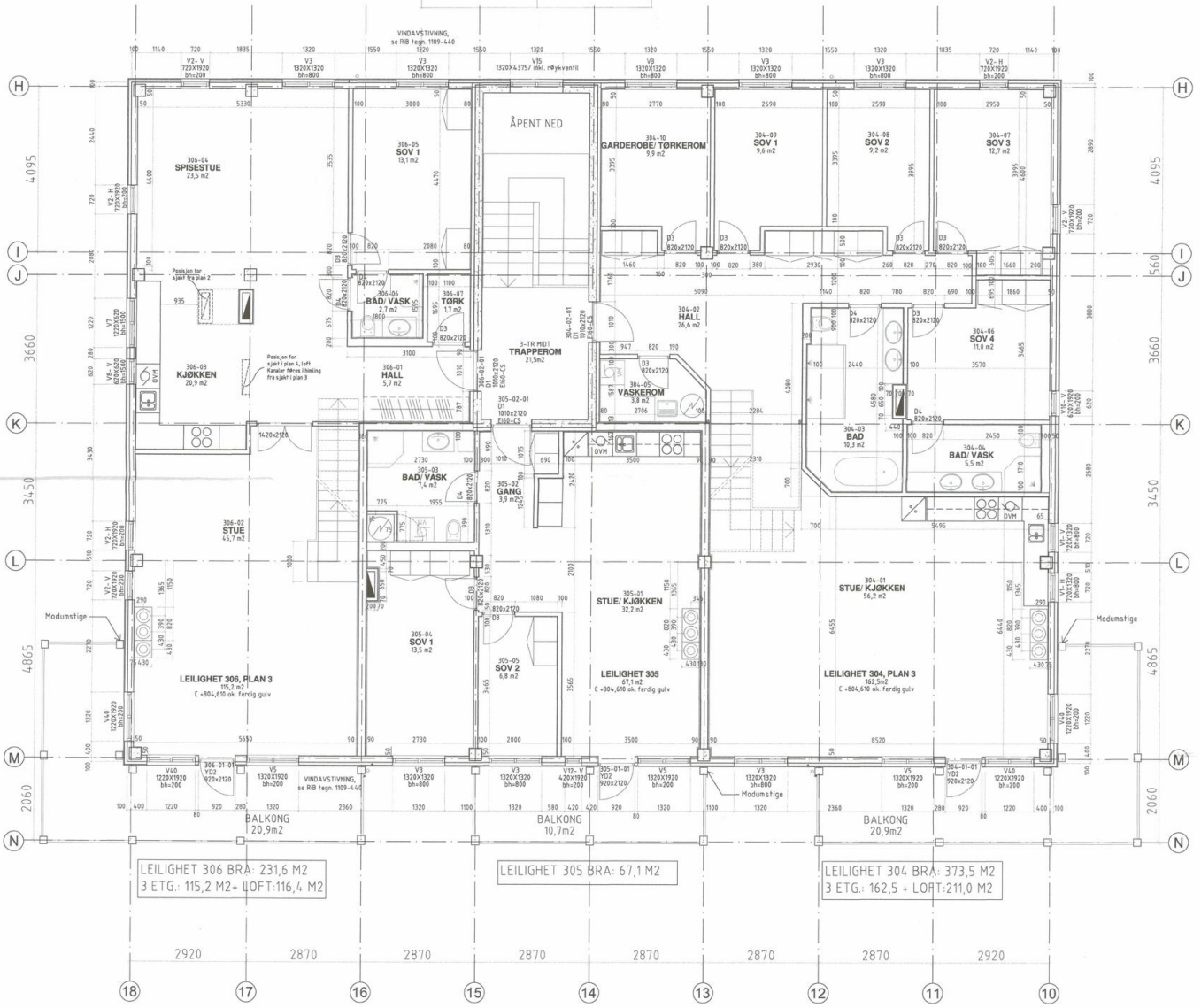
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Loft, bygg midt.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A Bjerk
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-MIDT	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1203, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

METRO
Leilighet 304 og 306 er levert som råleilighet.
Alle innvendige arbeider (oppføring av lettvegger etc.) er utført av kjøper. Rominndeling, innredning etc. er vist på tegning som avtalt med kunde.

AS BUILT
VEDLEGG E8

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-MIDT	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltegning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kristeren Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvågt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Havnemnegate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 3, bygg midt.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A Berlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-MIDT	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E19

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-405	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dyke & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3790 Sannidal

NB:
Entreprenører står selv ansvarlig for riktiggjøring av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ikke enig i løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kraderen Elektro AS
3035 KNIGERIEN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Anlegg & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvigt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Anlegg & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot nord
Bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	29.06.2006	A.Berlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	09.02.2006

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-405	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE NORD - BYGG ØST

FASADE NORD - BYGG MIDT



FASADE SØR - BYGG MIDT

FASADE SØR - BYGG ØST

Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E16 - del I

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-401	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kraderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreslokaen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvikgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreslokaen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot nord og sør
Bygg øst og bygg midt

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A.Jørgen
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 100	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-401	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E20

Saksnr.:	Tegn.nr:	Rev.:
720	A5-406	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Strandan 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Okseåsveien 19
3766 Sannidal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målfangning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle nivåpiller mål på ingeniør.
Ved eventuelle uklarheter er det om løsning skal benyttes kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Knebjørn Elektro AS
3335 KRØDSHERAD

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Kirkeåsveien 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Dampvegn. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Kirkeåsveien 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot sør
Bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	29.06.2006	A.Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	09.02.2006

Saksnr.	Tegn.nr:	Rev.:
720	A5-406	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E21

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-407	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er itvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Knæfaren Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
Elit Teknikk AS
Danvikgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haavamsvegen 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot vest
Bygg vest

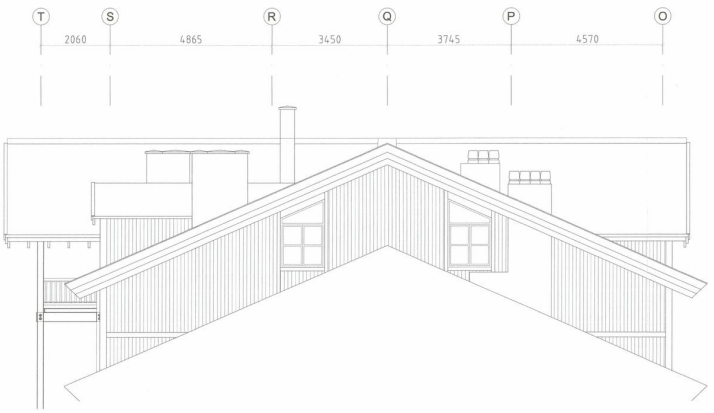
Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	29.06.2006	A. Berke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	22.02.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-407	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE ØST - BYGG VEST



FASADE ØST - BYGG VEST, AKSE 26

Se branntekniisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E22

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-408	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3790 Sømmedal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målfastsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Ved eventuell usikkerhet er det om løsning skal henlhun kontakte ARK for annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Knutsen Elektro AS
3533 KRØDSHERAD

SYMBOL:

RIB:
A.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myrveikaveien 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
Elar Teknikk AS
Bjørnstadvegt. 24
3045 DRAMMEN

RI: BRANN:
A.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myrveikaveien 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haugenesgaten 16, 0182 Oslo, tlf 23 22 73 70 fax 23 22 73 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

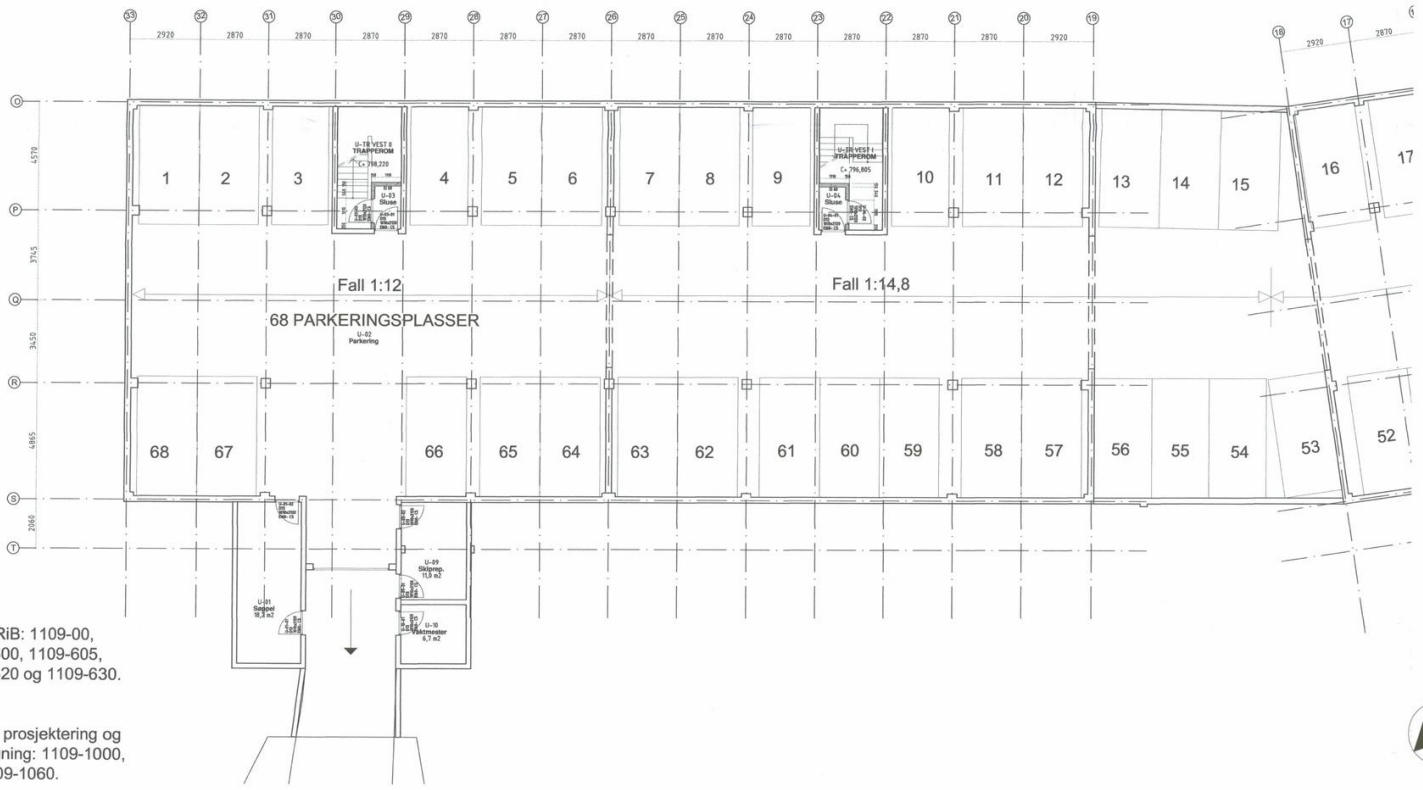
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot øst
Bygg vest

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD/ AB	29.06.2006	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/ AB	1: 50	09.02.2006

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-408	A

0 50 100 Plottet i storrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se tegninger fra RiB: 1109-00, 1109-400, 1109-600, 1109-605, 1109-610, 1109-620 og 1109-630.

Se branntekninsk prosjektering og branntekninsk tegning: 1109-1000, 1109-1050 og 1109-1060.

Se tegning A5-110-II

AS BUILT

Se branntekninsk prosjektering og branntekninsk tegning: 1109-1000, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

VEDLEGG E1 - del I

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-110-I	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Knudsen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damsgt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

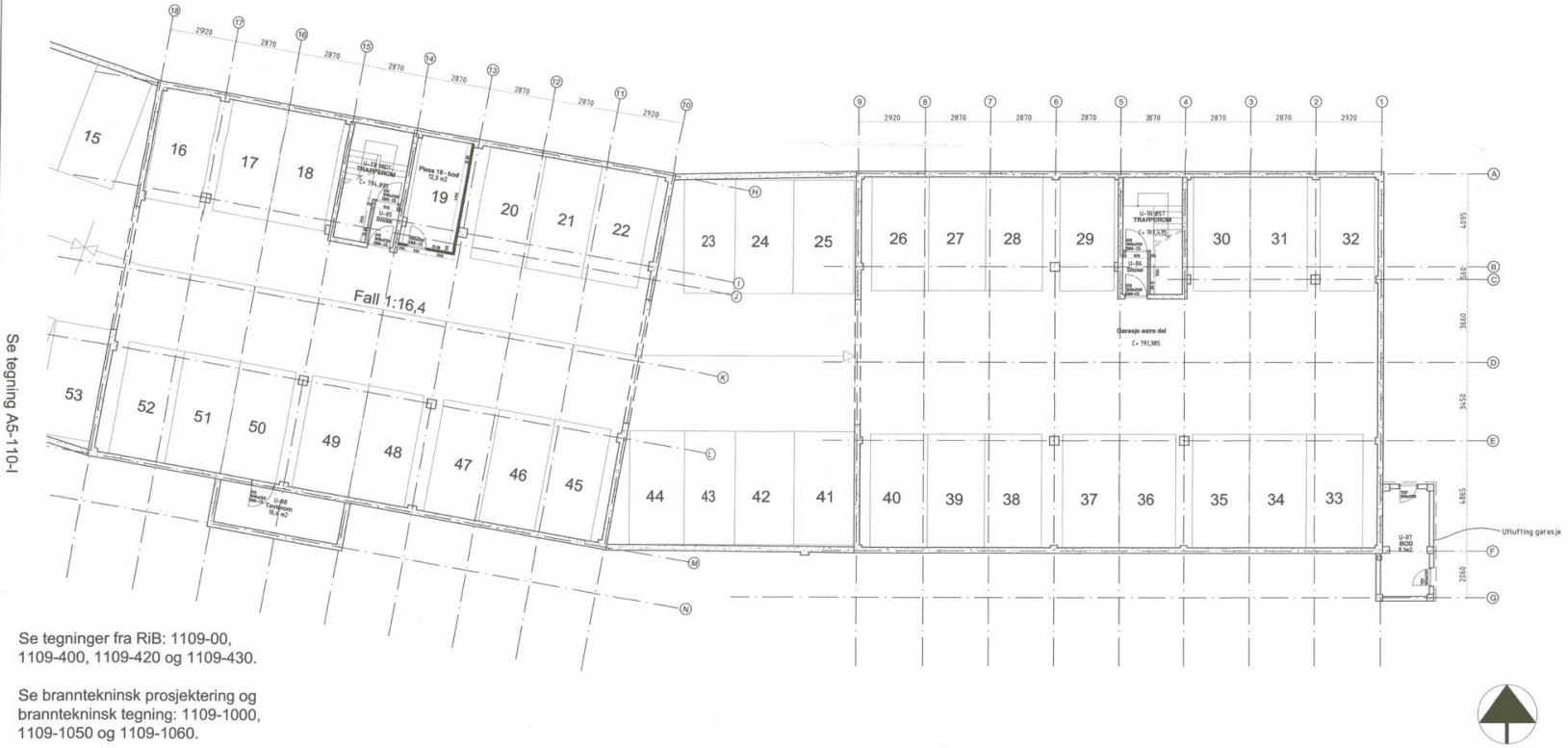
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
PLAN GARASJEKJELLER DEL I

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	19.09.2006	A.Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 100	11.11.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-110-I	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se tegninger fra RiB: 1109-00, 1109-400, 1109-420 og 1109-430.

Se branntekninsk prosjektering og branntekninsk tegning: 1109-1000, 1109-1050 og 1109-1060.

AS BUILT

Se branntekninsk prosjektering og branntekninsk tegning: 1109-1000, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

VEDLEGG E1 - del II

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-110-II	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:	SYMBOL:	RIB:
Kraderen Elektro A/S 3535 KRØDEREN		A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD
RIV: EM Teknikk AS Damvågt. 24 3045 DRAMMEN		RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Haavamsvegen 16, 0183 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: firmapost@derlick.no web: www.derlick.no

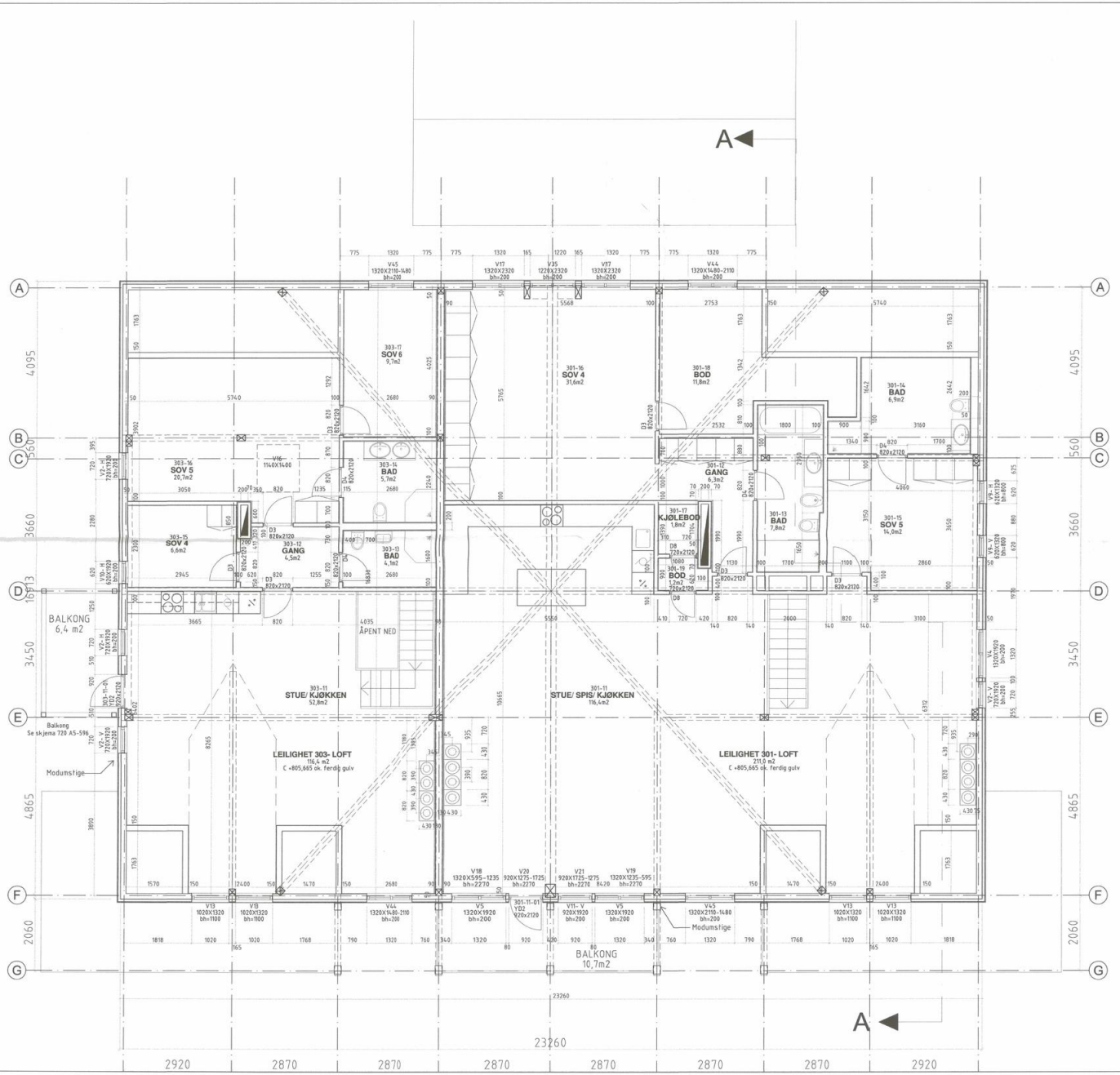
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
PLAN GARASJEKJELLER DEL II.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	19.09.2006	A Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 100	11.11.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-110-II	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1104, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 301 OG 303 er levert som råleilighet.
Innvendige arbeider (oppføring av lettvegger etc.) er utført av kjøper.

AS BUILT
VEDLEGG E13

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-ØST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er hvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kraderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Danvigt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

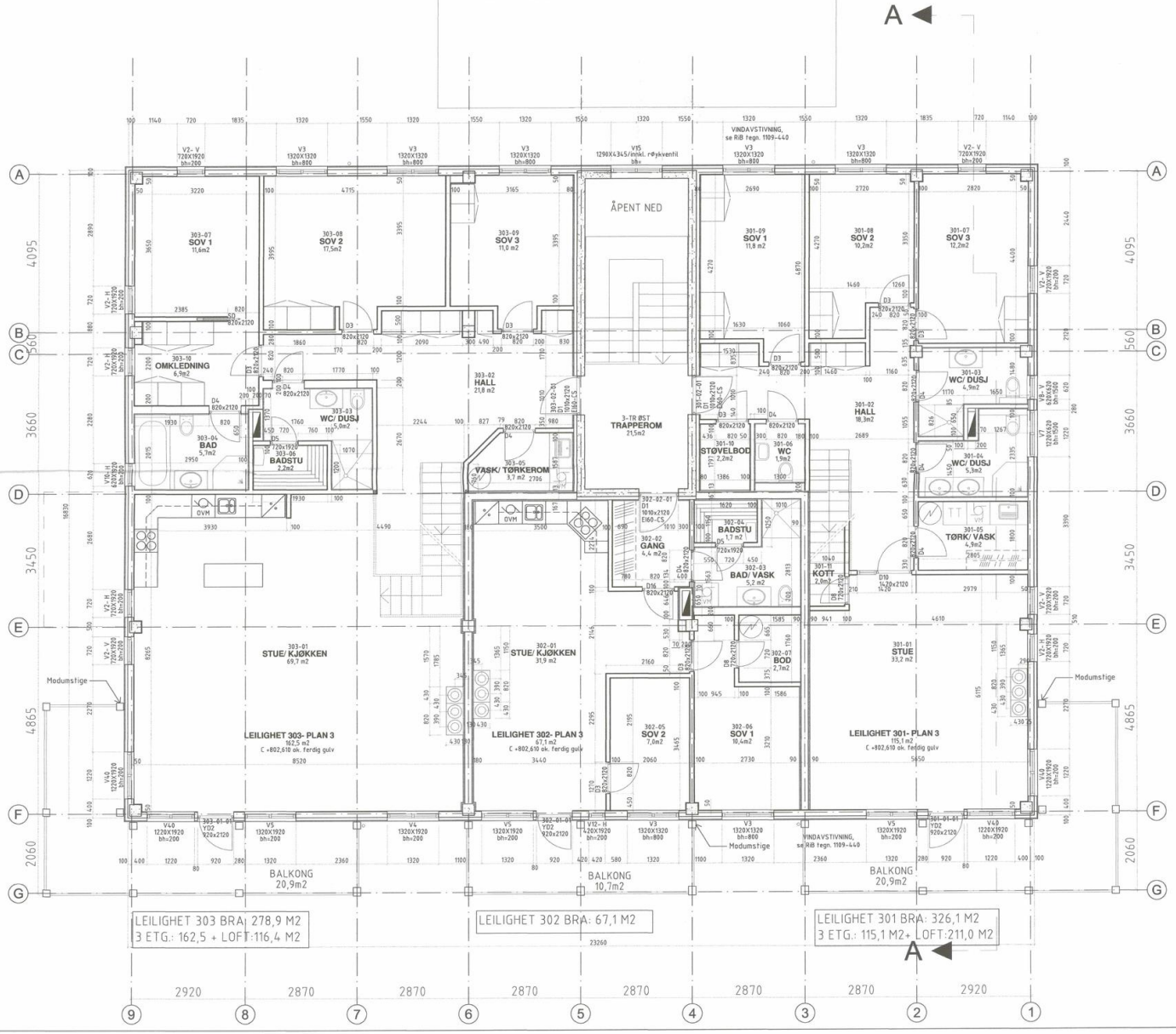
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Loft, bygg øst.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A Bjørke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-104-ØST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1103, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 301 og 303 er levert som råleilighet.
Innvendige arbeider (oppføring av leilighetsskiller etc.) er utført av kjøper.

AS BUILT VEDLEGG E12

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-ØST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Kråderen Elektro AS, 3535 KRØDERFEN
SYMBOL:
RIB: A.L.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester, Myreskauen 7, 3218 SANDEFJORD
RIV: EM Teknikk AS, Damsligt. 24, 3045 DRAMMEN
RI BRANN: A.L.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester, Myreskauen 7, 3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

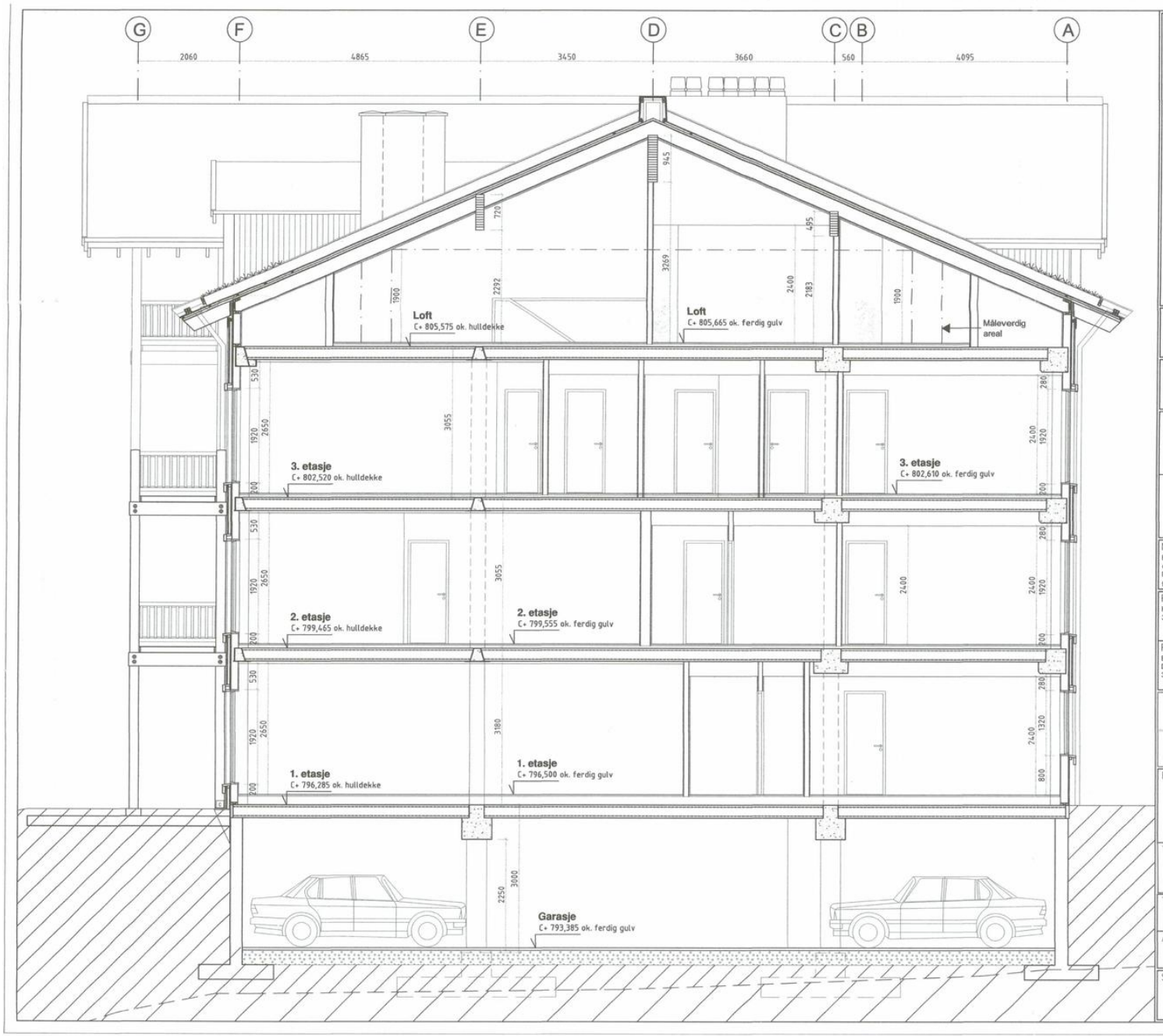
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 3, bygg øst.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A Derlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-103-ØST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E14

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-302	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er itvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Krøderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Damvigt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Snitt A-A
Bygg øst

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	29.06.2006	A.Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1:50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-302	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE ØST - BYGG ØST



FASADE VEST - BYGG ØST



FASADE ØST - BYGG MIDT



FASADE VEST - BYGG MIDT

Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG E17 - del I

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal hanhun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:
Kraderen Elektro AS
3535 KRØDEREN

SYMBOL:

RIB:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

RIV:
EM Teknikk AS
Danvigt. 24
3045 DRAMMEN

RI BRANN:
A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester
Myreskauen 7
3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

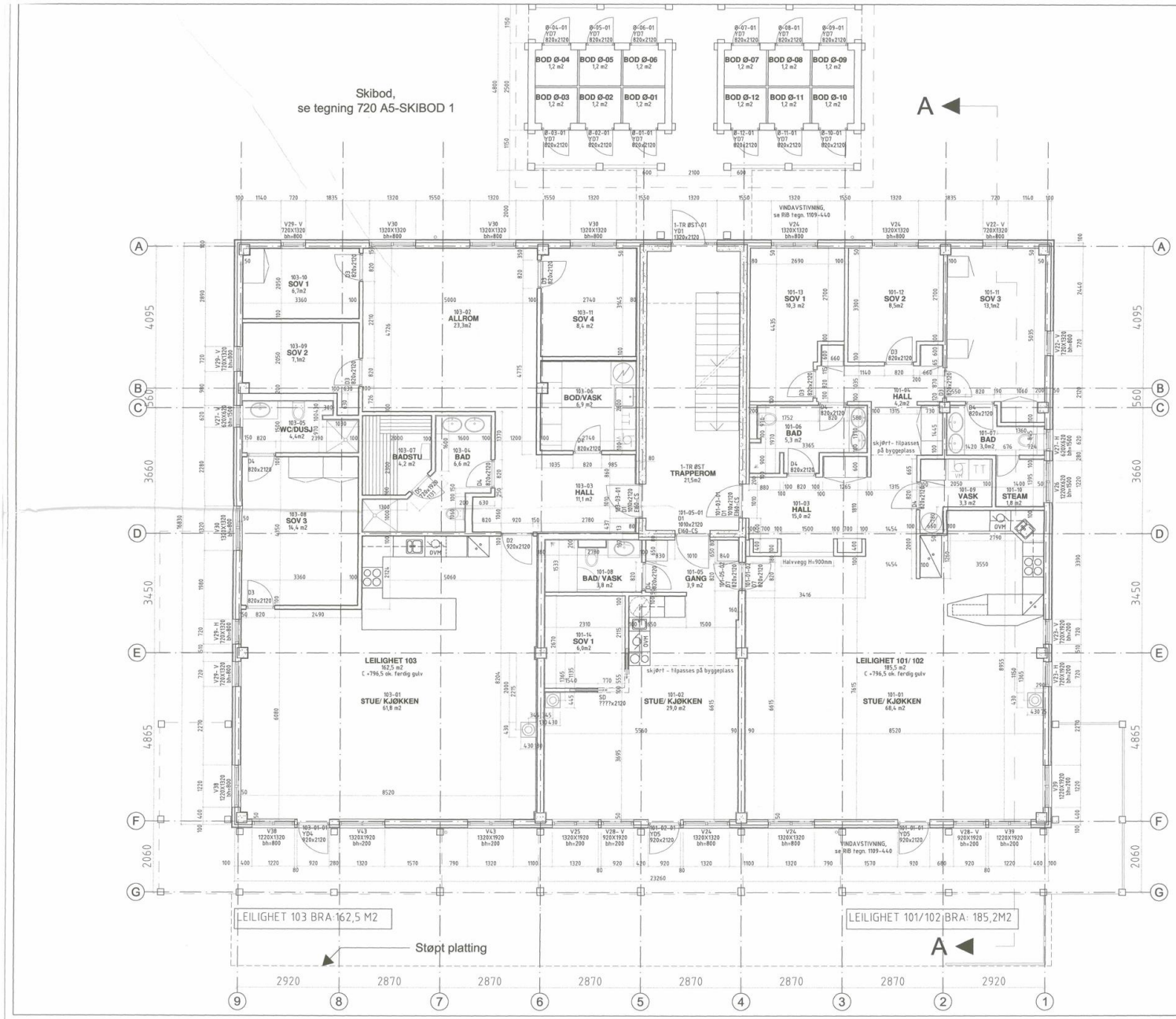
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Fasader mot øst og vest
Bygg øst og bygg midt

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	Å Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 100	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TEGNFORKLARING

Skjørt i himling

Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1101, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

MERK!
Leilighet 101/ 102 er levert som råskallbygd.
Innvendige arbeider (oppføring av leilighetsskillevegger etc.) er utført av kjøper.

AS BUILT
VEDLEGG E16

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-ØST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Kraderen Elektro AS, 3535 KRØDERE N
SYMBOL:
RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester, Myreskauen 7, 3218 SANDEFJORD
RIV: EM Teknikk AS, Danvigt. 24, 3043 DRAMMEN
RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester, Myreskauen 7, 3218 SANDEFJORD

Berlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 73 70 fax 23 32 72 99 e-mail: berlick@berlick.no

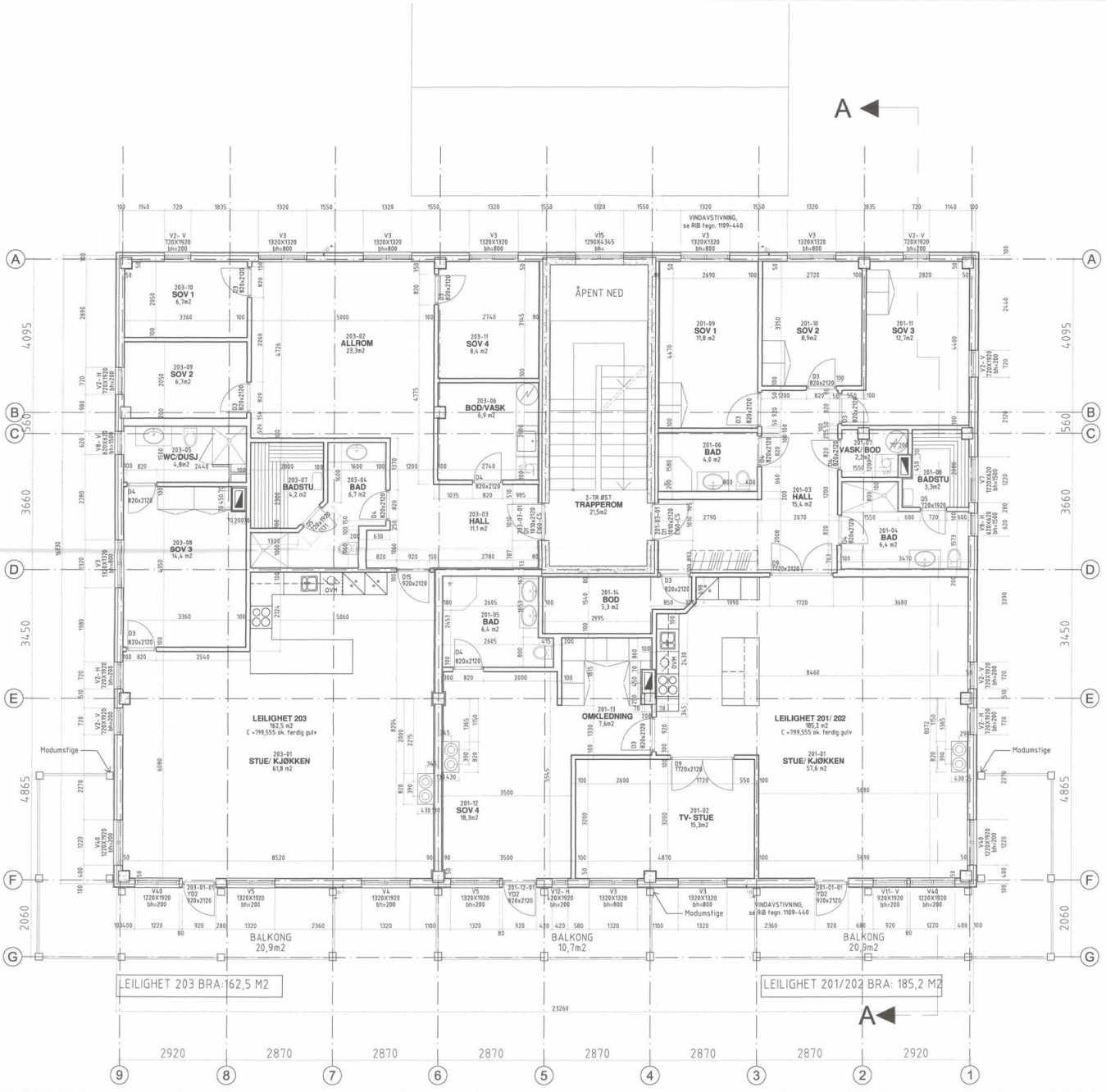
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 1, bygg øst.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	ABerlick
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-101-ØST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Se brannteknisk prosjektering og brannteknisk tegning: 1109-1102, 1109-1050 og 1109-1060.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT
VEDLEGG B11

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-ØST	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 Sannisdal

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ilvil om løsning skal han/hun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Kraderen Elektro AS 3535 KRØDEREN
SYMBOL:
RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD
RIV: EM Teknikk AS Damvikgt. 24 3045 DRAMMEN
RI: BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniertjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa
Housmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

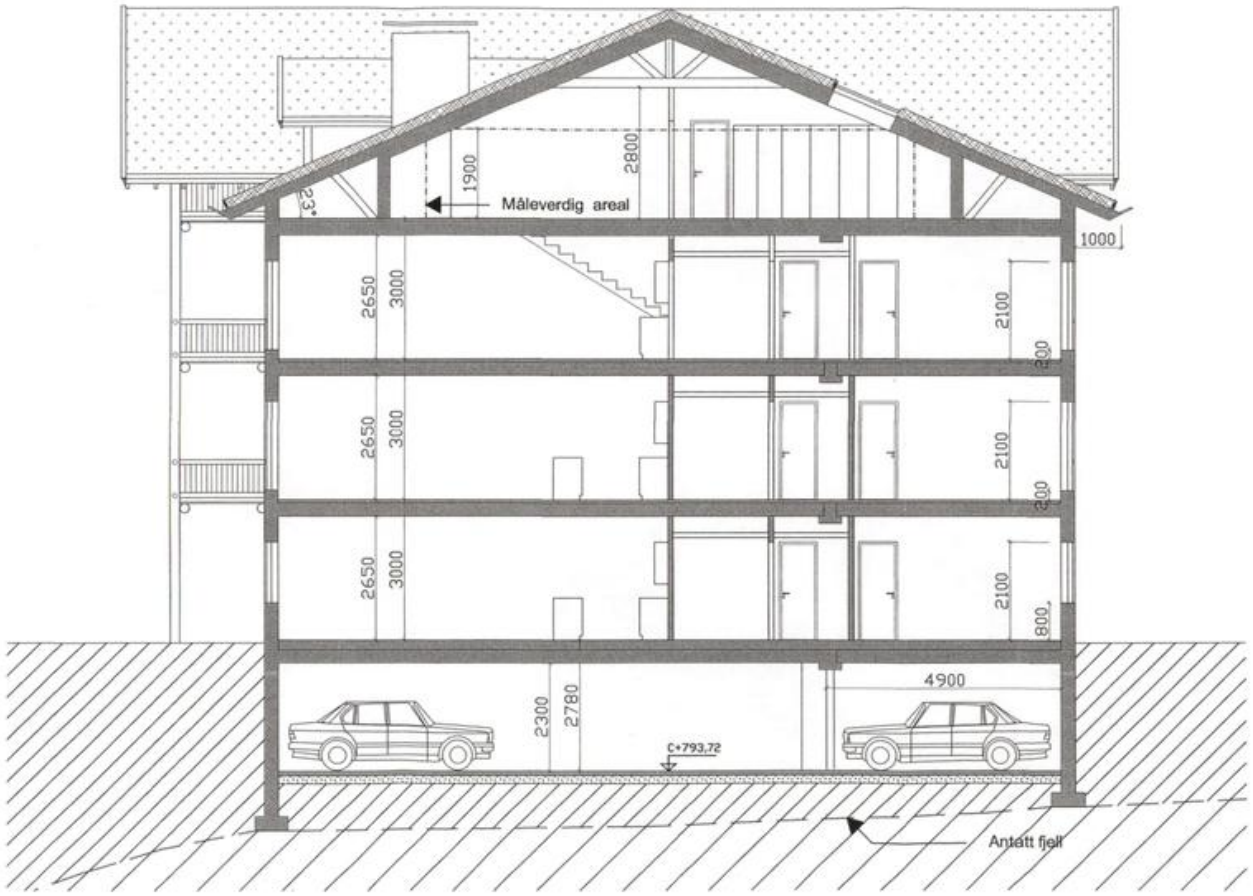
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Plan 2, bygg øst.

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	12.5.2006	A.Bjerke
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 50	17.12.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-102-ØST	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-302	-

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E14

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIB:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIV:
RI BRANN:	SYMBOL:	RIE:

derlick arkitekter as mnal npa

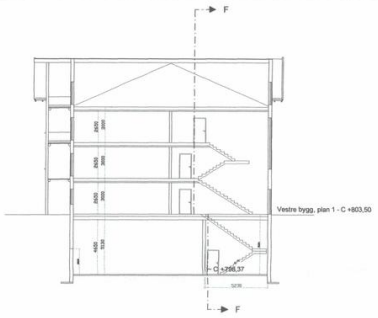
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

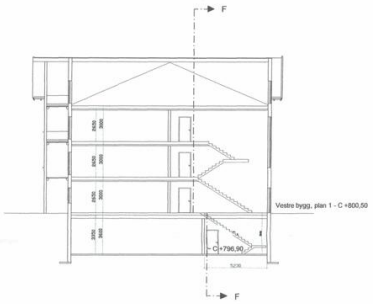
Tittel
SNITT A-A

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
MD		
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
MD	1: 100	26.05.2004

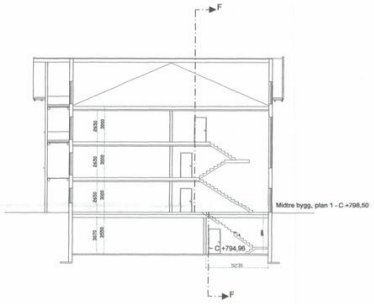
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-302	-



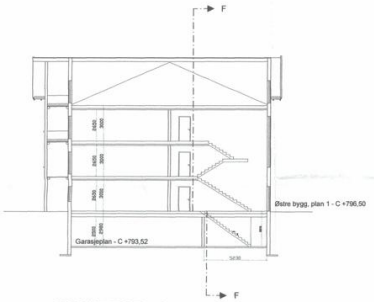
SNITT B-B



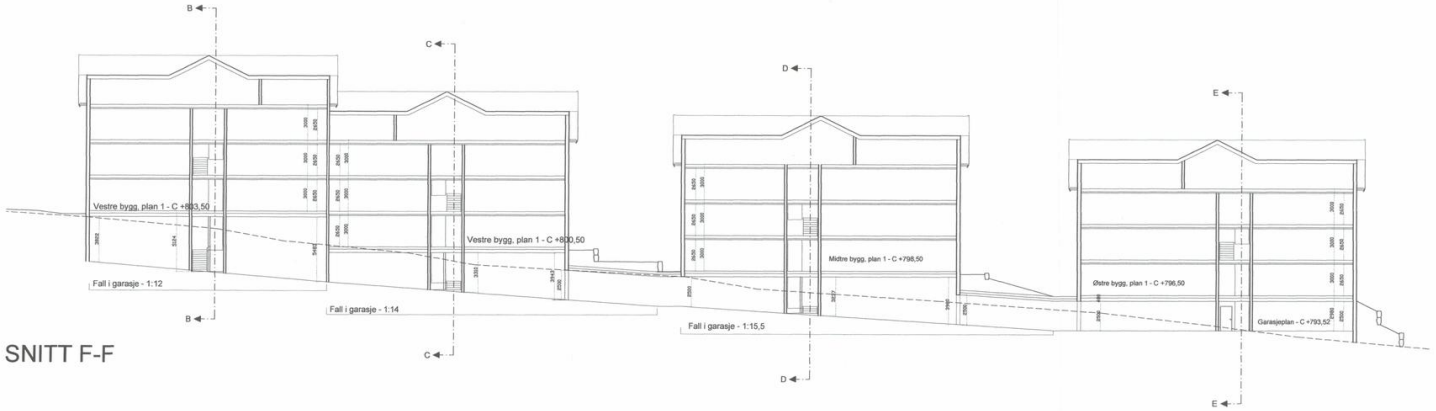
SNITT C-C



SNITT D-D



SNITT E-E



SNITT F-F

RAMMESØKNAD

VEDLEGG EIS

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
-	-	-	-	-

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-301	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIE:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

RIV:

SYMBOL:

RI BRANN:

BRUKER:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
SNITT
B-B, C-C, D-D, E-E OG F-F

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD		
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato:
MD	1: 200	26.05.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-301	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADER MOT SYD



FASADER MOT NORD

RAMMESØKNAD
VEDLEGG E16

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
-	-	-	-	-

Saksnr.:	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-401	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIE:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

RIV:

SYMBOL:

RI BRANN:

BRUKER:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
FASADER

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD		
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
MD	1: 200	26.05.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-401	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST BYGG VEST



FASADE MOT VEST BYGG VEST



FASADE MOT ØST BYGG MIDT



FASADE MOT VEST BYGG MIDT



FASADE MOT ØST BYGG ØST



FASADE MOT VEST BYGG ØST

RAMMESØKNAD
VEDLEGG E17

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
-		-	-	-

E17

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-402	-

TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIE:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

RIV:

SYMBOL:

RI BRANN:

BRUKER:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Gavlfasader

Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:
MD		
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato:
MD	1: 200	26.05.2004

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A3-402	-

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE ØST - BYGG ØST

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402 - del II	-

Tegning er utsnitt av tegning
720 A5-402

Se brannteknisk prosjektering.

Tegning er korrigert i henhold til informasjon fra byggeplassen.

AS BUILT

TILTAKSHAVER: Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 OSLO

TOTALENTREPRENØR: Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 SANNISDAL

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er ikke om løsning skal henthun kontakte ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE:	SYMBOL:	RIB:
Kraftaren Elektro AS 3535 KRØDEREN		A.I.T. Akkeld & Ingeniørtjenester Myrestrauen 7 3218 SANDEFJORD
RIV:		RI BRANN:
EM Teknikk AS Damvågt. 24 3045 DRAMMEN		A.I.T. Akkeld & Ingeniørtjenester Myrestrauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick
arkitekter as mnal npa

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Bygg øst - fasade mot øst

Tegnet av:	As built:	Kontr. av:
MD	05.10.2006	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato:
A. Bjerke	1: 100	05.10.2006

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402, del II	-



FASADE ØST - BYGG ØST

KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2/11-06

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402 - del II	A

ARBEIDSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
A	Ny tegning - utsnitt av tegning A5-402. Tegnet inn nytt vindu mellom akse D og E, plan 2. etasje.	AB		05.10.06

TILTAKSHAVER: Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250 OSLO

TOTALENTREPRENØR: Dykk & Anlegg AS
Oksebåsveien 19
3766 SANNISDAL

NB:
Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
Dersom utførende er tvil om løsning skal han/hun kontaktе ARK før annen løsning blir gjennomført.

RIE: Krødsren Elektro AS 3535 KRØDERN

SYMBOL:

RIB: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

RIV: EM Teknikk AS Dampligt. 24 3045 DRAMMEN

RI BRANN: A.I.T. Arkitekt & Ingeniørtjenester Myreskauen 7 3218 SANDEFJORD

derlick arkitekter as mnal npa

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Bygg øst - fasade mot øst

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD	AB	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
A. Bjerke	1: 100	05.10.2006

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A5-402, del II	A

KRØDSHERAD KOMMUNE **Sektor for teknikk, næring og miljø** **Bygningsavdelingen**	Dato: 09.11.2006 Arkivsaksnr.: 04/00650 Arkivkode: GNR 209/3

Derlick Arkitekter AS
v/Annett Bjerke
Hausmannsgt. 16

0182 OSLO

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 1
for
NOREFJELLTOPPEN 6 m/unntak av 9 leiligheter
(101, 102, 301, 303, 304, 309, 310, 311, 312)

Ferdigattest gis etter anmodning fra ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS v/Annett Bjerke, og på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra Dykk & Anlegg AS v/Terje Johannessen, Nordiske Varme Sanitær AS v/Svein Bolstad, Gunnar Karlsen AS v/Stein Arne Sværen og Krøderen Elektro AS v/Jan Erik Nordby for Norefjelltoppen 6 med unntak av ovennevnte leiligheter, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap III § 19 og kap. V.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden, og i forhold til tidligere gitte midlertidige brukstillatelser, datert 24.04.06, 02.06.06 og 10.07.06.

I fbm anmodningen om ferdigattest foreligger det "as built" tegninger , påført leilighetsnummer.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen
Britt Randi Råen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver Norefjelltoppen AS v/Tor Lillemoen, Stranden 1, 0250 Oslo

Adr: Krødsherad kommune 3536 Noresund Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001 E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no	Saksbehandler: Britt Randi Råen Dir.innvalg: 3215 0002 Telefax: 3215 0001 E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209+210	3+1	13			

Adresse	Postnr	Poststed
Norefjelltunet 6	3536	NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☑ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Det annodes om ferdigattest for hele tiltaket med unntak av innredningsarbeider i leiligheter som er solgt som råleilighet, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-B-818.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☑ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 22	☐
Kontrollerklæringer	G	39 - 41	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 30.10.2006 — Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kommunens saksnr	Side
04/00650	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209+210	3+1	13			
	Adresse: Norefjelltunet 6				Postnr: 3536	Poststed: NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☑ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Det annodes om ferdigattest for hele tiltaket med unntak av innredningsarbeider i leiligheter som er solgt som råleilighet, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-B-818.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☑ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 22	☐
Kontrollerklæringer	G	39 - 41	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 30.10.2006 Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

KRØDSHERAD KOMMUNE **Sektor for teknikk, næring og miljø** **Bygningsavdelingen**	Dato: 12.01.2007 Arkivsaksnr.: 04/00650 Arkivkode: GNR 209/3/13

Derlick arkitekter AS
v/Annett Bjerke
Hausmannsgate 19

0182 OSLO

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 1

For
Norefjelltoppen 6, leil. 101/102, 304 og 308

Ferdigattest for ovennevnte leiligheter gis etter anmodning fra ansvarlig søker, Derlick Arkitekter AS v/Annett Bjerke. Anmodningen gjelder innredningsarbeider i nevnte leiligheter.

Ferdigattest gis på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra Dykk & Anlegg AS v/Terje Johannessen (bygninger og installasjoner), Nordiske Varme-sanitær as v/Svein Bolstad (sanitærarbeider), Gunnar Karlsen a.s v/Stein Arne Sværen (ventilasjon og klimateknikk) og Krøderen Elektro AS v/Jan Erik Nordby (alarmanlegg), jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap III § 19 og kap V.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som følger av tillatelsen og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt via egenkontroll og sjekklister iflg eget system.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune
Britt R. Råen
Britt Randi Råen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver Norefjelltoppen 6 v/Tor Lillemoen

Adr: Krødsherad kommune 3536 Noresund Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001 E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no	Saksbehandler: Britt Randi Råen Dir.innvalg: 3215 0002 Telefax: 3215 0001 E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr/Bnr-Festenr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209/3-13 + 210/1-13				
	Adresse: Norefjelltunet 6			Postnr: 3536	Poststed: NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☑ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Det anmodes om ferdigattest for innredningsarbeider i leilighet 101/102, 304 og 308, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-E-850.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☑ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	Se vedleggsliste	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 04.12.2006 — Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr/Bnr - Festenr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
209/3 - 13 + 210/1 - 13				

Adresse	Postnr	Poststed
Norefjelltunet 6	3536	NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☑ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Det anmodes om ferdigattest for innredningsarbeider i leilighet 101/102, 304 og 308, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-E-850.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☑ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	Se vedleggsliste	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 04.12.2006 — Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Bygningsavdelingen

Dato: 24.01.2007
Arkivsaksnr.: 04/00650
Arkivkode: GNR 209/3/13

Derlick arkitekter AS
Annett Bjerke
Hausmannsgate 19
0182 OSLO

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 1

For
Norefjelltoppen 6, leil. 301,306,309 og 311

Ferdigattest for ovennevnte leiligheter gis etter anmodning fra ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS v/Annett Bjerke. Anmodningen gjelder innredningsarbeider i nevnte leiligheter.

Ferdigattest gis på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra Dykk & Anlegg AS v/Terje Johannessen (bygninger og installasjoner), Nordiske Varme Sanitær AS v/Svein Bolstad (sanitærarbeider), Gunnar Karlsen a.s v/Stein Arne Sværen (ventilasjon og klimateknikk) og Krøderen Elektro AS v/Jan Erik Nordby (alarmanlegg), jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap III § 19 og kap V.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som følger av tillatelsen og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt via egenkontroll og sjekklister iflg eget system.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune
Britt R Råen
Britt Randi Råen
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver Norefjelltoppen 6 v/Tor Lillemoen

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund

Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209 + 210	3 + 1	13			

Adresse	Postnr	Poststed
Norefjelltiunet 6	3536	NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Det anmodes om ferdigattest for innredningsarbeider i leilighet 301,306,309 og 311, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-B-863.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	Se vedleggsliste	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: DERLICK ARKITEKTER AS

Dato: 22.01.20 | Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

www.fagtorget.no

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
209 + 210	3 + 1	13			

Adresse	Postnr	Poststed
Norefjelltiunet 6	3536	NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Det anmodes om ferdigattest for innredningsarbeider i leilighet 301,306,309 og 311, se vedlagt søknadsbrev 720 A0-B-863.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	Se vedleggsliste	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: DERLICK ARKITEKTER AS

Dato: 22.01.20 — Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

www.fagtorget.no

KRØDSHERAD
KOMMUNE

3536 Noresund 08.04.08

Stig's Salg og Montasje AS
Pb. 113

2858 Kapp

FERDIGATTEST
JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99

Det vises til anmodning om ferdigattest for leilighetene 308 og 309 i Norefjelltoppen 6, datert 31.03.08.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det ferdigattest for ovennevnte leiligheter. Tiltaket gjelder innvendige arbeider.

Det foreligger ikke kontrollerklæring fra ansvarlig foretak som angir hvordan kontrollen er utført.

Med hilsen
KRØDSHERAD KOMMUNE
Bygningsavdelingen

Britt R. Råen
Britt R.Råen
byggesaksansvarlig

Krødsherad kommune
3536 Noresund
Telefon: 32 15 00 00
Telefax: 32 14 93 02
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Bankgiro: 2372 09 00548
Postgiro: 0806 548902

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Dagningsnr.	Dokgnr. 398
	Adresse Nordfjelltoppen 6				Postnr.	Poststed

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1/4-08

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hele leiligheten innendigs arbeid

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, flis o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Stigs Sdf & Montasje AS

Dato: 31/3-08 Underskrift: Stig Almskaug

Gjentas med blokkbokstaver: Stig Almskaug

© Standard Norge Byggebransjens 5167 rev. 2005

Nr. 7557 Bem & Steinsetten Prokom AS, Oslo 11-2005/3-2006 RF

Side 1 av 1

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. 309	Bygningsnr.	Bolignr. 309
	Adresse Varfjelltoppen 6				Postnr.	Poststed

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1/4-08

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hele Leiligheten innvendige arbeider

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket anskues oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, flis o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Firma/Tiltakshaver: Stig Sele & Montasje as

Dato: 3/3-08 Underskrift: Stig Alnæsbakken

Gjentas med blokkbokstaver: Stig Alnæsbakken

© Standard Norge Byggeblankett 5187 nov. 2005

Nr. 735187 Sem & Stenersen Prisen AS, Oslo 11-2005/3-2006 RF

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Sektoradministrasjonen

Dato: 07.07.2006
Arkivsaksnr.: 04/00650
Arkivkode: GNR 209/3/13

Derlick arkitekter AS
v/Annett Bjerke
Hausmannsgate 19

0182 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV NOREFJELLTOPPEN 6 – BYGG VEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99, pkt 3 gis det midlertidig brukstillatelse for leilighet 109, 111, 207, 208, 211, 307 og 308 i bygg vest, Norefjelltoppen 6 etter søknad fra ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS v/Annett Bjerke, datert 27.06.06.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av framlagte kontrollerklæring er, jfr forskrift om saks-Behandling og kontroll (SAK), kap III, § 19 og kap. V.

De framlagte kontrollerklæringene fra Dykk & Anlegg v/Terje Johannessen, Nordiske Varme Sanitær v/Svein Bolstad, og Gunnar Karlsen a.s. v/Svein A.Sværen bekrefter at all nødvendig dokumentasjon er oppfylt for å gi midlertidig brukstillatelse.

Det forutsettes at anmodning om ferdigattest for ovennevnte leiligheter innsendes **innen 25.07.2006.** Jfr. Pbl § 99, nr.2.

Samtidig ber vi om at det ved søknad om ferdigattest innsendes tegninger som viser bygget "as built" og en påtegning med alle leilighetsnummer for hele byggekomplekset.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen

Britt Randi Råen
saksbehandler

Kopi: Norefjelltoppen 6, Stranden 1, 0250 Oslo

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund

Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Kommunens saksnr: 04/00650 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209+210	3+1	13			

Adresse	Postnr	Poststed
Norefjelltunet 6	3536	NORESUND

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☑ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Bygg vest - leilighet 109, 111, 207, 208, 211, 307 og 308.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Bygg øst og midt, samt garasjeanlegg		9.1.2006
Bygg vest; leilighet 107, 108, 112 og 209		24.4.2006
Bygg vest; leilighet 110, 210 og 212		2.6.2006
Øvrige leiligheter (råleiligheter)		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☑ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	31-33,34 - 35,37-38	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 27/6/06 Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Sektoradministrasjonen

Dato: 02.06.2006
Arkivsaksnr.: 04/00650
Arkivkode: GNR 209/3/13

Derlick Arkitekter AS
v/Annett Bjerke
Hausmannsgt. 16

0182 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV NOREFJELLTOPPEN 6

I medhold av plan- og bygningslovens § 99, pkt 3 gis det midlertidig brukstillatelse for leilighet 110, 210 og 212 i bygg vest, Norefjelltoppen 6 etter søknad fra ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS v/Annett Bjerke, datert 18.05.06.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av framlagte kontrollerklæring er, jfr forskrift om saks-Behandling og kontroll (SAK), kap III, § 19 og kap. V.

De framlagte kontrollerklæringene fra Dykk & Anlegg v/Terje Johannessen, Nordiske Varme Sanitær v/Svein Bolstad og Gunnar Karlsen a.s. v/Svein A.Sværen bekrefter at all nødvendig dokumentasjon er oppfylt for å gi midlertidig brukstillatelse.

Det forutsettes at anmodning om ferdigattest for ovennevnte leiligheter innsendes **innen 15.07.2006.** Jfr. Pbl § 99, nr.2.

Det vises ellers til tidligere gitte midlertidige brukstillatelser av 09.01.06 og 24.04.06 hvor vi ikke kan se at det er søkt om ferdigattest.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen

Britt Randi Råen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver Norefjelltoppen 6, Stranden 1, 0250 Oslo

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund

Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	209+210	3+1	13			

Adresse: Norefjelltunet 6 | Postnr: 3536 | Poststed: NORESUND

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Bygg vest - leilighet 110, 210 og 212

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Bygg øst og midt, samt garasjeanlegg		9.1.2006
Bygg vest- leilighet 107, 108, 112 og 209		24.4.2006
Øvrige leiligheter		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	34 - 36	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

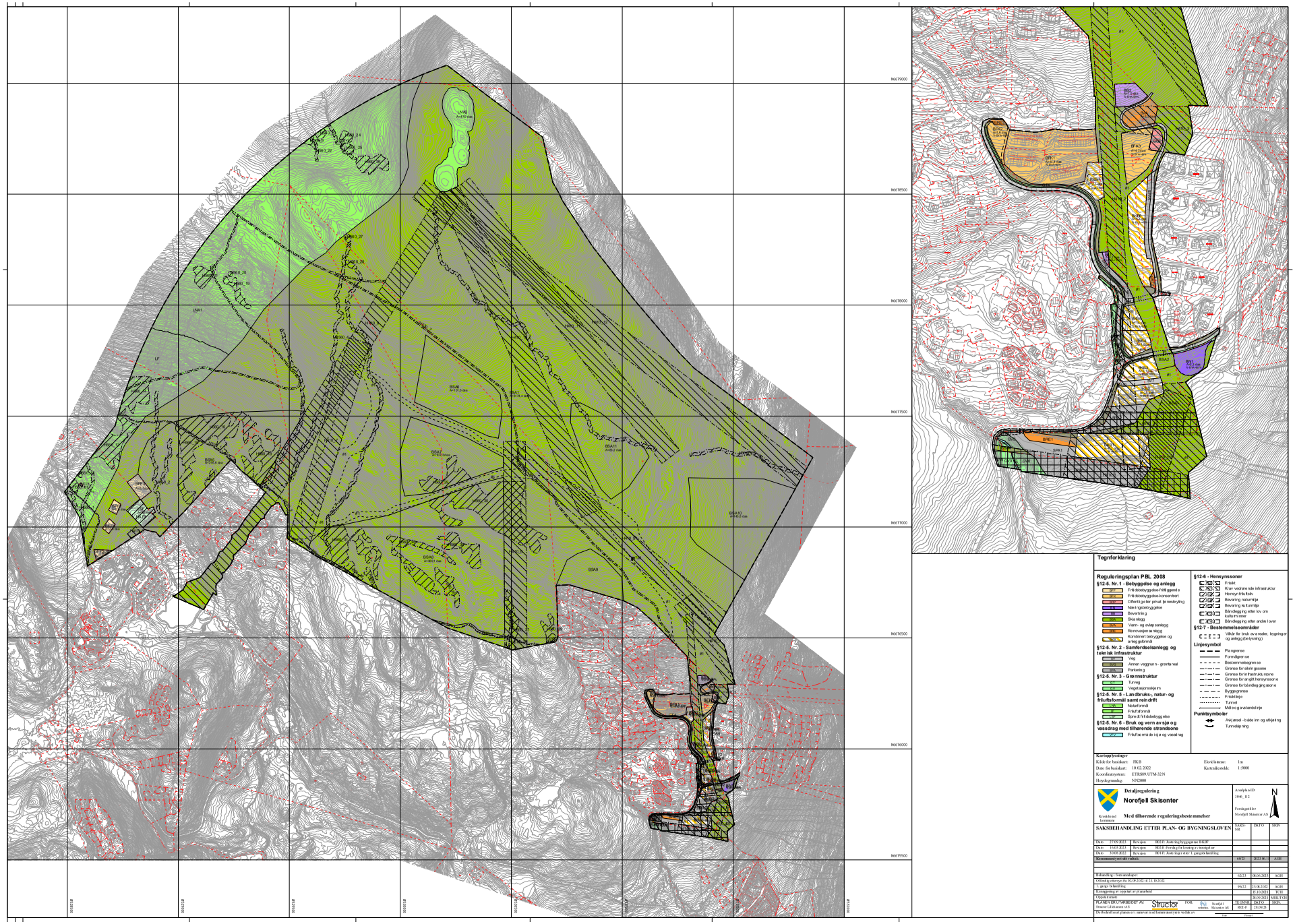
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Derlick Arkitekter AS

Dato: 18.05.06 | Underskrift: A. Bjerke

Gjentas med blokkbokstaver: ANNETT BJERKE

© NBR nr 5167 Juli-2003


N6679000
N6678500
N6678000
N6677500
N6677000
N6676500
N6676000
N6675500
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse-frittliggende
Fritidsbebyggelse-konsentrert
Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsbebyggelse
Bevertning
Skianlegg
Varm- og avløpsanlegg
Reinseanlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
Turveg
Vegetasjonsskjerm
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
Naturformål
Friluftsformål
Spredt fritidsbebyggelse
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde i sjø og vassdrag
§12-6 - Hensynssoner
Frisikt
Krav vedrørende infrastruktur
Hensyn til kulturminner
Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner
Båndlegging etter andre lover
§12-7 - Bestemmelsesområder
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (belysning)
Linjesymbol
Plangrense
Formålsgrense
Bestemmelsesgrense
Grense for sikringssone
Grense for infrastrukturanne
Grense for angitt hensynssone
Grense for båndleggingssone
Byggegrense
Friskårlinje
Tunnel
Måleregulatandslinje
Punktsymboler
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Tunnelåpning
Kartbyggingsdata
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 10.02.2022
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:5000
Detaljregulering
Norefjell Skisenter
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
Arealplan ID: 3046_112
Forslagsstiller: Norefjell Skisenter AS
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Structor
PLANEN ER UTARBEIDET AV:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NY VEGPARSELL SKISTUA - NOREFJELLSTUA

Godkjent av Krødsherad kommunestyre 26.06.97, sak 97/0050

§ 1: AVGRENSNING

Området er i planen vist med reguleringsgrense.

§ 2: REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

*	Spesialområder F1 - F7	Skiaktivitetsområde
*	Spesialområder F6	Slalomforbindelse
*	Byggeområder MB1 - MB2	Blandet formål: verksted/administrasjon/bespisning/toaletter/parkering o.l.
*	Fareområder H1 - H3	Høyspentlinjer

§ 3: SPESIALOMRÅDER F1 - F7 - SKIAKTIVITETSOMRÅDER

3.1 Områdene skal benyttes til skiaktiviteter som vist på planen.

3.2 Det tillates ikke oppføring av bygninger i skiaktivitetsområdet.

3.3 Eksisterende hytte i område F3 opprettholdes uendret.

§ 4: SPESIALOMRÅDE F6 - SLALOMFORBINDELSE

4.1 Området skal i hovedsak benyttes til slalomløype. Løypetraseen er vist på planen.

4.2 Bygninger tillates ikke oppført i friområdet. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikkehindrer bruken av friområdet.

4.3 Ved kryssing av adkomstveger, skal disse sikres ved bygging av kulvert. Kulvertene skal være ferdig opparbeidet før anlegget tas i bruk.

§ 5: TRAFIKKOMRÅDE T1 - BILVEG/ANNET TRAFIKKAREALE

5.1 Hovedvegen skal være åpen for allmen ferdsel, og dimensjoneres for buss.

Hovedvegen skal ha en asfaltert kjørebane på 5.0 m, og med en totalbredde inkl. grusskulder slik at det er muligheter til langsgående parkering for dagsbesøkende.
Hovedvegen skal være grøftet med plass til snølager, og ha et overvannsystem som fører overvannet ut i bekker.
Hovedvegen skal maksimalt ha en stigning på 10 % og minimum horisontalradius på 25 m.
Hovedvegen skal ha en utflatning i kryssområder, og kryssene skal utformes med frisiktsoner i henhold til vegnormene.

5.2 Annet trafikkareale som fyllingsutslag, skjæringer, snuplass, rundkjøring, avkjøringer osv. skal istandsettes og beplantes.

5.3 Utforming og utseende av autovern o.l. skal godkjennes av teknisk hovedutvalg.

§ 6: TRAFIKKOMRÅDE T2 - TURVEGFORBINDELSE

6.1 Turvegforbindelse ut fra Norefjellstua skal opparbeides som vist på plankartet. Turvegforbindelsen skal også benyttes som adkomstveg til boligeiendommen gnr. 209, bnr. 1, fnr. 17.

6.2 Terrengendringer skal istandsettes og beplantes.

§ 7: TRAFIKKOMRÅDE F3 - PARKERING

Det avsettes 30 p-plasser til hytteeiere øst for fjellheisen og Rødekorshytta som vist på plankartet. Terrengendringer skal istandesettes og beplantes.

§ 8: BYGGEOMRÅDE MB1 - MB2 - BLANDET FORMÅL

8.1 I området kan det oppføres bygninger i form av utvidelse eller selvstendige bygninger. Disse skal ivareta den totale service for turister og fastboende i rekreasjonsområdet. Bygningene skal i form og materialvalg harmonere med eksisterende bygninger.

8.2 Det kreves bebyggelseplan for nye bygninger. Tillatt bebygget areal er fastsatt til maksimalt 20 % av tomtas areal, med bygninger inntil 2 etasjer over bakkenivå.

8.3 Byggegrense mot veg settes til 10 m, regnet fra senterlinje på veg.

8.4 Tele-/elforsyning skal skje via jordkabel.

§ 9: FAREOMRÅDE H1 - H3 - HØYSPENTLINJER

Innenfor fareområdets begrensning skal det ikke oppføres noen form for fysiske tiltak. Området skal heller ikke benyttes til lagring. Høyde fra veg til kabel må godkjennes av Buskerud Energi og Statnett. Andre jordkabler innenfor planområdet må påvises før arbeider settes igang.

§ 10: FELLESBESTEMMELSER

10.1 Det skal utarbeides tekniske planer for vann, avløp og overvann for hvert område. Planene skal godkjennes av berørte myndigheter før tiltak/utbygging igangsettes.

10.2 Det skal utarbeides framdriftsplan for terrengbearbeiding som skal godkjennes før tiltak/utbygging igangsettes. Framdriftsplanen skal omhandle ferdigstillelse av, istandsetting og beplantning.
Områdene T1 og T6 skal planlegges samtidig.

egengodkjent av kommunestyret i Krødsherad kommune 30.3.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 Generelt/Plankrav

- Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

  Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, punkt 1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende: **FB** (Sosikode 1121)
  - Fritidsbebyggelse-konsentrert: **FB** (Sosikode 1122)
  - Fritids- og turistformål: **F/T** (Sosikode 1170)
  - Skianlegg: **SKI** (Sosikode 1410)
  - Kombinert formål Skianlegg / Veg: **SKI/V** (Sosikode 1900)

  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)
  - Kjøreveg, privat veg: **V** (Sosikode 2011)
  - Annen veggrunn - grøntareal: **AVG** (Sosikode 2019)
  - Parkering: **P** (Sosikode 2080)

  Sikringssone (pbl § 12-6, jfr 11-8 bokstav a):
  - Frisiktsone (H140)
  - Høyspenningsanlegg (H370)

1.2 Forhold knyttet til kulturminner
I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd

1.3 Terrenginngrep mv:
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.4 Gjerder:
Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Bratt/farlig terreng skal sikres. Mot / langs veg skal det settes opp gjerde eller vegrekkverk der det er behov for sikringstiltak. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal godkjennes av kommunen.
Sikring iht FIS' regelverk av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Norefjell skisenter og kommunen. Norefjell skisenter kan sette opp ledegjerder med samme utførelse der det av sikkerhetshensyn anses å være behov for det.

1.5 Antenner og flaggstenger:
Montering av parabolantenner tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann og avløp:
Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløp.
Detaljerte planer for tilkopling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med

kommunen og Norefjell vann- og avløpsselskap før byggestart.

1.8 Støy:
Bygninger på tomter som grenser til områder regulert til skianlegg (**SKI**) skal utformes slik at innendørs støynivå blir tilfredsstillende iht teknisk forskrift / NS8175 klasse C ut fra gjennomsnittlig støynivå på 55 dB(A) ved fasade og maksimalnivå 65dB(A) ved fasade.

1.9 Øvrig:
Bebygd areal (BYA) regnes etter NS 3940. Nedkjøringsramper og garasjeanlegg under terreng utenom bygningskropp skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.10 Skitrafikk:
Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det etter avtale med grunneiere tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SKI**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.

1.11 Krav og dokumentasjon i byggesak:
Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, samt terrengsnitt som viser bygningenes plassering i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal være målsatt.

1.12 Utforming og byggeskikk
Bygninger skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 **Generelt:**
I forbindelse med utbyggingen er det innregulert 70 parkeringsplasser på terreng, jf. §4 med eget formål Parkering (**P**), videre tillates til sammen 26 plasser på FB1, FB2 og /eller F/T 1.
For hver boenhet større enn 80 m2 BRA skal det etableres 2 parkeringsplasser pr enhet. For enheter mindre enn 80 m2 skal etableres 1 parkeringsplass pr boenhet og i tillegg 50 % gjesteparkering som ikke kan seksjoneres. Parkering kan plasseres på terreng eller i parkeringskjellere.

Overvannssystem skal etableres som vist på tegning G01B datert 29.3.2017 som er vedlagt planen. Vannbalansen i området skal opprettholdes ved at overvann fordeles mellom eksisterende overvannssystem og Djupedalsbekken som i dag, inkludert fordrøyningssystem som sikrer at overvannsmengde og avrenningshastighet ikke endres ift situasjon før utbygging.

2.2 **Fritidsbebyggelse-konsentrert:**
Områder merket **FB1 og 2.**
På områdene skal det oppføres leilighetsbygg som skal nyttes til fritidboliger.
Kommersiell utleie av fritidsboliger tillates.

Følgende kan oppføres:

FB1: Inntil 6 bygninger med til sammen inntil 24 boenheter innenfor delområdet.
FB2: Inntil 6 bygninger med til sammen inntil 24 boenheter innenfor delområdet.

Innenfor hvert delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40 %.

Maksimal mønehøyde 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Grunnmur tillates opp til 0,5m over planert terreng.

Første byggesøknad skal følges av geoteknisk rapport med foreskriving av tiltak for stabilisering av løsmasser.

2.3 **Fritidsbebyggelse-frittliggende**: Områdene merket **FB4 til 11**.

Kommersiell utleie av fritidsboliger tillates.
Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av den enkelte tomtens areal.

Maksimal mønehøyde 7 m og maksimal gesimshøyde 5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Følgende fraskillelse av nye tomter tillates:

209/3: 1 tomt.
209/3/3: 1 tomt.
210/50: 1 tomt (på F/T2).
FB9 (del av 210/42): Deles i 2 tomter.

Det forutsettes at byggesøknad/fradelingssøknad for slik oppdeling følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele eiendommen, inkludert tilfredsstillende adkomst.

2.4 **Fritids- og turistformål:** Områdene merket **F/T**.

- På området merket **F/T1** skal det oppføres leilighetsbygg.
  Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %.

  Maksimal mønehøyde er 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Grunnmur tillates opp til 0,5m over planert terreng.

  Første byggesøknad skal følges av geoteknisk rapport med foreskriving av tiltak for stabilisering av løsmasser.

  Det kan oppføres inntil 4 bygninger med til sammen inntil 16 boenheter.

2.4.2 På området merket **F/T2** skal det oppføres bebyggelse for fritidsbebyggelse for utleie.
Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av den enkelte tomtens areal.
Maksimal mønehøyde 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates 2 bygg med 2 boenheter i hvert.

2.5 **Skianlegg:** Områder merket **SKI** gjelder alpinanlegg og skiløyper. Det tillates terrengarbeider for planering og tilpasning av traséene, drens-/ og terrenggrøfter, stikkrenner mv.
I områdene kan det oppføres skiheiser, anlegg for snøproduksjon med rørgater og hydranter, viftekanoner og lanser, samt sikringsnett iht FIS' til enhver tid gjeldende regelverk.
Norefjell skisenter kan sette opp ledegjerder av samme utførelse der det av alpinfaglige sikkerhetshensyn anses å være behov for det. Det tillates oppføring av bebyggelse som naturlig hører inn under driften av alpinanlegg, så som heishus, lagerbygg og andre tekniske bygg/installasjoner.
Arbeider tilknyttet driften av anlegget ved preparering med løypemaskin, snøproduksjon, samt kjøring og vedlikehold av skiheiser og annet utstyr tillates hele døgnet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal **AVG** til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak. Slike områder skal gis en tiltalende form og revegeteres med stedlig vegetasjon. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok 231, fartsgrense 50 og lavere. Alle veger tillates brukt av Norefjell skisenter ifbm drift av alpinanlegget

3.2 Området merket **V1** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **F/T1 og FB1 til 11,** samt områdene nord for planområdet. Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel. Fravik kan tillates av kommunen.

3.3 Området merket **V2** skal benyttes som adkomst til eiendommen **210/16 og 210/36**.

3.4 Området merket **V3** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **FB1 til 3,** samt områdene nord for planområdet. Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel. Fravik kan tillates av kommunen.

3.5 Vegområdet **V4** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **FB6 til 11, F/T2**, samt områdene øst for planområdet.

3.6 Områdene merket **P** skal benyttes som parkering for områdene **FB1 og 2, samt F/T / FB**.
På området tillates carport/garasje, maksimal mønehøyde 5 meter, maksimal gesimshøyde 3,5 meter, fri takform.

4 Sikringssone

4.1 **Faresoner** merket H330 gjelder høyspentlinjer. Ingen tiltak tillates innenfor sonene uten etter godkjenning av linjeeieren.

4.2 **Frisiktsoner** i kryss og avkjørsler er merket H140. Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5m ift planet mellom de tilliggende kjørevegene. Parkering og snøopplag tillates ikke.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Skitraséen **SKI4** skal være opparbeidet før bebyggelsen på FB1 til 3 kan tas i bruk.

5.2 Det kan ikke gis brukstillatelser for leiligheter i Fb1 og FB2 før det er utstedt ferdigattest til området F/T 1

5.3 Tomter med vesentlige terrenginngrep skal være istandsatt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

5.4 Overvannsanlegg inkludert fordrøying iht punkt 2.1 i disse bestemmelsene skal være etablert før bebyggelse på FB1 til FB3 kan tas i bruk.

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 3	Fnr: 13	Snr: 4
	Adresse:	Norefjelltunet 153 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell Skisenter			

Tegnforklaring


RpOmråde


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning

Kanal og grøft


Traktorveg


Veg


RpGrense


RpInfrastrukturGrense


RpBestemmelseGrense


Kjøreveg


Bestemmelsesområde


Krav vedrørende infrastruktur


Fritidsbebyggelse-konsentrert


Offentlig eller privat tjenesteyting


Skianlegg


Vann- og avløpanlegg


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Veg

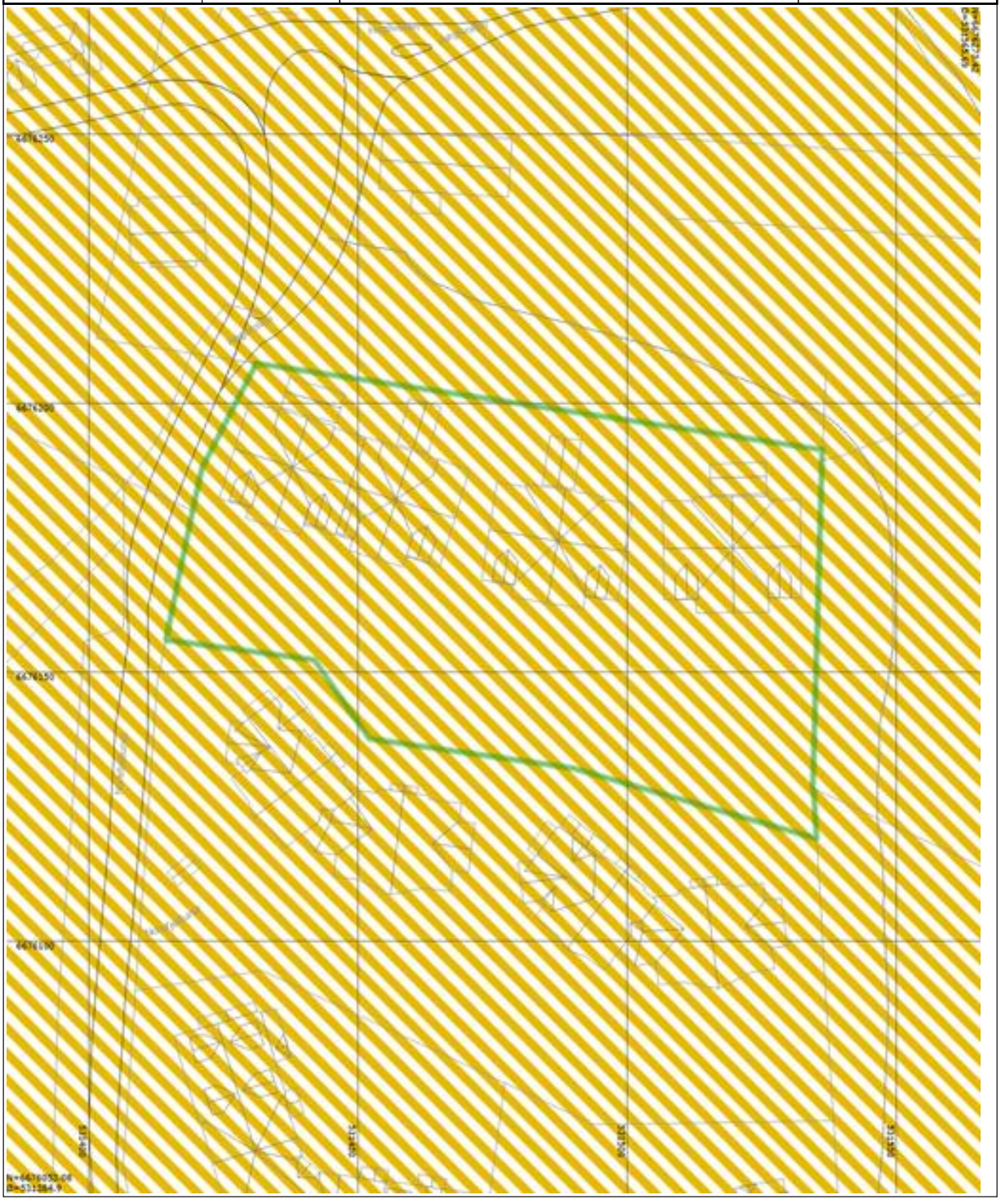

Annen veggrunn - grøntareal


Parkering


Reguleringsplan raster

Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 3	Fnr: 13	Snr: 4
	Adresse:	Norefjelltunet 153 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell			



Tegnforklaring


KpOmråde


Mønelinje


Udefinert bygning


Traktorveg


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende

Eiendomsgrense


Taksprang


Bygning


Veg

Privatveg gatenavn_


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje

Kanal og grøft


KpBestemmelseOmråde

1 Generelt/plankrav

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og planbegrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
- Fritidsbebyggelse, frittliggende: **BFF**
- Fritidsbebyggelse, konsentrert: **BFK**
- Næringsbebyggelse, bevertning: **BN, BB**
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: **BKB**
- Offentlig eller privat tjenesteyting: **BOP**
- Skianlegg: **BSA**
- Vann- og avløpsanlegg: **BVA**
- Renovasjonsanlegg: **BRE**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- Veg: **SV**
- Annen veggrunn - grøntareal: **SVG**
- Parkering: **SPA**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)
- Turveg: **GTV**
- Vegetasjonsskjerm: **GV**

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
- Naturformål: **LNA**
- Friluftsformål: **LF**
- Spredt fritidsbebyggelse: **LSF**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
- Friluftsområde i vassdrag: **FLV**

Hensynssoner (pbl § 12-6):
- Frisiktsone (H140)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Hensyn kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Båndlegging etter andre lover (H740)

1.2 Forhold knyttet til kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid framkommer andre automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

1.3 Terrenginngrep mv
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og å få etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.4 Veg, vann og avløp
Alle bygg utenom i skianlegget (BSA) skal knyttes til offentlig vann og avløp.
Detaljerte planer for tilkopling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med kommunen og Norefjell vann- og avløpsselskap før byggestart.

1.5 El- tele- og signalanlegg
Det tillates kun anlegg med jordkabel.

1.6 Overvannshåndtering
Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for håndtering av overvann skal dimensjoneres etter TEK17 med kapasitet for 200-årsflom med 40% klimapåslag.

Takvann og overflatevann ved byggeområder skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdrag eller omgivelsene ellers. Der torv ikke benyttes som taktekking skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt. Ved byggesak skal det framlegges detaljert overvannsplan med dokumentasjon av dette for hvert byggeområde.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Adkomstveg og gangveg på byggeområder, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Garasjeanlegg som er nedgravet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet 2007).

2.2 **Farge- og materialbruk**
I byggverk og på utomhusarealer skal det benyttes materialer og farger som harmonerer med landskapet og eksisterende bebyggelse – naturstein, skifer, treverk og jord- og/eller naturfarger. Dominerende fasadematerialer skal være varige kvalitetsmaterialer slik som tre, betong og naturstein. Det tillates ubehandlet og impregnert treverk.
Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke på store flater, unntatt for skiheisene med stasjoner og garasjering, samt bebyggelse i felt BKB1.
Det tillates solcelleanlegg med ikke-reflekterende flater. Vindusflater over 2m^2 skal være ikke-reflekterende.
Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned. Flaggstenger tillates ikke.

2.3 **Brannberedskap**
Området dekkes av Drammensregionens brannvesen IKS, som har lokal brannstasjon og tankbil i Noresund, men ikke stigebil / høydeberedskap. Inntil dette er på plass skal tiltak avklares med kommunen og brannvesenet før rammesøknad på tiltak over 10 m gesims. Eksempler på slike tiltak kan være tilstrekkelig med rømningstrapper og tørr-røropplegg for slokking.

2.4 **Fritidsbebyggelse**

2.4.1 Områder merket **BFF** er eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse.
Det tillates maksimalt 125 m^2 BYA pr tomt. Parkering inngår ikke i BYA.
Maksimal mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal oppføres med saltak. Takvinkel mellom 22 – 30 grader.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter.

2.4.2 Området merket **BFK1** er eksisterende fritidsbebyggelse i leilighetsbygg.
Eksisterende bebyggelse inklusive parkeringsanlegg skal beholdes uendret, den ubebygde delen av tomta skal i størst mulig grad bevares uten inngrep. Faste flaggstenger, frittstående antenner eller annet teknisk utstyr ved eller på bebyggelsen tillates ikke.
Maksimalt bebygd areal er 45%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 14 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/mønehøyden. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.

2.4.3 Området merket **BFK2** skal benyttes til Fritidsbebyggelse (leiligheter).
Maksimalt bebygd areal er 50%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 14 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/mønehøyden. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.
Adkomst skal være fra vei med formål SV1.

2.4.4 Området merket **BFK3** skal benyttes til Fritidsbebyggelse (leiligheter).
Maksimalt bebygd areal er 40%.
Det tillates 4 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 17 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjer og under bakken på hele området for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreporter/nedkjøringsramper til kjellere tillates i tillegg til gesims-/mønehøydene. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.
Adkomst skal være fra vei med formål SV4 og SV5 og via kryssing under området som har formål BSA (Skianlegg) ved enden av veien.

2.5 **Næringsbebyggelse:**

2.5.1 Området merket **BN1** kan benyttes til Kontor, Bevertning og Lager.
Det tillates også tiltak for tilrettelegging av utendørs lek for sommer- og vinteraktiviteter.
Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er 60%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 12,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Adkomst kan være fra vei med formålet SV3 og/eller via BKB3.
Det skal opparbeides minimum fem parkeringsplasser ved etablering av publikumsrettede funksjoner.

2.5.2 Området merket **BB1** kan benyttes til Bevertning.
Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er 100%.
Det tillates 2 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 6,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Adkomst skal være fra eksisterende vei i området merket SV1/SPA3.

2.5.3 Området merket **BB2** kan benyttes til Bevertning.
Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er 35%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 12,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Adkomst skal være fra eksisterende vei i med formålet SV10.

2.6 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål:**

2.6.1 Fellesbestemmelser:
Innenfor BKB6 og BKB7 skal samlet 50% av boenhetene være fritids- og turistformål.

Det tillates maksimalt 400m^2 BRA for enkeltforretninger. For BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 tillates maksimalt 900 m^2 BRA forretningsareal samlet.

2.6.2 Området merket **BKB1** skal benyttes til kombinert formål Kontor, Bevertning, Forretning, Tjenesteyting (f.eks. skiutleie med støttefunksjoner som mindre utsalg av sportsutstyr/bekledning), Industri (verksted og parkering for utstyr til drift av skianlegg) og Lager, samt dalstasjon/maskinrom for skiheis.
Maksimalt bebygd areal er 100%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 15 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjeller under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, lagerrom mv. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/mønehøyden. Fri takform.
Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering. Ubebygde områder på terreng kan benyttes til parkering. Adkomst kan være fra vei med formålet SV1 og via parkeringsplasser med formålet SPA1 og SPA2.

2.6.3 Området merket **BKB2** kan benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter), Hotell/overnatting, Kontor, Bevertning, Forretning, Tjenesteyting og Lager.
Det tillates også tiltak for tilrettelegging av utendørs lek for sommer- og vinteraktiviteter.
Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er 60%.
Det tillates 4 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 16,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Adkomst kan være fra vei med formålet SV1, SV7 eller via parkering med formålet SPA2.
Parkeringsbehov kan dekkes på SPA2.

2.6.4 Området merket **BKB3** skal benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter), Hotell/overnatting, Kontor, Bevertning, Forretning, Tjenesteyting og Lager.
Maksimalt bebygd areal er 100%.
Det tillates 4 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 16,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/mønehøyden. Fri takform. Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering. Det er også tillatt med korttidsparkering på terreng.
Adkomst kan være fra vei med formål SV1, SV2 og SV7.

2.6.5 Området merket **BKB4** kan benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter), Bevertning, Forretning og Tjenesteyting.
Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er 55%. Areal under skiheis, samt teknisk infrastruktur herunder heismast regnes ikke som bebygd areal.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje over terreng, innenfor maksimal mønehøyde 12,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/ mønehøyden. Takform skal være saltak og tillates utført i matt metalltekking.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Ved formålene forretning og tjenesteyting skal det opparbeides gangforbindelse på egen tomt mellom bebyggelse og veg sør for feltet. Forbindelsen tillates opparbeidet med fast dekke.
Kjøreadkomst tillates fra vei SV1 eller SV2.
For formål forretning, bevertning og tjenesteyting skal det etableres parkering for 1 personbil og 1 plass for forflytningshemmede inne på området. Parkeringsbehovet ut over dette skal dekkes på områdene SPA1 / SPA2. I tilknytning til boenheter skal det etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.

2.6.6 Området merket **BKB5** skal benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter)
Maksimalt bebygd areal er 55%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde 13 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreport/nedkjøringsrampe i kjeller tillates i tillegg til gesims-/mønehøyden. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.
Adkomst skal være fra vei med formål SV1 eller SV4.

2.6.7 Området merket **BKB6** skal benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter), Fritidsbebyggelse (leiligheter) og Bevertning.
Bevertning skal være i sokkeletasje, der også leiligheter tillates.
Maksimalt bebygd areal er 40%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal mønehøyde 14 m og gesimshøyde 11 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I tillegg tillates kjellere under sokkeletasjer og under bakken på hele området for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fasade for kjøreporter/nedkjøringsramper til kjellere tillates i tillegg til gesims-/mønehøydene. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.

Bygningsmassen skal brytes opp i flere bygninger.

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering på området. Adkomst skal være fra vei med formål SV5 og SPA4.

2.6.8 Områdene merket **BKB7** skal benyttes til kombinert Fritids- og turistformål (utleieleiligheter) og Fritidsbebyggelse (leiligheter).
Maksimalt bebygd areal er 35%.
Det tillates 3 etasjer inklusive sokkel/underetasje, innenfor maksimal gesims- og mønehøyde kote +808 moh.
Det tillates kjellere under sokkeletasjen for parkering, tekniske rom, boder for oppbevaring mv. Fri takform.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter. Forstøtningsmurer ved bygningskropp tillates med samme høyde som tilliggende bygnings etasje.
Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet og i tillegg 50% gjesteparkering.
Adkomst skal være fra vei med formål SV1.

2.7 **Skianlegg:**
Områdene merket **BSA** skal benyttes til Skianlegg med løyper både for alpint, langrenn og helårs aktiviteter. Det kan etableres heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur jf pkt 6.8. Det tillates snøproduksjon og preparering med løypemaskin hele døgnet, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, samt bygninger relatert til drift av skianlegg.
Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering. Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 3 meter målt fra eksisterende terreng. Ved terrengarbeider skal det tilstrebes naturlige terrengformer med god tilpasning til eksisterende terreng.
Terrengarbeider utenfor allerede opparbeidede traséer er søknadspliktige etter pbl. og utforming og utstrekning skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar

skal inngå i byggesøknad. Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger tilpasset lokale forhold, fortrinnsvis med naturlig revegetering ved tilbakeføring av vegetasjonsmasser fra opprinnelig terreng.

Det tillattes en planfri forbindelse under bakken mellom områdene **BN1** og **BKB3 i BSA2**, samt til området **BFK3** fra **BKB6/SV5/SV10**.

Frittstående bygninger som ikke er tilknyttet heisanlegg skal ha maksimal møne- og gesimshøyde 5 meter og maksimal samlet BYA 500m^2. Bygningene skal være relatert til drift av skianlegg.

Det tillates ikke drift av heiser mellom 1. mai og 1. november.

For BSA5-BSA11 gjelder samme bestemmelser, med unntak av:
- Ikke tillatt med bygninger.
- Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 1 meter.

Traséer tilrettelagt for stisykling er kun tillatt under kote +1000 moh. Eventuelle traséer tilrettelagt for stisykling skal samlokaliseres med etablerte alpinløyper, og legges slik at de ikke kommer i konflikt med turveger og turstier. Traséer for stisykling skal være innrettet slik at de er åpne for allmenheten.

Kryssing mellom traséer for stisykling og turveger/turstier skal plasseres i oversiktlig terreng. Terrenget skal ha slak eller ingen helning ved kryssingsstedet. Det skal utformes fartsreduserende tiltak (eks. kurvatur, motfall el.) dersom traseer for stisykling går gjennom bratte partier over krysningsstedet. God sikt ved kryssingene skal ivaretas. Kryssingene skal skiltes.

Nye turveger og opparbeidede stier er kun tillatt under kote +1000 moh. Eksisterende turveger og opparbeidede stier kan vedlikeholdes.

Dokumentasjonskrav:
I byggesøknad i forbindelse med etablering av turveger, opparbeidede turstier eller traséer for stisykling, skal plassering av eventuelle nye kryssinger mellom traséer for stisykling og turveger/turstier dokumenteres med bilder og/eller illustrasjoner som viser terrengets helning og terrengmessige siktforhold ved kryssingsstedet.

Retningslinje:
Deler av området inngår i Norefjell friluftsmark, som er et statlig sikret friluftslivsområde. Eventuelle tiltak utover tilrettelegging for det enkle, allmenne friluftslivet, krever godkjenning i tråd med veileder for forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder.

Retningslinje om skjøtsel:
I BSA 5-7 skal det utarbeides egen skjøtselsplan som ivaretar hensynet til eksisterende Boreal hei. Skjøtselsplanen skal særlig motvirke gjengroing.

2.8 **Renovasjonsanlegg:**
I områdene merket **BRE** kan det etableres renovasjonsanlegg. Anlegg skal være av type spesifisert av Krødsherad kommune / Hallingdal Renovasjon IKS i dokumentet «Konsept for Returpunkt» – versjon 04-2020.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg.
I områdene kan det anlegges kjøreveg.
Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231, fartsgrense 50 og lavere.

3.2 Områder merket **SVG** skal benyttes til annet trafikkareal med fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer og stabiliserende tiltak.
Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

3.3 Områder merket **SPA1-3** skal benyttes til parkering for gjester og ansatte i skianlegget.
Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering.

SPA4: Det tillates gjennomkjøring for adkomst til BKB6.

4 Grønnstruktur

4.1 Områder merket **GTV** er turveg / gang- og sykkelveg. Vegen skal ha minimum 2,5m ferdselsbredde.

4.2 Områder merket **GV** er vegetasjonsskjerm langs eksisterende vassdrag/veggrøft.
Eksisterende vegetasjon skal beholdes, normal skjøtsel og opprydding tillates.

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

5.1 I områder merket **LNA** tillates ingen inngrep utover vedlikehold av eksisterende løyper og stier. Preparering av skiløyper tillates.

5.2 I områder merket **LF** tillates ingen inngrep utover enkel tilrettelegging for friluftsaktiviteter (bålplasser, gapahuker ol.) og vedlikehold av eksisterende løyper og stier. Preparering av skiløyper tillates.

5.3 Områder merket **LSF** er eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse.
Det tillates maksimalt 125 m^2 BYA pr tomt. Parkering inngår ikke i BYA.
Maksimal mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bygninger skal oppføres med saltak. Takvinkel mellom 22 – 30 grader.
Skjæringer og fyllinger skal ikke være høyere enn 2 meter.

6 Hensynssoner

6.1 **Frisiktsoner** i kryss og avkjørsler er merket **H140**.
Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5m ift. planet mellom de tilliggende kjørevegene.
Parkering og snøopplag tillates ikke.

6.2 Innenfor hensynssonene for friluftsliv **(H530_1-H530_6)** skal Øvre Djupsjøløype og løype til Bøseterområdet som langrenns- og turløype ivaretas ved tiltak. Tiltak som berører løypene, skal ivareta hensynet til friluftslivets bruk av langrenns-/turløype på trafikksikker måte ved kryssinger av nye alpinløyper.

Kryssinger av langrenns-/turløyper innenfor H530_1-H530_6 med nye alpinløyper skal søkes unngått. Det tillates totalt 5 kryssinger av langrenns-/turløyper innenfor H530_1-H530_6 med alpinløyper, inkludert eksisterende alpinløyper. Kryssingene kan være i plan eller planskilte. Der det legges opp til kryssinger mellom alpinløyper og langrenns-/turløyper i plan, skal kryssingene plasseres i områder med oversiktlig terreng og slak eller ingen helning på terrenget. Kryssingene skal skiltes og/eller på annen måte oppmerkes.

Ved eventuell planskilt kryssing skal konstruksjonen være dimensjonert for løypemaskin med passasje for langrennsløype med bredde på mellom 6-8 meter og frihøyde på minimum 4 meter. Passasje under bakken/i kulvert ved planskilt kryssing skal maksimalt ha frihøyde på 4,5 meter. Ved eventuell planskilt kryssing i form av kulvert/undergang for langrenns-/turløype under alpinløype, skal lengde på kulvert/undergang begrenses til maksimalt 20 meter. Ved etablering av planskilt løsning for kryssing i form av kulvert/undergang for langrenns-/turløyper, tillates det skjæringer og fyllinger i den høyde som er nødvendig for å oppnå den frihøyde som er angitt, maksimalt inntil 7 meter terrengendringer fra eksisterende terreng. Ved opparbeiding av alpinløype skal eventuelle planskilte kryssinger mellom langrenns-/turløyper innenfor H530_1-H530_6 og alpinløypa være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til alpinløypa.

Dokumentasjonskrav:
I byggesøknad i forbindelse med etablering av nye alpinløyper skal plassering av eventuelle nye kryssinger med langrenns-/turløyper fremgå. Kryssing i plan (ikke-planskilt kryssing) dokumenteres med bilder og/eller illustrasjoner som viser terrengets helning og terrengmessige siktforhold ved kryssingsstedet.

Øvrig hensynssone for friluftsliv **(H530_7)** viser langrennsløyper som ikke er turveg i barmarksesongen. Preparing av løypene kan avvike fra hensynssonene. Forbindelsene skal opprettholdes ved tiltak i skianlegget.

Kryssinger av langrenns-/turløyper innenfor H530_7 med nye alpinløyper skal søkes unngått. Det tillates kryssing i plan. Der det legges opp til kryssinger mellom alpinløyper og langrenns-/turløyper i plan, skal kryssingene plasseres i områder med oversiktlig terreng og slak eller ingen helning på terrenget. Kryssingene skal skiltes og/eller på annen måte oppmerkes.

Dokumentasjonskrav:
I byggesøknad i forbindelse med etablering av nye alpinløyper skal plassering av eventuelle nye kryssinger med langrenns-/turløyper i plan (ikke-planskilt kryssing)

dokumenteres med bilder og/eller illustrasjoner som viser terrengets helning og terrengmessige siktforhold ved kryssingsstedet.

6.3 Innenfor hensynssonene for vassdrag **(H560_1 – H560_10)** skal det opprettholdes vegetasjonsbelte som ivaretar økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Vassdragene skal ikke lukkes.
Nye kryssinger for ski- og turløyper skal utføres som åpen løsning (eks. åpen grøft eller klopping). Nødvendig hogst og planering for kryssende ski- og turløyper tillates. Det kan tillattes opparbeidelse av heisfundamenter for heis (H410_9) som krysser hensynssone H560_4 og dersom det ikke er teknisk gjennomførbart å unngå vassdraget.

Dokumentasjonskrav:
Ved krysning med teknisk infrastruktur (eks. rørgate for snøkanonanlegg og strømførende kabler) skal det ved byggesøknad dokumenteres hvordan inngrepet påvirker vassdraget, og beskrives hvordan de berørte områdene skal istandsettes. Tilsvarende dersom heisfundamenter plasseres i sonen.

6.4 Det tillattes ikke terrenginngrep i myr vist som hensynssone **(H560_11 – H560_39).** Det tillattes opparbeidelse av heisfundamenter og teknisk infrastruktur i sone der det er vist i plankartet (H410_6).

Dokumentasjonskrav:
Ved inngrep i myr skal det ved byggesøknad dokumenteres hvordan arbeidet skal utføres mest mulig skånsomt og avbøtende tiltak skal beskrives.

6.5 **Hensyn kulturmiljø** er merket **H570.**
Eksisterende setermiljø skal ivaretas.

6.6 **Båndlegging etter lov om kulturminner** er merket **H730**.
Gjelder automatisk fredet kulturminne. Tiltak som forringer kulturminnet, er ikke tillatt.

6.7 **Båndlegging etter andre lover** er merket **H740**.
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

6.8 **Områder for skiheiser:**
I områdene merket **H410** kan det oppføres skiheiser inklusive garasjer og betjeningsbygg med toaletter, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, verksteder, garasjer og andre bygninger relatert til drift av skianlegg.
Nye heiser kan etableres med stolheiser, gondolbaner eller slepeheiser (T-krok/Tallerken) innenfor de definerte områdene. Alle eksisterende heiser innenfor områdene kan beholdes eller erstattes med stolheiser, gondolbaner eller slepeheiser. Byggesøknad skal vise plassering og høyde på master ved plan- og profiltegninger, utforming av medbringere (stoler, gondoler, t-kroker o.a.), utforming av bygg, samt annet som er søknadspliktig etter pbl. § 20-1.

Ved eventuell kryssing av langrenns-/turløyper med nye heisanlegg skal krysningsløsning fremgå av byggesøknad. Ved eventuelle kryssinger av langrenns-/turløyper med heisanlegg i form av slepeheiser (T-krok/Tallerken), skal det etableres

planskilte løsninger for kryssing som sikres opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til heisanlegg.

Ved eventuell planskilt kryssing skal konstruksjonen være dimensjonert for løypemaskin med passasje for langrennsløype med bredde på mellom 6-8 meter og frihøyde på minimum 4 meter. Passasje under bakken/i kulvert ved planskilt kryssing skal maksimalt ha frihøyde på 4,5 meter. Ved etablering av planskilt løsning for kryssing i form av kulvert/undergang for langrenns-/turløyper, tillates det skjæringer og fyllinger i den høyde som er nødvendig for å oppnå den frihøyde som er angitt, maksimalt inntil 7 meter terrengendringer fra eksisterende terreng.

6.9 **Bestemmelsesområde for belysningsanlegg**
I områdene merket **#1** kan det oppføres belysningsanlegg for skianlegg.

7 Rekkefølgekrav

7.1 Bygging av planlagt skiheis i hensynssone **H410_2** («Skistua Express») skal være innvilget igangsettingstillatelse (IG) før det gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse i områdene BFK og BKB.

7.2 Overordnet vann- og avløpsplan for planområdet skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelser BFK og BKB. Unntak fra dette er tiltak for etablering av skiheis i hensynssone **H410_2**.

7.3 Kommunaltekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen før det gis byggetillatelser i områdene BFK og BKB. Unntak fra dette er tiltak for etablering av skiheis i hensynssone **H410_2**.

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 3	Fnr: 13	Snr: 4
	Adresse:	Norefjelltunet 153 3536 NORESUND			
	Annen info:	Bebyggelsesplan_Norefjelltunet			

Tegnforklaring

- RpOmråde
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Veg
- RpGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpBestemmelseGrense
- Kjøreveg
- Bestemmelsesområde
- Krav vedrørende infrastruktur
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Skianlegg
- Vann- og avløpanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Reguleringsplan raster
- Privatveg gatenavn_

Vedtatt dato: 11.11.2021
Dato for siste mindre endring: 01.11.2021 (endring iht. innsigelsesavgjørelse i KMD)

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innholdsfortegnelse

I GENERELLE BESTEMMELSER 4
1 Planens hensikt 4
1.1 Planens hensikt 4
1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner 4
2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 4
2.1.1 Krav om områderegulering 4
2.1.2 Unntak fra plankrav 5
3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4) 6
3.1 Rekkefølgebestemmelser 6
3.2 Utbyggingsrekkefølge 6
4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) 6
4.1 Bruk av utbyggingsavtaler 6
4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler 6
4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling 6
5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3) 6
6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) 7
6.1 Byggegrense mot fjell 7
6.2 Byggegrense mot vassdrag 7
7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) 7
8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6) 8
8.1 Terrengbehandling 8
8.2 Gjerding 8
9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7) 8
10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8) 9
10.1 Krav til reguleringsplan 9
II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 10
11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1) 10
11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg 10
11.1.1 Bebyggelsens utforming 10
11.1.2 Bebyggelsens størrelse 10
11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser 10
11.1.4 Basesoner 10
11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger 10
11.1.6 Parkering 11
11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp 11
11.2 Boligbebyggelse 11
11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse 11
11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal 11
11.3 Fritidsbebyggelse 12
11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse 12
11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse 12
11.4 Sentrumsformål 12
11.5 Fritids- og turistformål 12
11.6 Idrettsanlegg 13
11.6.1 Alpinområder 13
11.6.2 Golfbane 13

11.6.3 Idrettsstadion 13
11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 13
11.7.1 Heisløsning for helårstransport 14
11.7.2 Råstoffutvinning 14
12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2) 14
12.1 Veiutforming 14
13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3) 14
13.1 Tilrettelegging for friluftsliv 14
14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5) 14
14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder 14
14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR 15
14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR 16
15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6) 16
15.1 Brygger og aktivitetsplasser 16
III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 16
16 Hensynssoner (pbl § 11-8) 16
16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120) 16
16.2 Ras- og skredfare (H310) 16
16.3 Flomfare (H320) 16
16.4 Høyspenningsanlegg (H370) 16
16.5 Bevaring naturmiljø (H560) 17
16.6 Bevaring kulturmiljø (H570) 17
16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530) 17
16.8 Båndlagte områder 17
16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_) 17
16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_) 17

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Norefjell og tettstedet Noresund. Planen skal underbygge at Krødsherad er en reiselivskommune med Norefjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Norefjell og omkringliggende områder.

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner så langt de ikke er i strid med denne planen.
Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
6	Norehammeren	30.03.1961
13	Sandum-Snersrud	02.11.1998
15	Norefjell 1	16.10.1990
41	S2 infrastruktur	26.04.2007
52	Bebyggelsesplan område y og z	11.09.1985

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

Retningslinje
Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

Norefjell Vision Master Plan (Ecosign, 2018) og Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor kommunedelplanens avgrensning.

Helhetsplan *Noresund for fremtiden* (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan i Noresund.

2.1.1 Krav om områderegulering

Følgende områder er i planen definert som *utviklingsområder*. For disse kreves det vedtatt områderegulering før detaljregulering kan behandles.

a) Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
b) Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
c) Bestemmelsesområde #3 – Bånn
d) Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
e) Bestemmelsesområde #5 – Ringnes

Områderegulering etter forrige punkt skal omfatte hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet. Områderegulering skal fastsette:

- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNFR-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av eksisterende samferdselstiltak eller teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Områderegulering kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

Retningslinje
Ved utarbeidelse av områderegulering skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny vei over Snekkermyra og ny adkomstvei til øvre del av Norefjellbyen som illustrert i plankartet.
- Trase for ny heisløsning for persontransport mellom fjorden og fjellet hele året.
- Oppgradering av fv 2896 mellom Noresund og Ringnes.
- Oppgradering av veg mellom fv 2896 mellom Ringnes og Flå grense.
- Gang- og sykkelvei langs fv 2896 og Norefjellveien.
- Ny aktivitetspark for sykkel.
- Tiltak som foreslått i *Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell*.
- Fjordsti langs Krøderen, herunder rekreasjons- og aktivitetstilbud langs traseen.
- Parkering for dagsturister og busser i tilknytning til Bunnsstasjonen, Sorteberg og Norefjellbyen.
- Offentlig vann- og avløp til Sorteberg og Ringnes.
- Trase for tursti/sykkelsti rundt Heimsetertjern.
- Kobling over Ringneselva mellom Heimsetertjern og Sorteberg for gående, syklende og skiløpere.

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

2.1.2 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av anneks/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.
- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.3.1.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNFR-områder, jfr. 13.1.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

3.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene-
- Trafikksikker skolevei skal sikres med fortau eller gang- og sykkelvei ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.
Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke ny bebyggelse i felt BFR13 før felt BFR12 er fullt utnyttet.

Retningslinje
Områderegulering for utviklingsområdene, jfr. 2.1.1, skal fastsette utbyggingsrekkefølge i områdene. Det skal sikres at basesonen med tilhørende heis- og alpininfrastruktur opparbeides først.

4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Retningslinje
I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

Det tillates ikke ny bebyggelse og anlegg over byggegrense mot fjell vist i plankart, og ytterligere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

Unntatt fra dette er:
- Nedfarter, skiløyper og turveier/turstier med nødvendig tilhørende infrastruktur
- Snøproduksjonsanlegg med tilhørende tilførselsledninger, reservoarer og pumpeanlegg
- Heisanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur.
- Tilrettelegging for sykkel med tiltak inntil 1 meter over opprinnelig terreng.
- Tilrettelegging for andre tiltak og installasjoner for å fremme friluftsliv.
- Tiltak på eksisterende seterområder i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

Det tillates ikke belysning av nedfarter og skiløyper/turveier over byggegrensen.

Retningslinje
Ved søknad om tiltak over byggegrensen, skal det legges vekt på hensynet til leveområdet for villrein, landskapsvirkning, vassdrag og områdets kvalitet som fritids- og rekreasjonsområde.

6.2 Byggegrense mot vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan tillates det ikke ny nærings-, bolig- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra hovedelver, sideelver, samt tjern og innsjøer mindre enn 100 daa. For mindre bekker med helårsvannføring gjelder en avstand på 30 meter. Mot tjern og innsjøer større enn 100 daa er byggegrensen 100 m.

Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Tiltak for å fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon i og i tilknytning til Krøderen kan tillates etter reguleringsplan.

Retningslinje
Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utvikling i eller innenfor 100 metersbeltet mot Krøderen, skal planens virkning for naturmiljøet i innsjøen belyses.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16.5.2, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

Retningslinje
I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randsone som avsettes til LNFR-formål.

8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)

8.1 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som leges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det kan tillates større terrenginngrep i utviklingsområdene, jfr. 2.1.1. For disse områdene skal terrenginngrep avklares i områderegulering.

8.2 Gjerding

Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».

9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)

Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.

Retningslinje
Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:
- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

10.1 Krav til reguleringsplan
Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt, jfr. veileder *«Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats»* fra DRBV.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut på Norefjell og hvordan disse henger sammen med nedfarter heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg
- Arealer til renovasjonsløsninger, kollektivtrafikk, knutepunkt, holdeplasser og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet
- Gjerding
- Solcelle/solfangeranlegg

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

11.1.1 Bebyggelsens utforming

Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

11.1.2 Bebyggelsens størrelse

Størrelse på bebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates bebyggelse med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.

11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støyutsatt.

11.1.4 Basesoner

Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som *basesoner*.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene, jfr. 2.1.1.

11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger

Varme senger defineres her som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger. Dette skal ikke medføre endringer i forhold til vedtatt arealbruk og den totale belastningen innenfor Kommunedelplanens område.

Tabellen under angir føringer for fordeling av varme og kalde senger som søkes oppnådd etter områderegulering og utbygging av utviklingsområdene. Den prosentvise fordelingen baserer seg på eksisterende og planlagte enheter.

Utviklingsområde	Varme senger	Kalde senger
#1 - Bøseter	65 %	35 %
#2 - Norefjellbyen	50 %	50 %
#3 - Bånn	30 %	70 %
#4 - Sorteberg	40 %	60 %
#5 – Ringnes	15 %	85 %

I hovedsak skal basesonene ha størst andel varme senger. Det tillates høyere andel kalde senger utenfor disse.

11.1.6 Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet. I basesoner skal parkering for overnattende gjester hovedsakelig ligge under bakken.

Retningslinje
Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra basestasjon for heisanlegg.
Slike parkeringsanlegg skal søkes lagt til Bunnstasjonen og Sorteberg, samt i noe mindre grad i Norefjellbyen. På Bøseter kanaliseres dagparkering til P1,

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

11.2 Boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse kan det oppføres ny boligbebyggelse etter reguleringsplan.

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse kan byggetiltak som tilfredsstille vilkårene i pkt. 1-3 nedenfor tillates, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse vilkårene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m2 BYA.
2. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:
- Sandlekeplass minimum 50 m^2 for hver 25 bolig, maks 50 m fra bolig.
- Nærlekeplass/ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25-200 boliger maks 500 m fra bolig.

11.3 Fritidsbebyggelse
I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse
I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:
- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse
Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse skal avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område, jfr. 10.1.

11.4 Sentrumsformål
I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, torg og møteplasser og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

11.5 Fritids- og turistformål
Området avsatt til fritids- og turistformål omfattes av eksisterende reguleringsplan 23 Lindum. Det kreves ny reguleringsplan før det tillates utvikling her.

11.6 Idrettsanlegg

11.6.1 Alpinområder
Feltene BIA2, BIA4, BIA5 og BIA6 er avsatt til alpinområder. I feltene kan det etableres snøproduksjonsanlegg og heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur og helårs aktivitetsområder, etter reguleringsplan.

Under byggegrensen mot fjellet kan serverings-, service- og næringsbygg knyttet til opplevelsesturisme, samt verksted-, kontor- og driftsbygninger i tilknytning til alpinanlegg etableres etter reguleringsplan.

11.6.2 Golfbane
Felt BIA1 er avsatt til golfbane. Dersom golfbaneformålet opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

11.6.3 Idrettsstadion
I Felt BIA3 kan det etter reguleringsplan etableres traseer for helårs konkurranseløyper i tilknytning til idrettssstadion.

11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Innenfor følgende områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kan det etter reguleringsplan etableres:

#1 – Bøseter
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#2 – Norefjellbyen
Detaljhandel for et lokalt marked, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#3 – Bånn
Intill 10 boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#4 – Sorteberg
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#5 – Ringnes
Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur og parkeringsanlegg.

BKB1 og BKB2
Boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, parkering, veier og teknisk infrastruktur.

Dyrket og dyrkbar mark innenfor utbyggingsområdene skal bevares og, reguleres til LNFR-område, jfr. 2.1.1 og 10.1.

11.7.1 Heisløsning for helårstransport

Det skal etableres hensiktsmessig heisløsning for helårstransport av besøkende mellom fjorden og fjellet. Heisen skal gå mellom Bunnstasjonen og Norefjellbyen. Trase og lokalisering av stasjoner fastsettes i områderegulering for disse områdene, jfr. 2.1.1.

11.7.2 Råstoffutvinning

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftskonsesjon og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)

12.1 Veiutforming

Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til Statens vegvesens normal for gate- og veiutforming.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrka mark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

13.1 Tilrettelegging for friluftsliv

Skilting/merking og mindre, fysiske tiltak for å fremme friluftsliv og allmenn ferdsel kan gjennomføres i områder avsatt til grønnstruktur.

Retningslinje
Traseer for skiløyper, turstier og lignende legges inn i forbindelse med utarbeidelse av plan for friluftslivets ferdselsårer med tilhørende bestemmelser for planområdet.

14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5)

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

I LNFR-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det tillates etablert en fjordsti langs Krøderen fra Noresund til Ringnes. Langs fjordstien kan det etableres tiltak for aktivitet og rekreasjon. Trase fastsettes i reguleringsplan.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNFR-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNFR kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:

- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

Retningslinje
Ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.
Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold
Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett
Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR

Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

15.1 Brygger og aktivitetsplasser

Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.
Det kan etableres brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen etter dispensasjon. Brygger og aktivitetsplasser skal være felles for flere eiendommer og tilgjengelige for allmennheten. Brygger skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjemmende i landskapet. Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser.

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

16.2 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må det gjennomføres særskilte skredvurderinger før det blir gitt tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan. Unntatt er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å sikre videre funksjonalitet.

16.3 Flomfare (H320)

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

16.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

16.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen for bevaring av naturmiljø omfatter viktige naturtyper av A-, B- og C-verdi, og alt areal over 1000 moh. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor hensynsonene.

16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø omfatter et område med en samling av kullgroper. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forringe kulturmiljøverdiene i området.

16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)

Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv. Innenfor hensynsonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

16.8 Båndlagte områder

For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_)

- Nore nedre – Gravfelt (H730_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730_3)

16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)

- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**3**	**13**	**4**	Norefjelltunet 153, 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)	7387.66m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	7387.66m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 112	Norefjell Skisenter (15.6.2023)		
	3318 20	Skistua- Norefjellstua (26.6.1997)	Kjørevei	103.52m^2
	3318 77	Reguleringsplan for Fjellhvil (30.3.2017)		

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
			Kjørevei	103.52m^2
	3318 56	Bebyggelsesplan_Norefjelltunet (8.4.1999)		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

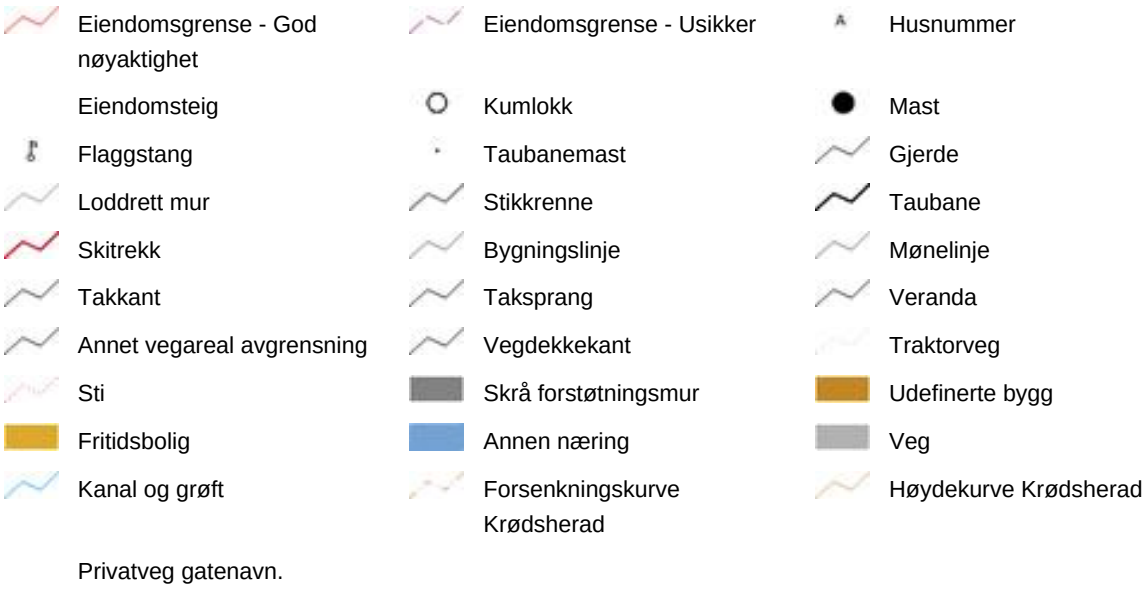
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Krødsherad kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 3	Fnr: 13	Snr: 4
	Adresse:	Norefjelltunet 153 3536 NORESUND			
	Annen info:				

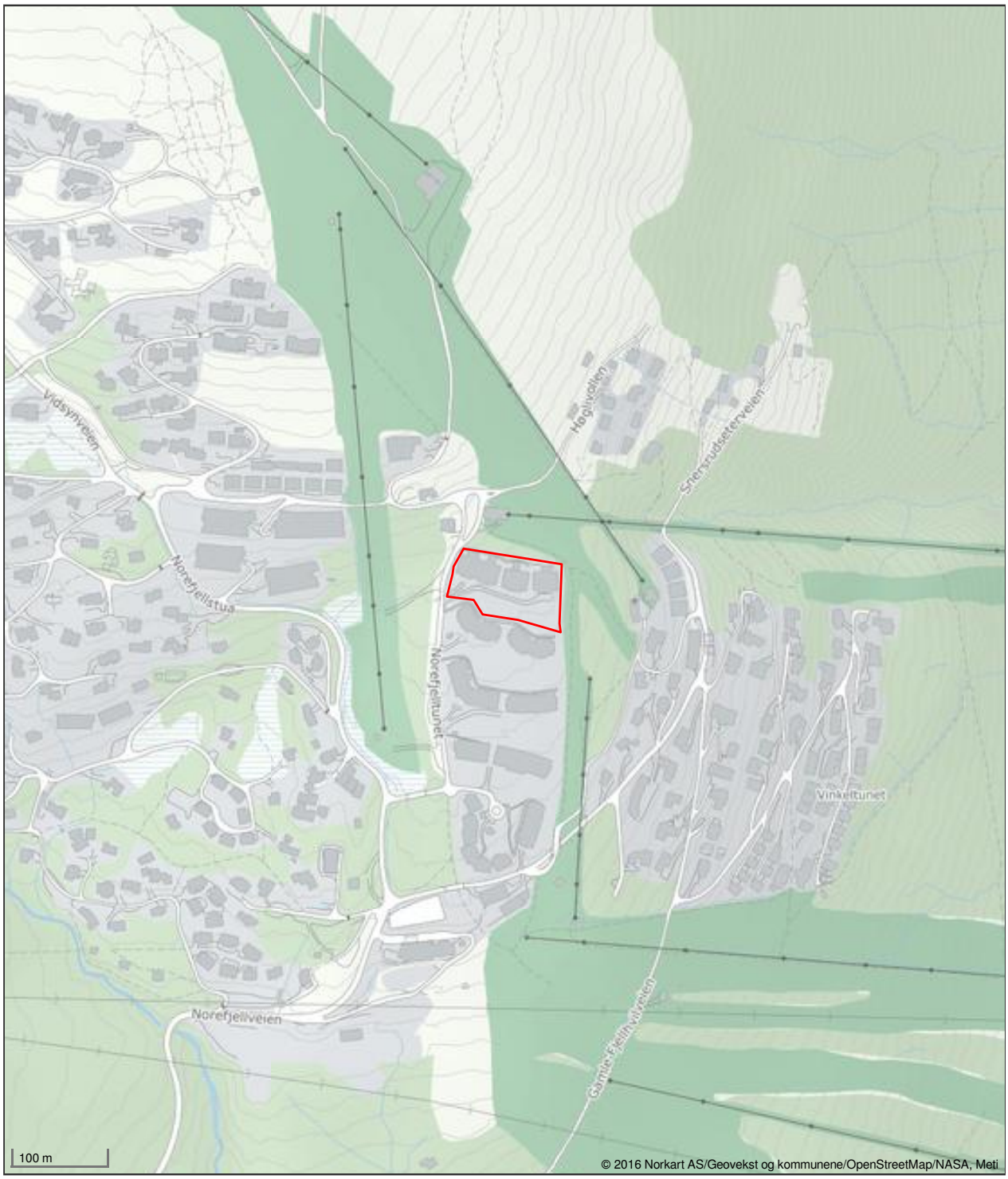


Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.05.2026

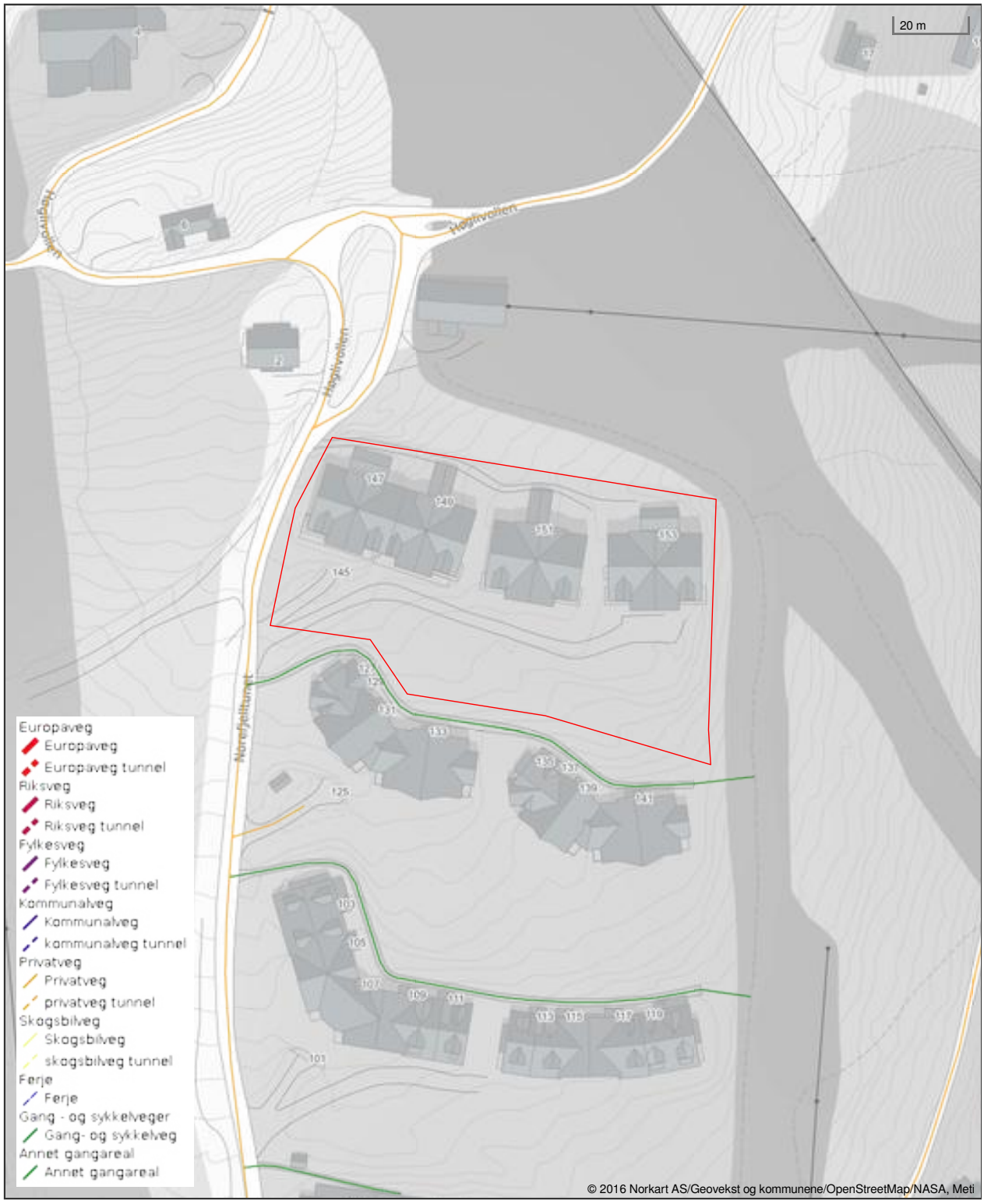
Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/3/13/



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: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/3/13/



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: 11.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	13	**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	13	**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Norefjelltunet 153, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	7 300,00 kr
Sum	**7 300,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt Fritid	0%	3650000 prom	2.00	1/1	0 %	7 300,00 kr	3 650,00 kr
					Sum	**7 300,00 kr**	**3 650,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	13	**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Norefjelltunet 153, 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	5 500 000,00 kr
Skatt	7 300,00 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.

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

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	17.01.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	163/5061	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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	209/3, 209/3/1, 209/3/2, 209/3/3, 209/3/5, 209/3/5/1, 209/3/5/2, 209/3/5/3, 209/3/5/4, 209/3/5/5, 209/3/5/6, 209/3/5/7, 209/3/5/8, 209/3/5/9, 209/3/5/10, 209/3/5/11, 209/3/5/12, 209/3/5/13, 209/3/5/14, 209/3/5/15, 209/3/6, 209/3/7, 209/3/7/1, 209/3/7/2, 209/3/7/3, 209/3/7/4, 209/3/7/5, 209/3/7/6, 209/3/7/7, 209/3/7/8, 209/3/7/9, 209/3/7/10, 209/3/7/11, 209/3/7/12, 209/3/7/13, 209/3/7/14, 209/3/7/15, 209/3/7/16, 209/3/7/17, 209/3/8, 209/3/8/1, 209/3/8/2, 209/3/8/3, 209/3/8/4, 209/3/8/5, 209/3/8/6, 209/3/8/7, 209/3/8/8, 209/3/8/9, 209/3/8/10, 209/3/8/11, 209/3/8/12, 209/3/8/13, 209/3/8/14, 209/3/9, 209/3/9/1, 209/3/9/2, 209/3/9/3, 209/3/9/4, 209/3/9/5, 209/3/9/6, 209/3/9/7, 209/3/9/8, 209/3/9/9, 209/3/9/10, 209/3/9/11, 209/3/9/12, 209/3/9/14, 209/3/9/15, 209/3/9/16, 209/3/9/17, 209/3/9/18, 209/3/10, 209/3/10/1, 209/3/10/2, 209/3/10/3, 209/3/10/4, 209/3/10/5, 209/3/10/6, 209/3/10/7, 209/3/10/8, 209/3/10/9, 209/3/10/10, 209/3/10/11, 209/3/10/12, 209/3/10/13, 209/3/10/14, 209/3/10/15, 209/3/10/16, 209/3/10/17, 209/3/10/18, 209/3/10/19, 209/3/10/20, 209/3/10/21, 209/3/11, 209/3/11/1, 209/3/11/2, 209/3/11/3, 209/3/11/4, 209/3/11/5, 209/3/11/6, 209/3/11/7, 209/3/11/8, 209/3/11/9, 209/3/11/10, 209/3/11/11, 209/3/11/12, 209/3/11/13, 209/3/11/14, 209/3/11/15, 209/3/11/16, 209/3/11/17, 209/3/11/18, 209/3/12, 209/3/12/1, 209/3/12/2, 209/3/12/3, 209/3/12/4, 209/3/12/5, 209/3/12/6, 209/3/12/7, 209/3/12/8, 209/3/12/9, 209/3/12/10, 209/3/12/11, 209/3/12/12, 209/3/12/13, 209/3/12/14, 209/3/12/15, 209/3/12/16, 209/3/12/17, 209/3/12/18, 209/3/12/19, 209/3/12/20, 209/3/12/21, 209/3/12/22, 209/3/12/23, 209/3/12/24, 209/3/12/25, 209/3/12/26, 209/3/12/27, 209/3/12/28, 209/3/12/29, 209/3/12/30, 209/3/13, 209/3/13/1, 209/3/13/2, 209/3/13/3, 209/3/13/4, 209/3/13/5, 209/3/13/6, 209/3/13/7, 209/3/13/8, 209/3/13/9, 209/3/13/10, 209/3/13/11, 209/3/13/12, 209/3/13/13, 209/3/13/14, 209/3/13/15, 209/3/13/16, 209/3/13/17, 209/3/13/18, 209/3/13/19, 209/3/13/20, 209/3/13/21, 209/3/13/22, 209/3/13/23, 209/3/13/24, 209/3/13/25, 209/3/13/26, 209/3/13/27, 209/3/13/28, 209/3/13/29, 209/3/13/30, 209/3/13/31, 209/3/13/32, 209/3/13/33, 209/3/13/34, 209/3/14, 209/3/15, 209/3/16, 209/3/17, 209/3/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3046-209/3/4, 209/3, 209/3/1, 209/3/2, 209/3/3, 209/3/5, 209/3/5/1, 209/3/5/2, 209/3/5/3, 209/3/5/4, 209/3/5/5, 209/3/5/6, 209/3/5/7, 209/3/5/8, 209/3/5/9, 209/3/5/10, 209/3/5/11, 209/3/5/12, 209/3/5/13, 209/3/5/14, 209/3/5/15, 209/3/6, 209/3/7, 209/3/7/1, 209/3/7/2, 209/3/7/3, 209/3/7/4, 209/3/7/5, 209/3/7/6, 209/3/7/7, 209/3/7/8, 209/3/7/9, 209/3/7/10, 209/3/7/11, 209/3/7/12, 209/3/7/13, 209/3/7/14, 209/3/7/15, 209/3/7/16, 209/3/7/17, 209/3/8, 209/3/8/1, 209/3/8/2, 209/3/8/3, 209/3/8/4, 209/3/8/5, 209/3/8/6, 209/3/8/7, 209/3/8/8, 209/3/8/9, 209/3/8/10,

	209/3/8/11, 209/3/8/12, 209/3/8/13, 209/3/8/14, 209/3/9, 209/3/9/1, 209/3/9/2, 209/3/9/3, 209/3/9/4, 209/3/9/5, 209/3/9/6, 209/3/9/7, 209/3/9/8, 209/3/9/9, 209/3/9/10, 209/3/9/11, 209/3/9/12, 209/3/9/14, 209/3/9/15, 209/3/9/16, 209/3/9/17, 209/3/9/18, 209/3/10, 209/3/10/1, 209/3/10/2, 209/3/10/3, 209/3/10/4, 209/3/10/5, 209/3/10/6, 209/3/10/7, 209/3/10/8, 209/3/10/9, 209/3/10/10, 209/3/10/11, 209/3/10/12, 209/3/10/13, 209/3/10/14, 209/3/10/15, 209/3/10/16, 209/3/10/17, 209/3/10/18, 209/3/10/19, 209/3/10/20, 209/3/10/21, 209/3/11, 209/3/11/1, 209/3/11/2, 209/3/11/3, 209/3/11/4, 209/3/11/5, 209/3/11/6, 209/3/11/7, 209/3/11/8, 209/3/11/9, 209/3/11/10, 209/3/11/11, 209/3/11/12, 209/3/11/13, 209/3/11/14, 209/3/11/15, 209/3/11/16, 209/3/11/17, 209/3/11/18, 209/3/12, 209/3/12/1, 209/3/12/2, 209/3/12/3, 209/3/12/4, 209/3/12/5, 209/3/12/6, 209/3/12/7, 209/3/12/8, 209/3/12/9, 209/3/12/10, 209/3/12/11, 209/3/12/12, 209/3/12/13, 209/3/12/14, 209/3/12/15, 209/3/12/16, 209/3/12/17, 209/3/12/18, 209/3/12/19, 209/3/12/20, 209/3/12/21, 209/3/12/22, 209/3/12/23, 209/3/12/24, 209/3/12/25, 209/3/12/26, 209/3/12/27, 209/3/12/28, 209/3/12/29, 209/3/12/30, 209/3/13, 209/3/13/1, 209/3/13/2, 209/3/13/3, 209/3/13/4, 209/3/13/5, 209/3/13/6, 209/3/13/7, 209/3/13/8, 209/3/13/9, 209/3/13/10, 209/3/13/11, 209/3/13/12, 209/3/13/13, 209/3/13/14, 209/3/13/15, 209/3/13/16, 209/3/13/17, 209/3/13/18, 209/3/13/19, 209/3/13/20, 209/3/13/21, 209/3/13/22, 209/3/13/23, 209/3/13/24, 209/3/13/25, 209/3/13/26, 209/3/13/27, 209/3/13/28, 209/3/13/29, 209/3/13/30, 209/3/13/31, 209/3/13/32, 209/3/13/33, 209/3/13/34, 209/3/14, 209/3/15, 209/3/16, 209/3/17, 209/3/18
Seksjonering Seksjonering	209/3/13, 209/3/13/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NOREFJELL PROSJEKTUTVIKLING AS S977571715	Fester (F) 1/1	Postboks 34 3543 NORESUND	
SØNSTEBY STEINAR F160262*****	Framfester (F1) 1/1	Rolfsbuktalléen 18 1364 FORNEBU	Bosatt (B)
SKASETH JOHN BJØRN F260762*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GAMLE NOREFJELLVEIEN 161 3536 NORESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Norefjelltunet 153	H0202	209/3/13/4	163	6	2	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Norefjelltunet 153

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13115958		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	05.04.2017

1: Bygning 13115958: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 05.04.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7891
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7891
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1797
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.2004	29.03.2006	
Igangsettingstillatelse	07.01.2005	29.03.2006	
Ferdigattest	05.04.2017	09.07.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Norefjelltunet 153	H0202	209/3/13/4	163	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	1430	1430	0	0	0
H03	0	0	1430	1430	0	0	0
H02	0	0	1430	1430	0	0	0
H01	0	0	1843	1843	0	0	0
K01	0	0	1758	1758	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 209/3/13

Bruksnavn	BYGGETRINN 6	Beregnet areal	7387.7
Etablert dato	04.02.2004	Historisk oppgitt areal	7394
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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	6676166.77	531480.79	0	Ja	7387.7	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3318 - 209/3/13/4



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	7 387,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676166,77	**Øst**	531480,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676156,01	531414,45	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,47	
2	6676152,27	531442	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	27,80	
3	6676137,73	531452,08	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	17,69	
4	6676132,11	531489,92	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	38,26	
5	6676119,11	531535,09	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	47,00	
6	6676127,94	531534,54	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,85	
7	6676128,45	531534,52	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	0,51	
8	6676191,35	531536,14	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	62,92	
9	6676207,39	531431,09	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	106,27	
10	6676188	531421,07	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	21,83	
11	6676179,97	531419,4	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,20	

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

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 Pr. vannmåler 40 – 110 mm Pr. vannmåler ≥ 110 mm	 Kr 3 750 Kr 7 500 Kr 15 000	 Kr 1 250 Kr 2 500 Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variablet ledd 2020		
Variabelt ledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Forbruksgebyr kr pr m^3	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m^3/m^2	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²	*Kr 1 125*	*Kr 378,75*
Forbruk/areal fritidsbolig m^3/m^2	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m²	*Kr 288,75*	*Kr 96,25*

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

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

DAGBOKFØRT
12 APR 88 03689
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede grunneiere i Krødsherad Kommune, nemlig:

1. Fru Tora Gulsvik som hjemmelsinnehaver til gnr. 209, bnr. 1, fødselsnummer 15 06 28 [redacted]

2. Kåre Skaseth som hjemmelsinnehaver til gnr. 209, bnr. 3, fødselsnummer 01 09 28 [redacted]

3. Knut Reidar Bråten som hjemmelsinnehaver til gnr. 209, bnr. 4 og 5, fødselsnummer 18 02 57 [redacted]

4. Olé Høgli som hjemmelsinnehaver til gnr. 210, bnr. 1 fødselsnummer 10 10 23 [redacted] og Margot Høgli, 15 06 31 [redacted]

som bortfestere, og
Murmester Trygve Brudevold, Rådhusgaten 5 B, Oslo 1, fødselsnummer 19 12 20 [redacted] som fester, er idag inngått slik avtale:

1. Bortfesterne som eier hver sin del av det område som på reguleringsplan over endel av Norefjell er benevnt M.N.P. og som ifølge planen kan utnyttes til fritids- parkerings- bolig- og forretningsbebyggelse, og for M's skal være friområder, fester disse arealer til Trygve Brudevold. Arealene N og P er tilsammen 44.364 m2 mens M er ca. 40 dekar.

   De forskjellige deler forutsettes utskilt (skylddelt) fra hovedbøllet slik at de får egne bruksnummer. Om grunneierne ønsker skal områdene under M skylddeles for seg. Tomteområdet fremgår av skisse som følger nærværende avtale som en del av denne.

   Efter at de enkelte deler har fått egne bruksnummere kan hver av bortfesterne forlange å få egen festekontrakt overensstemmende med denne.
   Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene, dog først når de kan tinglyses på de nye bruksnummer.

2. Festetiden skal være 80 år fra underskrift av nærværende avtale. Etter 50 år har festeren eller den hun/han måtte overdra sin festerett til rett til å kreve tomten innløst slik at festeren blir eier. Verdien av tomten fastsettes da etter takst som administreres av sorenskriveren med to forretningskyndige takstmenn oppnevnt av sorenskriveren.

   Etter 5 år fra avtalens underskrift har bortfesterne rett til å forlange 1 bli innløst etter at hun/han med minst 6 måneders varsel har gitt festeren beskjed om dette. Verdien fastsettes på samme måte.

Rett utskrift attesteres.
PER CHR. ERICH
Advokat M.N.A.
Grefegården 24
1320 STABEKK

-2-

3. Fester har rett til å utnytte tomten til bolig/fritid/ parkering/forretnings-bebyggelse m.m. eller annen virksomhet som myndighetene måtte tillate etter den utnyttelse som det er lagt opp til i reguleringsplanen. Hvis utnyttelsesgraden øker i felt N og P utover det som det er lagt opp til i reguleringsplanen, skal bortfesterne først forespørres.

4. Festeren har rett til å overdra sine rettigheter etter denne kontrakt til tredjemann, enten i sin helhet eller delvis. Hvis slik overdragelse ønskes, skal bortfesterne underrettes. Bortfesterne må innen 3o dager uttale seg, jfr. nedenfor. De kan motsette seg overdragelse i sin helhet til bestemte personer eller selskaper hvis de har saklig grunn til å nekte slik overdragelse. Denne underretningsplikt gjelder dog ikke festerens overdragelse til enkeltkjøpere av de anlegg og installasjoner festeren oppfører på tomten. Hvis festeren overdrar sine rettigheter delvis kan bortfesterne holde seg til festeren som selv må samordne sine underfestere og står ansvarlig overfor bortfesterne.

5. For skyldig festeavgift for de siste 3 år har bortfesterne panterett i de byggverk som er oppført på tomten med prioritet etter 75 % av verditakst foretatt av tre takstmenn godkjent av forsikringsrådet. Panteretten faller dog bort dersom festeren stiller tilsvarende sikkerhet for 3 års festeavgift.
Mot annen tilleggssikkerhet som ligger innenfor 75 % av vedkommende objekts verditakst må bortfesterne finne seg i å stå bak 85 % av verditakst.

6. Fester eller fremfester har rett til å pantsette eiendommen som sikkerhet for byggelån og pantelån, dog uten ansvar for bortfesterne. Bortfesterne gir samtykke til pant settels når parsellene har fått egne bruksnummere.

7. Eiendommen overtas fri for pengeheftelser eller andre heftelser som kan hindre en utbygging. Bortfesterne frafaller sine rettigheter til å utnytte tomten såvel fysisk som finansielt så lenge festeforholdet består.

8. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene, dog først når de kan tinglyses på de nye festenummer.

9. For sin rett til å benytte bortfesternes eiendommer til forprosjektering og utnyttelse betaler festeren en måned etter at konsesjon er innvilget og bindende kommunal utbyggingsavtale inngått, 2 års festeavgift til bortfesterne. Denne festeavgift skal ikke tilbakebetales selv om prosjektet ikke lar seg gjennomføre av forretningsmessige eller andre grunner. Hvis det viser seg at prosjektet ikke lar seg gjennomføre kan festeren etter de 2 år si opp avtalen

Rett utskrift attestert
Advokat M.N.A.
Granvollåsen 24
1520 STABEKK

med 6 måneders varsel og betaler da bare festeavgift for det år hvori oppsigelsen gis, i tillegg til det som er betalt for de forutgående år.
De ovennevnte 2 år regnes fra konsesjonstillatelsens datering. Ikke betalt avgift forrentes med 1o % p.a. fra forfall.

1o. Avtalen gjelder tomten som råtomt. Utgifter som påhviler tomten i form av refusjon for opparbeidelse av vei, vann og kloakkk skal dekkes av fester. Fester bekoster målebrev.

11. Festeavgiften er kr. 2.8oo.- pr. dekar pr. år som beregnes av de tomteområder som i henhold til stadfestet reguleringsplan kan utnyttes til bebyggelse (ikke grønne områder)x)N.og P
Festeavgiften beregnes i henhold til målebrev, og utgjør totalt .....
Avgiften blir å regulere hvert 1o år etter de regler som måtte bli bestemt av myndighetene.

11a Bortfesterne skal ha rett til vederlagsfritt å føre eventuelle kloakkledninger fra sine nuværende hytter, ialt 1o stykker, enten samlet (eventuelt sammen med andre i felles ledning) eller enkeltvis, ut i den hovedkloakk som skal lages. Kloakkavgift som kommunen måtte forlange påhviler bortfesterne for sine nuværende hytters vedkommende.

12. Dersom det ikke innvilges konsesjon på denne avtale eller oppnås enighet om en kommunal utbyggningsavtale, skal festeren stå fritt, jfr. pkt. 9 ovenfor. Festeren forplikter seg til å søke om konsesjon uten unødige forsinkelser.

13. Påstående skog som må fjernes av hensyn til utbyggingen er bortfesternes eiendom. Avvirkning og bortkjøring foretas etter at det er avholdt befaring hvor festeren blinker de trær som skal felles. Bortfesterne har en frist på 3 måneder til å utføre dette arbeidet etter at de har fått varsel om at avvirkning kan finne sted. Hvis værforholdene er til hinder for at arbeidet kan gjennomføres har bortfesterne rett til en rimelig fristforlengelse.

Ekte utskrift attesteres
PER CHR. FRICH
Advokat MNA
Grimsrudveien 2A
1520 STAVERN

14. Partene henviser forøvrig til lov om tomtefeste av 3o/5 1975 nr. 2o hvis bestemmelser gjelder så langt de måtte passe. Spesielt henvises til lovens § 11 om skjønn og lovens § 28 om innkreving av avgift m.m.

15. Uoverensstemmelser som måtte oppstå om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale avgjøres av de vanlige domstoler hvis partene ikke selv blir enige ved forhandlinger.

-4-

16. Denne avtale er opprettet i 7 - syv - eksemplarer, ett til hver av partene, ett til bruk ved konsesjonssøknaden og ett til grunneiernes advokat.

17. Fester bærer følgende omkostninger: Dokumentavgift, oppmålingsgebyr, konsesjonsgebyr og tinglysningsgebyr, som forfaller til betaling i henhold til gjeldende bestemmelser. Advokathonorar forfaller til betaling ved avtalens underskrift.

18. Hvis område M senere skulle bli omregulert slik at bebyggelse som kan utnyttes kommersielt - herunder f. eks. badebasseng - i en eller annen form bli tillatt, skal festeavgiften forhøyes efter avtale mellom partene. I mangel av enighet avgjøres spørsmålet med lensmanns-skjønn.

Arealet for området M skal tinglyses på et senere tidspunkt.

Noresund, den

Oslo, den 12/11-1980

Margot Høgli - Ole Høgli

Trygve Brudevold

Rett utskrift attesteres.
PER CHR. FRICH
Advokat M.N.A.
Grevegården 24
1320 STÅBEKK

~~Margot Høgli døde i 1982.~~
~~Undertegnede Margot Høgli og~~ Ole Høgli samtykker i at ~~nærværende kontrakt tiltransporteres Norefjell Sportssenter A/S.~~

~~Noresund 8/2-1988~~

Ole Høgli

Tomten beliggnes:
Festetomt nr. 56 under
gnr. 210 bnr. 1,3 i Krødsherad
4 og 5 og 210/1

Anm. Ole Høglis anparter av festetomt 56.

DAGBOKFØRT
12 APR 88 03690
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede grunneiere i Krødsherad Kommune, nemlig:

1. Fru Tora Gulsvik som hjemmelsinnehaver til gnr. 2o9, bnr. 1, fødselsnummer 15 06 28 [redacted]

2. Kåre Skaseth som hjemmelsinnehaver til gnr. 2o9, bnr. 3, fødselsnummer 01 09 28 [redacted]

3. Knut Reidar Bråten som hjemmelsinnehaver til gnr. 2o9, bnr. 4 og 5, fødselsnummer 18 02 57 [redacted]

4. Ole Høgli som hjemmelsinnehaver til gnr. 21o, bnr. 1 fødselsnummer 1o 1o 23 [redacted] og Margot Høgli, 15 06 31 [redacted]

som bortfestere, og
Murmester Trygve Brudevold, Rådhusgaten 5 B, Oslo 1, fødselsnummer 19 12 20 [redacted] som fester, er idag inngått slik avtale:

1. Bortfesterne som eier hver sin del av det område som på reguleringsplan over endel av Norefjell er benevnt M.N.P. og som ifølge planen kan utnyttes til fritids- parkerings- bolig- og forretningsbebyggelse, og for M's skal være fri-områder, fester disse arealer til Trygve Brudevold. Arealene N og P er tilsammen 44.364 m2 mens M er ca. 40 dekar.

   De forskjellige deler forutsettes utskilt (skylddelt) fra hovedbøllet slik at de får egne bruksnummer. Om grunn-eierne ønsker skal områdene under M skylddeles for seg. Tomteområdet fremgår av skisse som følger nærværende avtale som en del av denne.

   Efter at de enkelte deler har fått egne bruksnummere kan hver av bortfesterne forlange å få egen festekontrakt over-ensstemmende med denne.
   Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene, dog først når de kan tinglyses på de nye bruksnummer.

2. Festetiden skal være 8o år fra underskrift av nærværende avtale. Etter 5o år har festeren eller den hun/han måtte overdra sin festerett til rett til å kreve tomten innløst slik at festeren blir eier. Verdien av tomten fastsettes da etter takst som administreres av sorenskriveren med to forretningskyndige takstmenn oppnevnt av sorenskriveren.

   Etter 5 år fra avtalens underskrift har bortfesterne rett til å forlange 1 bli innløst etter at hun/han med minst 6 måneders varsel har gitt festeren beskjed om dette. Verdien fastsettes på samme måte.

Rett utskrift attesteres.
Advokat MNA
Grytegården 24
1320 STABEKK

3. Fester har rett til å utnytte tomten til bolig/fritid/ parkering/forretnings-bebyggelse m.m. eller annen virksomhet som myndighetene måtte tillate etter den utnyttelse som det er lagt opp til i reguleringsplanen. Hvis utnyttelsesgraden øker i felt N og P utover det som det er lagt opp til i reguleringsplanen, skal bortfesterne først forespørres.

4. Festeren har rett til å overdra sine rettigheter etter denne kontrakt til tredjemann, enten i sin helhet eller delvis. Hvis slik overdragelse ønskes, skal bortfesterne underrettes. Bortfesterne må innen 3o dager uttale seg, jfr. nedenfor. De kan motsette seg overdragelse i sin helhet til bestemte personer eller selskaper hvis de har saklig grunn til å nekte slik overdragelse. Denne underretningsplikt gjelder dog ikke festerens overdragelse til enkeltkjøpere av de anlegg og installasjoner festeren oppfører på tomten. Hvis festeren overdrar sine rettigheter delvis kan bortfesterne holde seg til festeren som selv må samordne sine underfestere og står ansvarlig overfor bortfesterne.

5. For skyldig festeavgift for de siste 3 år har bortfesterne panterett i de byggverk som er oppført på tomten med prioritet etter 75 % av verditakst foretatt av tre takstmenn godkjent av forsikringsrådet. Panteretten faller dog bort dersom festeren stiller tilsvarende sikkerhet for 3 års festeavgift.
Mot annen tilleggssikkerhet som ligger innenfor 75 % av vedkommende objekts verditakst må bortfesterne finne seg i å stå bak 85 % av verditakst.

6. Fester eller fremfester har rett til å pantsette eiendommen som sikkerhet for byggelån og pantelån, dog uten ansvar for bortfesterne. Bortfesterne gir samtykke til pant settel når parsellene har fått egne bruksnummere.

7. Eiendommen overtas fri for pengeheftelser eller andre heftelser som kan hindre en utbygging. Bortfesterne frafaller sine rettigheter til å utnytte tomten såvel fysisk som finansielt så lenge festeforholdet består.

8. Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene, dog først når de kan tinglyses på de nye festenummer.

9. For sin rett til å benytte bortfesternes eiendommer til forprosjektering og utnyttelse betaler festeren en måned etter at konsesjon er innvilget og bindende kommunal utbyggingsavtale inngått, 2 års festeavgift til bortfesterne. Denne festeavgift skal ikke tilbakebetales selv om prosjektet ikke lar seg gjennomføre av forretningsmessige eller andre grunner. Hvis det viser seg at prosjektet ikke lar seg gjennomføre kan festeren etter de 2 år si opp avtalen

Rett utskrift attesteres
PER CHR. FRICH
Advokat M.N.A.
Grenegården 24
1320 STABEKK

med 6 måneders varsel og betaler da bare festeavgift for det år hvori oppsigelsen gis, i tillegg til det som er betalt for de forutgående år.
De ovennevnte 2 år regnes fra konsesjonstillatelsens datering. Ikke betalt avgift forrentes med 1o % p.a. fra forfall.

1o. Avtalen gjelder tomten som råtomt. Utgifter som påhviler tomten i form av refusjon for opparbeidelse av vei, vann og kloakkk skal dekkes av fester. Fester bekoster målebrev.

11. Festeavgiften er x) kr. 2.8oo.- pr. dekar pr. år som beregnes av de tomteområder som i hehhold til stadfestet reguleringsplan kan utnyttes til bebyggelse (ikke grønne områder x)N.og P)
Festeavgiften beregnes i henhold til målebrev, og utgjør totalt .....
Avgiften blir å regulere hvert 1o år etter de regler som måtte bli bestemt av myndighetene.

11a Bortfesterne skal ha rett til vederlagsfritt å føre eventuelle kloakkledninger fra sine nuværende hytter, ialt 1o stykker, enten samlet (eventuelt sammen med andre i felles ledning) eller enkeltvis, ut i den hovedkloakk som skal lages. Kloakkavgift som kommunen måtte forlange påhviler bortfesterne for sine nuværende hytters vedkommende.

12. Dersom det ikke innvilges konsesjon på denne avtale eller oppnås enighet om en kommunal utbyggningsavtale, skal festeren stå fritt, jfr. pkt. 9 ovenfor. Festeren forplikter seg til å søke om konsesjon uten unødige forsinkelser.

13. Påstående skog som må fjernes av hensyn til utbyggingen er bortfesternes eiendom. Avvirkning og bortkjøring foretas etter at det er avholdt befaring hvor festeren blinker de trær som skal felles. Bortfesterne har en frist på 3 måneder til å utføre dette arbeidet etter at de har fått varsel om at avvirkning kan finne sted. Hvis værforholdene er til hinder for at arbeidet kan gjennomføres har bortfesterne rett til en rimelig fristforlengelse.

14. Partene henviser forøvrig til lov om tomtefeste av 3o/5 1975 nr. 2o hvis bestemmelser gjelder så langt de måtte passe. Spesielt henvises til lovens § 11 om skjønn og lovens § 28 om innkreving av avgift m.m.

15. Uoverensstemmelser som måtte oppstå om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale avgjøres av de vanlige domstoler hvis partene ikke selv blir enige ved forhandlinger.

Rett utskrift attesteres.
Per Chr. Tuseth
Advokat MNAL
Grevegården 24
1320 STABEKK

-4-

16. Denne avtale er opprettet i 7 - syv - eksemplarer, ett til hver av partene, ett til bruk ved konsesjonssøknaden og ett til grunneiernes advokat.

17. Fester bærer følgende omkostninger: Dokumentavgift, oppmålingsgebyr, konsesjonsgebyr og tinglysningsgebyr, som forfaller til betaling i henhold til gjeldende bestemmelser. Advokathonorar forfaller til betaling ved avtalens underskrift.

18. Hvis område M senere skulle bli omregulert slik at bebyggelse som kan utnyttes kommersielt - herunder f. eks. badebasseng - i en eller annen form bli tillatt, skal festeavgiften forhøyes efter avtale mellom partene. I mangel av enighet avgjøres spørsmålet med lensmannsskjønn.

Arealet for området M skal tinglyses på et senere tidspunkt.

Noresund, den 4-11-80

Kåre Skaseth

Oslo, den 12/11-1980

TRYGVE BRUDEVOLD
ENTREPRENØR OG ENTREPRENØR

Trygve Brudevold

Rett utskrift attesteres.
PER CHR. FRICH
Advokat M.N.A.
Grevegården 24
1320 STABEKK

Undertegnede Kåre Skaseth samtykker i at nærværende kontrakt tiltransporteres Norefjell Sportssenter A/S.

Noresund 8/2-1988

Kåre Skaseth

Tomten kalegnes:
Festetomt nr. 56-57 under Knåshaug
gnr. 209 bnr. 1
1,3,4,5
gnr 210 bnr 1

Anm. Kåre Skasethsamparter i festetomt 56 og festetomt 57.

Konsesjon gitt 02.04.2004 og 19.12.2003

TINGLYST
02 APR. 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 3759

Festekontrakt

Returneres til:

Advokat Tom Rune Lian
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0622	Krødsherad	209	3	13	
		~~210~~	~~1~~	~~13~~	Se fax

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd [1] ☒ 2 Ubebygd

Tomteverdi:

Hva skal grunnen brukes til?
☐ Bolig B eiendom ☒ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
977571715	Norefjell Prosjektutvikling AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
980774317	Norefjelltoppen AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr ca. 53.655,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
57	17.12.2003

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 3759 Tinglyst: 02.04.2004 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 03/2004

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
30/3-04	FOR NOREFJELL PROSJEKTUTVIKLING AS

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev — Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: e
Innløs-ningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ____ års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestl. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	Partene har nedfelt rettigheter og vilkår i fremfestekontrakt datert 9. desember 2003. Kopi av kontrakten vedlegges.

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo 30/3-04	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Norefjell Prosjektutvikling AS
Sted, dato: Oslo 30/3-04	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Norefjelltoppen AS

ERKLÆRING

Undertegnede, Jon Bjørn Skatseth, Gunnar Lindelien Høgli, Knut Reidar Bråten og Knut Gulsvik, som respektive eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr. 209 bnr. 1, 3, 4 og 5 og gnr. 210 bnr. 1, alle i Krødsherad kommune, og som bortfestere av (deler av) nevnte eiendommer til Norefjell Prosjektutvikling AS (festenummer 56 og 57), samtykker med dette i frembortfeste av parsell for Norefjelltunet byggetrinn 6 til Norefjelltoppen AS, herunder gjennomføring, opprettelse og tinglysing av kartforretning og målebrev for etablering av eget festenummer. Samtykket omfatter også enhver pantsettelse og overdragelse av ovennevte feste-/fremfesteforhold.

Noresund 18. februar 2004

Jon B. Skaseth	Gunnar L. Høgli	Knut R. Bråten	Knut Gulsvik

Fremfestekontrakten anmerket vedk. festetomt nr. 13 under gnr. 209 bnr. 3 og gnr. 210 bnr. 1.

402erklj4.doc

AVTALE
OM
FREMFESTE

Mellom

Norefjell Prosjektutvikling AS
Teatergt. 1, 0129 Oslo,
Org.nr. 977 571 715

(heretter kalt **"Frembortfester"**)

og

Norefjelltoppen AS
Stranden 1, 0250 Oslo
Org.nr. 980 774 317

(heretter kalt **"Fremfester"**)

(Frembortfester og Fremfester er heretter i fellesskap benevnt **"Partene"**)

er det i dag den 9. desember 2003 (**"Avtaletidspunktet"**) inngått slik avtale (**"Avtalen"**) om fremfeste (**"Fremfesteretten"**) av gnr. 209 bnr. 3 fnr. 13 og gnr ~~210 bnr 1 fnr. 13~~ i Krødsherad kommune (heretter kalt **"Festearealet"**):

1. FESTEAREALET

Festearealet, også kalt **"Norefjelltunet Byggetrinn 6"**, er avmerket på kart/tegning vedlagt Avtalen som Bilag 1. Festearealets areal er ca. 7.500 m² iht. midlertidig kartforretning avholdt og tinglyst på eller omkring 11. desember 2003. Kopi av den foreløpige midlertidige kartforretningen er vedlagt Avtalen som Bilag 2. "Endelig" midlertidig kartforretning vil bli vedlagt som Bilag 2A. Endelig målebrev vil bli utstedt av Krødsherad kommune.

Festearealet er ubebygget.

2. BAKGRUNN

Frembortfesters festerett fremgår av avtaler inngått 4./12. november 1980 og 23. august 1995 (senere tiltransportert frembortfester) med de respektive grunneiere (**"Festeavtalen"**). Kopi av Festeavtalen er vedlagt Avtalen som Bilag 3.

Partene er enige om at Festearealet skal frembortfestes til Fremfester,

på de vilkår som følger av Avtalen.

3. NÆRMERE OM AVTALENS OMFANG M.V.

3.1 Frembortfeste

Frembortfester frembortfester Festearealet til Fremfester på ellers samme vilkår som i Festeavtalen.

Fremfesteavtalen gjelder fra Overtakelsesdagen og løper frem til 4. november 2060. Fra 4. november 2030 har frembortfester, eller den/de festeretten måtte bli overdratt til, rett til å kreve Festearealet innløst slik at disse blir selveiere av Festearealet. Verdien av Festearealet fastsettes da etter takst som administreres av sorenskriveren i rettskretsen med to forretningskyndige takstmenn oppnevnt av sorenskriveren.

Grunneierne har på sin side fra tidspunktet for inngåelse av denne avtale rett til å få Festearealet innløst med minst 6 måneders forhåndsvarsel herom. Verdien fastsettes i et slikt tilfelle på samme måte som foran nevnt.

Fremfester er forpliktet til å betale årlig festeavgift til Frembortfester basert på det antall m² endelig målebrev for Festearealet viser, jf. i pkt. 1 ovenfor, og med forfall iht. Festeavtalen. Inntil endelig målebrev foreligger betaler Fremfester festeavgift basert på den midlertidige kartforetningen vedlagt som bilag 2 til denne avtale. For mye eller for lite innbetalt festeavgift foregående år justeres ved innbetaling av neste ordinære festeavgift etter at målebrev foreligger, evt. på et tidligere tidspunkt dersom dette ønskes av den part som har forpliktelsen til å etterbetale/tilbakebetale. For mye eller for lite innbetalt festeavgift forrentes med 5 % rente p.a., som forfaller samtidig med betalingen/justeringen nevnt foran.

Frembortfester har rett til å regulere festeavgiften i samme utstrekning og til de samme tidspunkt som grunneierne har rett til å regulere festeavgiften iht. Festeavtalen.

Offentlige avgifter, herunder, men ikke begrenset til, tilknytningsavgift(er) for el., vei, vann og kloakk, må betales av Fremfester.

4. OVERTAKELSE/OPPGJØR

4.1 Overtakelse

Festearealet overtas av Fremfester den 17. desember 2003 kl. 12.00 (”**Overtakelsesdagen**”), forutsatt at Fremfester har oppfylt sine forpliktelser iht. Avtalen.

4.2 Oppgjør

Oppgjøret mellom partene finner sted iht. oppgjørsinstruks vedlagt Avtalen som Bilag 4 (”**Oppgjørsinstruksen**”).

Utgifter til gjennomføring av oppgjør, herunder vederlag til Oppgjørsansvarlig, betales med en halvpart på hver av Partene.

4.3 Pro & contra

Pro & contra-oppgjør foretas direkte mellom Partene pr. Overtakelsesdagen. Forslag til pro & contra-oppgjør utarbeides av Frembortfester og oversendes til Fremfester innen 4 uker etter Overtakelsesdagen, og anses for akseptert av Fremfester dersom innsigelser ikke er mottatt skriftlig av Frembortfester innen 10 arbeidsdager deretter. Forfall av de respektive forpliktelser iht. pro & contra-oppgjøret settes til 5. februar 2004, med mindre Partene blir enige om annet.

5. HEFTELSER M.V.

5.1 Fremfesteretten overtas av Fremfester fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for utvikling og drift av Festearealet.

5.2 Fremfesteretten overdras slik Festearealet fremstår med alle rettigheter og forpliktelser i den stand og stilling dette befinner seg pr. Avtaletidspunktet ("as is"). Frembortfester garanterer at han ikke har kjennskap til skjulte feil og mangler ved Festeretten og/eller Tomten som ikke fremgår av Avtalen.

5.3 Frembortfester garanterer at samtlige offentlige avgifter og skatter for Festeretten er betalt pr. Avtaletidspunktet. Frembortfester garanterer å ikke være kjent med eksisterende eller potensielle krav mot Frembortfester/utbygger i forbindelse med utbyggingen av Festearealet ut over det som fremkommer av Avtalen med vedlegg, samt det som er normalt ved tilsvarende utbyggingsprosjekter (herunder, men ikke begrenset til, tilknytningsavgifter, el-avgifter etc.).

5.4 Frembortfester har opplyst til Fremfester ikke å ha kjennskap til grunnforholdene på Festearealet, hverken når det gjelder muligheter for utbygging, forurensning eller andre forhold. Fremfester har foretatt de undersøkelser han selv har funnet nødvendig, og tar selv risikoen for de nevnte forhold.

5.5 Videre tar Fremfester selv risikoen for at de nødvendige tillatelser og godkjennelser for planlagt eller annen utnyttelse av Festearealet og/eller Fremfesteretten vil bli gitt. Fremfester er kjent med kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, alt med tilhørende bestemmelser, som gjelder for Festearealet, slik de fremgår av Bilag 5 til denne avtalen.

5.6 Fremfester har fått forelagt og akseptert brev fra Krødsherad kommune 17. oktober 2003 vedrørende gjenstående utnyttelsespotensiale for Norefjelltunet. Fremfester tar risikoen for Festearealets størrelse (areal). Festeavgiften for Festearealet blir å regulere iht. pkt. 3.1 over ved utstedelse av endelig målebrev for Festearealet.

5.7 Pkt. 5.4, 5.5 og 5.6 over innebærer med andre ord at Frembortfester ikke har noe ansvar for at Fremfesters planlagte eller annen utnyttelse av Tomten lar seg gjennomføre.

5.8 Risikoen for Festearealet for Fremfesteretten overtas av Fremfester på Overtakelsesdagen. Dette gjelder selv om overtakelse ikke finner sted på Overtakelsesdagen, såfremt årsaken til forsinkelsen skyldes forhold på Fremfesters side.

6. KONSESJON

Fremfester er selv ansvarlig for å innhente evt. konsesjon, og bærer risikoen for at slik konsesjon blir innvilget.

7. SAMTYKKE FRA GRUNNEIERE

Frembortfester skal innhente nødvendig samtykke fra grunneierne. Samtykke fra grunneierne er en forutsetning for Fremfesters overtagelse av Festeretten. Slikt samtykke skal foreligge innen 31. januar 2004.

8. ANDRE BESTEMMELSER

Frembortfester vil legge til rette for et direkte festeforhold mellom grunneierne og Fremfester. Fremfester aksepterer dette, og vil medvirke så langt det er nødvendig til at slik avtale kommer i stand.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Fremfester kan transportere sine rettigheter etter avtalen til tredjemann.

10. TVISTELØSNING

Eventuell uenighet om gyldigheten av og/eller tolkningen av Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, kan hver av Partene bringe tvisten inn til avgjørelse ved de ordinære domstoler.

Partene har avtalt Asker og Bærum tingrett som rett verneting.

11. AVTALEEKSEMPLAR

Denne avtale er inngått i 2 - to - eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

12. UNDERSKRIFTER

Oslo, den 9. desember 2003
For: Norefjell Prosjektutvikling AS:

Kristian A. Adolfsen

Oslo, den 9. desember 2003
For: Norefjelltoppen AS

Carl Petter Christensen

Tor Lillemoen

ERKLÆRING

Undertegnede, Jon Bjørn Skatseth, Gunnar Lindelien Høgli, Knut Reidar Bråten og Knut Gulsvik, som respektive eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr. 209 bnr. 1, 3, 4 og 5 og gnr. 210 bnr. 1, alle i Krødsherad kommune, og som bortfestere av (deler av) nevnte eiendommer til Norefjell Prosjektutvikling AS (festenummer 56 og 57), samtykker med dette i frembortfeste av parsell for Norefjelltunet byggetrinn 6 til Norefjelltoppen AS, herunder gjennomføring, opprettelse og tinglysing av kartforretning og målebrev for etablering av eget festenummer. Samtykket omfatter også enhver pantsettelse og overdragelse av ovennevte feste-/fremfesteforhold.

Noresund 18. februar 2004

Jon B. Skaseth	Gunnar L. Høgli	Knut R. Bråten	Knut Gulsvik

402erkljå.doc

TINGLYST 16 AUG 2005 Eiker, Modum og Sigdal tingrett Dagbok nr.: 8125 Bilag i s.m

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
v/advokat Hallgeir Østrem
Postboks 2444 Solli, 0201 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
968050257
Ref.nr.
310159-005

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0622	Krødsherad	209	13	13	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980774317	Norefjelltoppen AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	182	BG	13	B	115	B	25	B	113	B	37				49			
2	B	163	BG	14	B	374	B	26	B	113	B	38				50			
3	B	182	B	15	B	67	B	27	B	67	B	39				51			
4	B	163	B	16	B	232	B	28	B	115	B	40				52			
5	B	326	B	17	B	115	BG	29	B	115	B	41				53			
6	B	67	B	18	B	67	BG	30	B	280	B	42				54			
7	B	279	B	19	B	111	BG	31	B	184	B	43				55			
8	B	163	BG	20	B	113	BG	32	B	184	B	44				56			
9	B	67	BG	21	B	67	BG	33	B	67	B	45				57			
10	B	115	BG	22	B	115	BG	34	B	328	B	46				58			
11	B	163	B	23	B	115	B	35				47				59			
12	B	67	B	24	B	67	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 5061 = nevner: 5061

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres ... nering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke

Doknr: 8125 Tinglyst: 16.08.2005 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo 15.7.05
Rett kopi bekreftes
Pål Grønnæss
Advokat

Dato	Partenes underskrift
13/7-05	Hallgeir Østrem Advokat

SignForm 04/2005

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 13. juli 2005	Advokat Hallgeir Østrem, iht. fullmakt Hallgeir Østrem Advokat	Oslo, 13.7.05 Rett kopi bekreftes Pål Grønnæss Advokat

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
209	3	13		**kommune**
210	1			

Sted og dato	Stempel og underskrift
Nærsnes 02.08.05	KRØDSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT

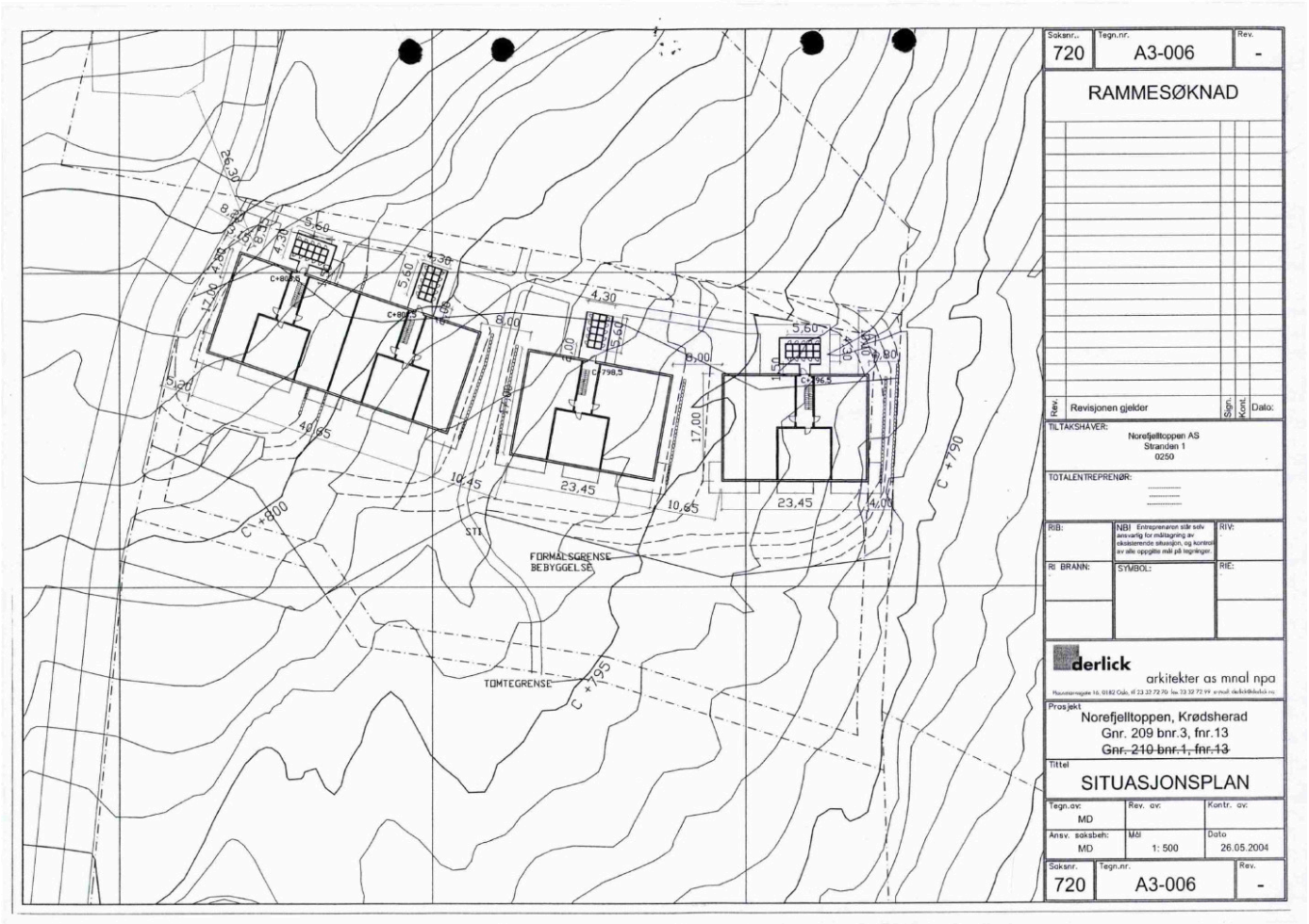
Noter:

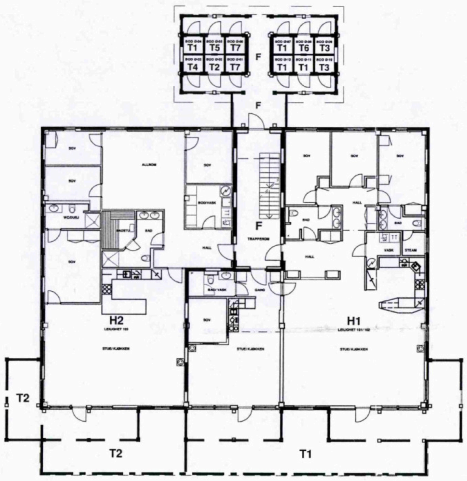
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Oslo 15.7.05
Rettskopi bekreftes
Pål Grønnæss
Advokat

Dato	Partenes underskrift
13/7-05	Helgeir Østrem Advokat

SF0217 Elektronisk utgave
Side 3 av 3


C +800
C +795
C +790
FORMÅLSGRENSE BEBYGGELSE
TOMTEGRENSE
STI
23,45
10,45
10,65
17,00
8,00
5,60
4,30
Saksnr. 720
Tegn.nr. A3-006
Rev. -
RAMMESØKNAD
Rev. Revisjonen gjelder
Sign. Kont. Dato:
TILTAKSHAVER:
Norefjelltoppen AS
Stranden 1
0250
TOTALENTREPRENØR:
RIB:
NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.
RIV:
RI BRANN:
SYMBOL:
RIE:
derlick
arkitekter as mnal npa
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~
Tittel
SITUASJONSPLAN
Tegn.av: MD
Rev. av:
Kontr. av:
Ansv. saksbeh: MD
Mål 1: 500
Dato 26.05.2004
Saksnr. 720
Tegn.nr. A3-006
Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 1. etasje, Bygg øst

Angivelse av de deler av 1. etasje som inngår i bruksenhetene

H1: Seksjon 1, hoveddel
H2: Seksjon 2, hoveddel

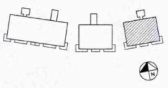
T1: Tilleggsdel til seksjon 1
T2: Tilleggsdel til seksjon 2

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



derlick arkitekter as mnal npa

Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

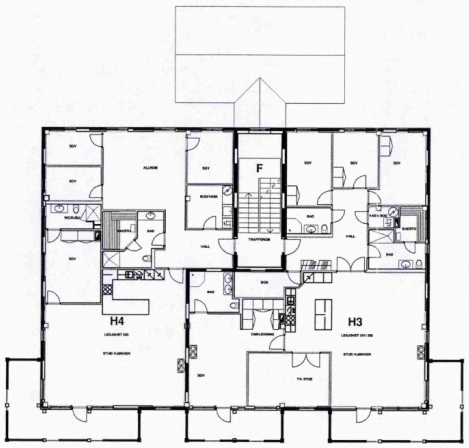
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~

Tittel
Seksjoneringsplan
Plan 1, bygg øst

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	30.05.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-101-Ø200	-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8125/25
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 15:39



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 2. etasje, Bygg øst

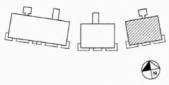
Angivelse av de deler av 2. etasje som inngår i bruksenhetene

H3: Seksjon 3, hoveddel
H4: Seksjon 4, hoveddel
F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



derlick arkitekter as mnal npa

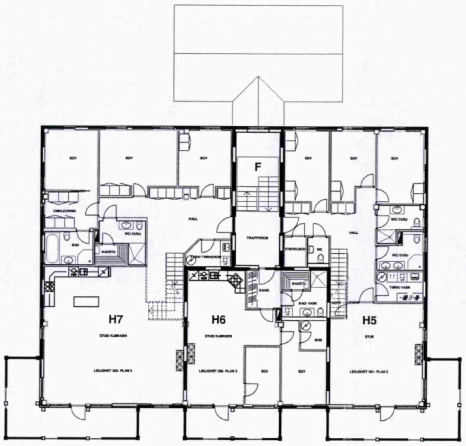
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~

Tittel
Seksjoneringsplan
Plan 2, bygg øst

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	30.05.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-102-Ø200	-



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 3. etasje, Bygg øst

Angivelse av de deler av 3. etasje som inngår i bruksenhetene

H5: Seksjon 5, hoveddel
H6: Seksjon 6, hoveddel
H7: Seksjon 7, hoveddel

F: Fellesareal

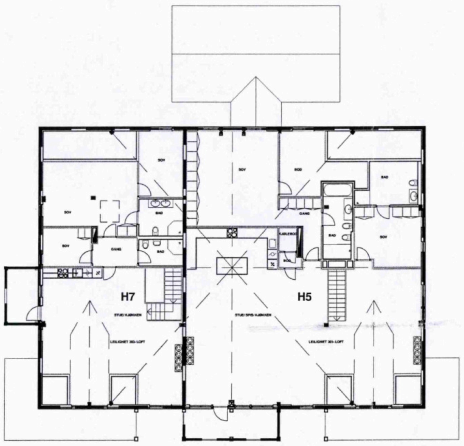
Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 3, bygg øst		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-103-Ø200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Loft, Bygg øst

Angivelse av de deler av loft
som inngår i bruksenhetene

H5: Seksjon 5, hoveddel
H7: Seksjon 7, hoveddel

Tegnforklaring

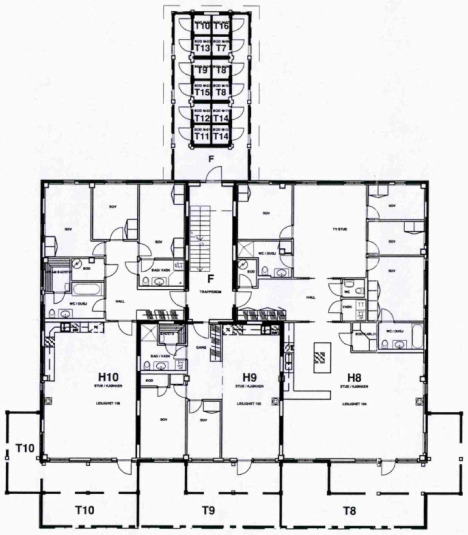
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Loft, bygg øst		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato 30.05.2005
Saksnr. 720	Tegn.nr. A6-104-Ø200	Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 1. etasje, Bygg midt

Angivelse av de deler av 1. etasje som inngår i bruksenhetene

H8: Seksjon 8, hoveddel
H9: Seksjon 9, hoveddel
H10: Seksjon 10, hoveddel

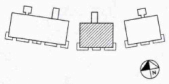
T8: Tilleggsdel til seksjon 8
T9: Tilleggsdel til seksjon 9
T10: Tilleggsdel til seksjon 10

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



0 1 2 3 4 5m

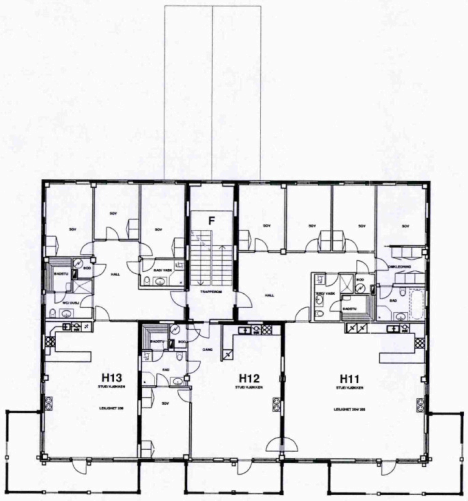
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~

Tittel
Seksjoneringsplan
Plan 1, bygg midt

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	30.05.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-101-M200	-



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 2. etasje, Bygg midt

Angivelse av de deler av 2. etasje som inngår i bruksenhetene

H11: Seksjon 11, hoveddel
H12: Seksjon 12, hoveddel
H13: Seksjon 13 hoveddel

F: Fellesareal

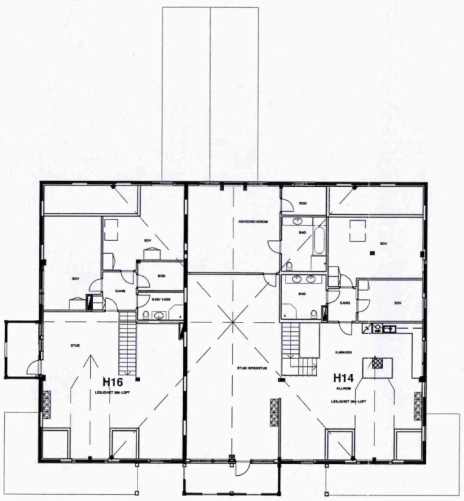
Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 2, bygg midt		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Seksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-102-M200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Loft, Bygg midt

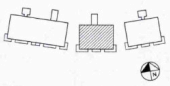
Angivelse av de deler av loft
som inngår i bruksenhetene

H14: Seksjon 14, hoveddel
H16: Seksjon 16, hoveddel

Tegnforklaring

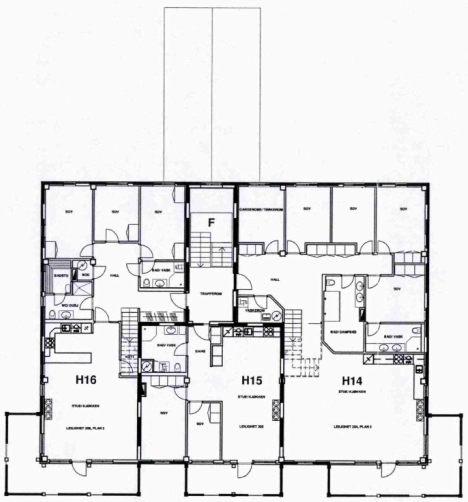
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt		
Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel		
Seksjoneringsplan Loft, bygg midt		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato 30.05.2005
Saksnr. 720	Tegn.nr. A6-104-M200	Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 3. etasje, Bygg midt

Angivelse av de deler av 3. etasje som inngår i bruksenhetene

H14: Seksjon 14, hoveddel
H15: Seksjon 15, hoveddel
H16: Seksjon 16 hoveddel

F: Fellesareal

Tegnforklaring

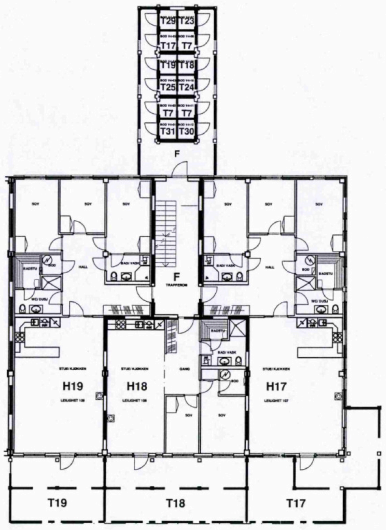
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 3, bygg midt		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato 30.05.2005
Saksnr. 720	Tegn.nr. A6-103-M200	Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 1. etasje del-I, Bygg vest

Angivelse av de deler av 1. etasje del-I som inngår i bruksenhetene

H17: Seksjon 17, hoveddel
H18: Seksjon 18, hoveddel
H19: Seksjon 19, hoveddel

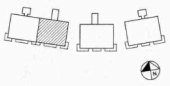
T17: Tilleggsdel til seksjon 17
T18: Tilleggsdel til seksjon 18
T19: Tilleggsdel til seksjon 19

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

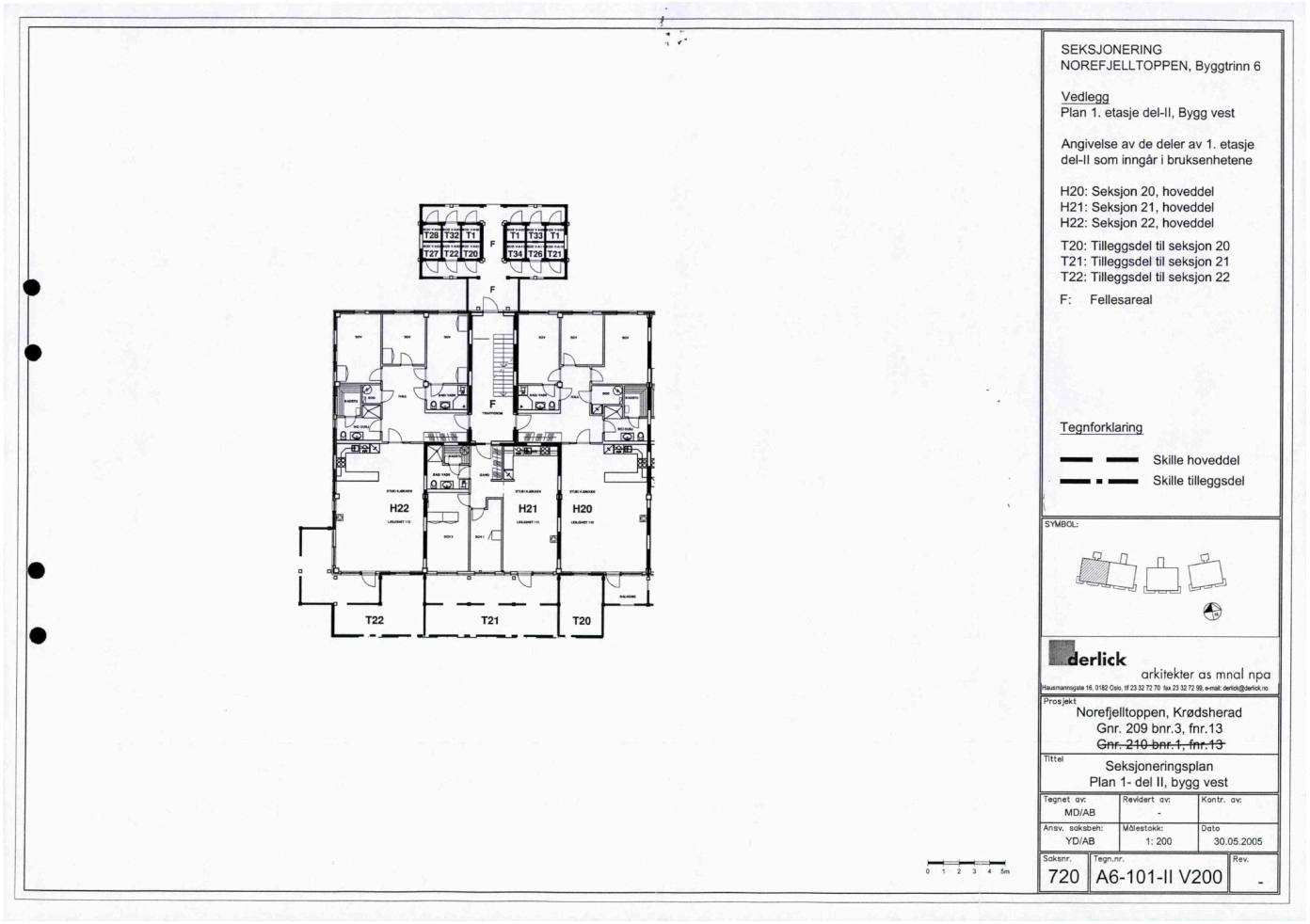


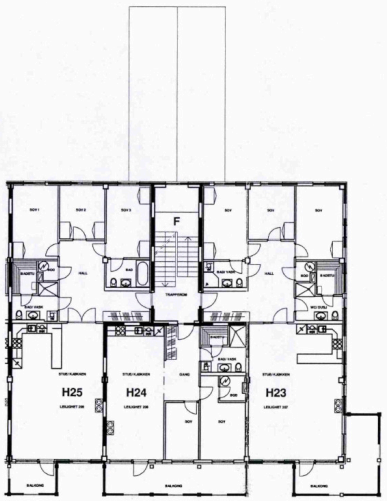
0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 1- del I, bygg vest		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-101-I V200	Rev.: -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8125/25
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 15:39





SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 2. etasje del-I, Bygg vest

Angivelse av de deler av 2. etasje del-I som inngår i bruksenhetene

H23: Seksjon 23, hoveddel
H24: Seksjon 24, hoveddel
H25: Seksjon 25, hoveddel
F: Fellesareal

Tegnforklaring

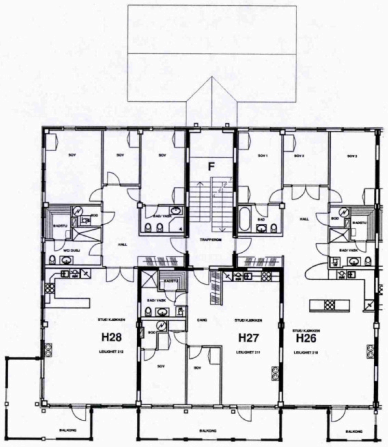
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 2- del I, bygg vest		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-102-I V200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 2. etasje del-II, Bygg vest

Angivelse av de deler av 2. etasje del-II som inngår i bruksenhetene

H26: Seksjon 26, hoveddel
H27: Seksjon 27, hoveddel
H28: Seksjon 28, hoveddel
F: Fellesareal

Tegnforklaring

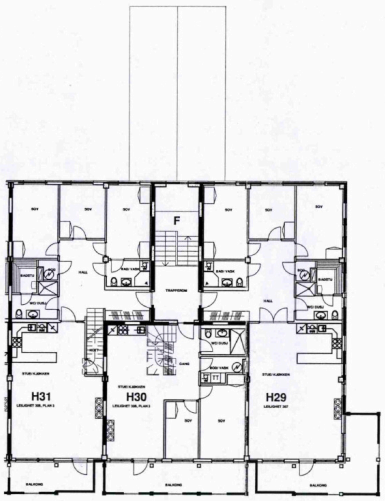
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 2- del II, bygg vest		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-102-II V200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 3. etasje del-I, Bygg vest

Angivelse av de deler av 3. etasje del-I som inngår i bruksenhetene

H29: Seksjon 29, hoveddel
H30: Seksjon 30, hoveddel
H31: Seksjon 31, hoveddel
F: Fellesareal

Tegnforklaring

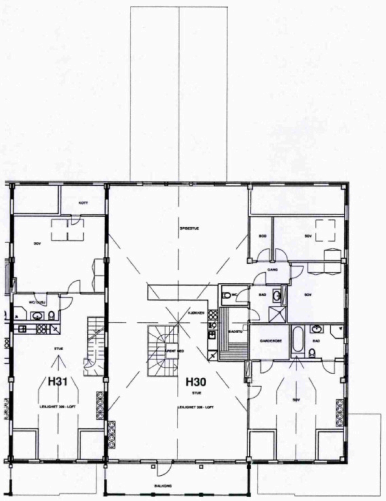
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Plan 3- del I, bygg vest		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-103-I V200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Loft del-I, Bygg vest

Angivelse av de deler av loft del-I som inngår i bruksenhetene

H30: Seksjon 30, hoveddel
H31: Seksjon 31, hoveddel

Tegnforklaring

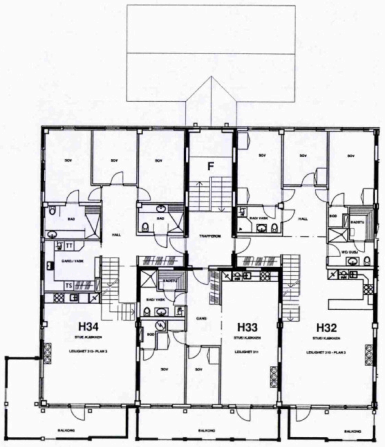
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

0 1 2 3 4 5m

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt: Norefjelltoppen, Krødsherad Gnr. 209 bnr.3, fnr.13 ~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~		
Tittel: Seksjoneringsplan Loft del I, bygg vest		
Tegnet av: MD/AB	Revidert av: -	Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB	Målestokk: 1: 200	Dato: 30.05.2005
Saksnr.: 720	Tegn.nr.: A6-104-I V200	Rev.: -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan 3. etasje del-II, Bygg vest

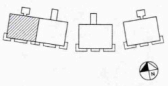
Angivelse av de deler av 3. etasje del-II som inngår i bruksenhetene

H32: Seksjon 32, hoveddel
H33: Seksjon 33, hoveddel
H34: Seksjon 34, hoveddel
F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



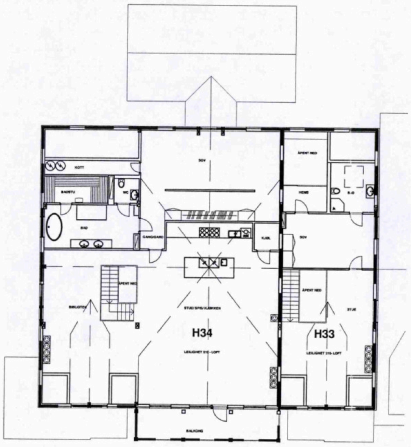
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~

Tittel
Seksjoneringsplan
Plan 3- del II, bygg vest

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	30.05.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-103-II V200	-



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Loft del-II, Bygg vest

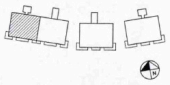
Angivelse av de deler av loft del-II som inngår i bruksenhetene

H33: Seksjon 33, hoveddel
H34: Seksjon 34, hoveddel

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:



derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo. tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99. e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
~~Gnr. 210 bnr.1, fnr.13~~

Tittel
Seksjoneringsplan
Loft del II, bygg vest

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	30.05.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-104-II V200	-

SCHJØDT

Eiker, Modum og Sigdal tingrett
v/Kristi Hølen
Pb. 82
3301 Hokksund

Oslo, 9. januar 2007
#310159-005_417941/1
Saksansvarlig advokat:
Pål Grønnæss

VEDRØRENDE INKUREIERETTING AV SEKSJONERING – GNR. 209 BNR. 3 FNR. 13

Vi viser til tidligere telefonsamtaler vedrørende ovennevnte.

Vedlagt oversendes vårt brev av 14. september 2006, hvor vi ba om kommunens bistand i forbindelse med inkurierettingen. På tross av gjentatte purringer har forholdet ikke kommet i orden. Det er derfor vi henvender oss direkte til tinglysingsmyndigheten.

Som det fremgår av ovennevnte brev er seksjoneringen som sådan riktig. Det som ønskes er kun en oppdatering av den registrerte seksjonering, slik at de opplysninger som fremgår av seksjonsbegjæringen også er reflektert i de underliggende plantegninger.

På grunnlag av vår telefonsamtale i dag, følger plantegningene i tre eksemplarer vedlagt i A4 format. Tegningene bes tinglyst/lagt inn på det dagboknummer den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen fikk – 8125, tinglyst 16. august 2005.

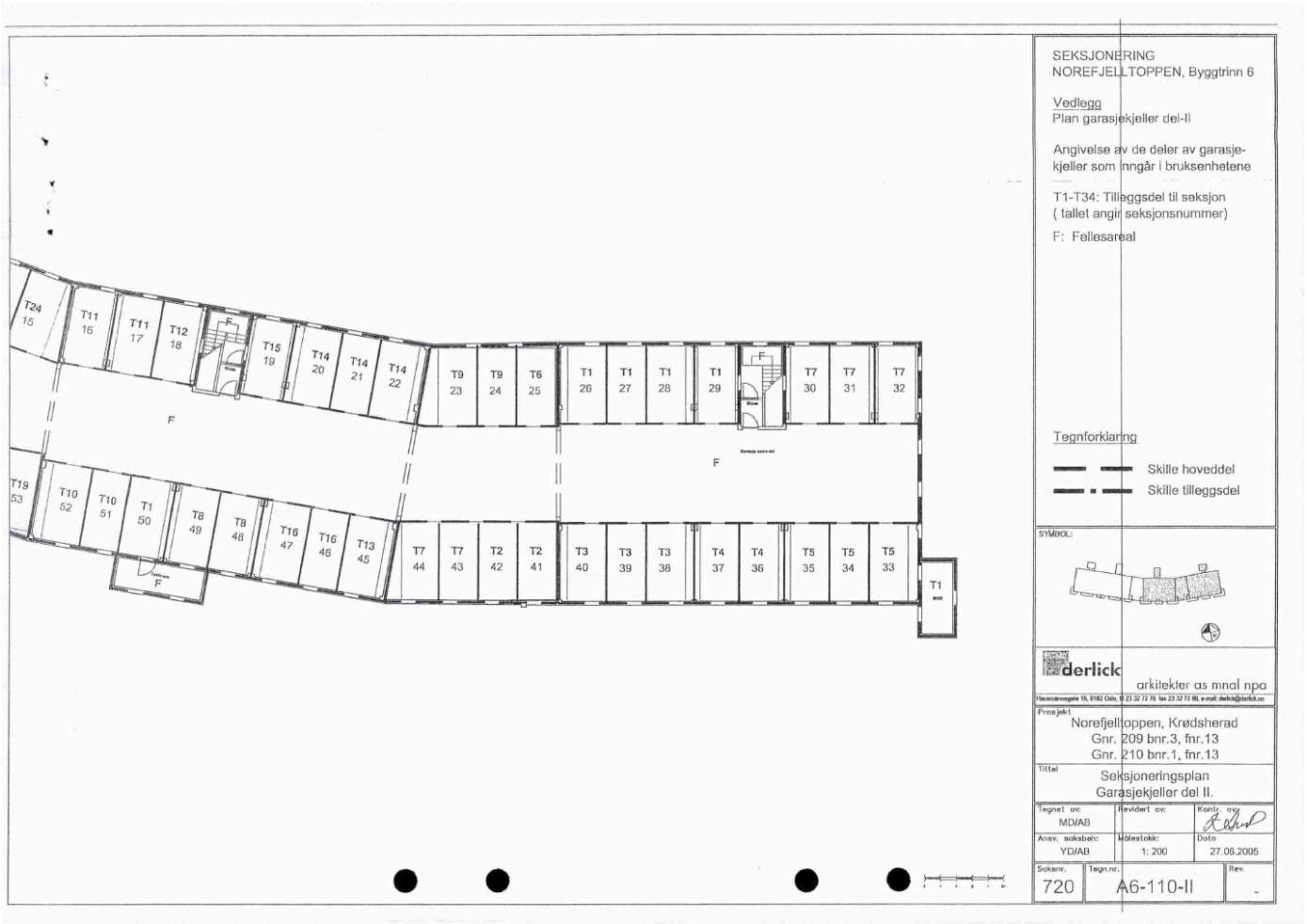
Vi håper saken kan prioriteres, da den som følge av kommunens saksbehandling har trukket ut.

Spørsmål i anledning saken kan rettes til undertegnede på telefon 992 67 996 eller e-post finn.magne.prydz@schjodt.no.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Finn Magne Prydz
advokatfullmektig


SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6
Vedlegg
Plan garasjekjeller del-I
Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene
T1-T34: Tilleggsdel til seksjon (tallet angir seksjonsnummer)
F: Fellesareal
Tegnforklaring
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel
SYMBOL:
68 PARKERINGSPLASSER
T34 1
T34 2
T34 3
F
T32 4
T32 5
T20 6
T27 7
T33 8
T33 9
F
T23 10
T23 11
T23 12
T29 13
T29 14
T24 15
T11 16
T11 17
T28 68
T28 67
T21 66
T26 65
T26 64
T22 63
T22 62
T25 61
T17 60
T17 59
T30 58
T30 57
T31 56
T31 55
T18 54
T19 53
T10 52
derlick
arkitekter as mnal npa
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13
Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del I.
Tegnet av: MD/AB
Revidert av:
Kontr. av
Ansv. søksbeh: YD/AB
Målestokk: 1: 200
Dato 27.06.2005
Saksnr. 720
Tegn.nr. A6-110-I
Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan garasjekjeller del-II

Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene

T1-T34: Tilleggsdel til seksjon
(tallet angir seksjonsnummer)

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

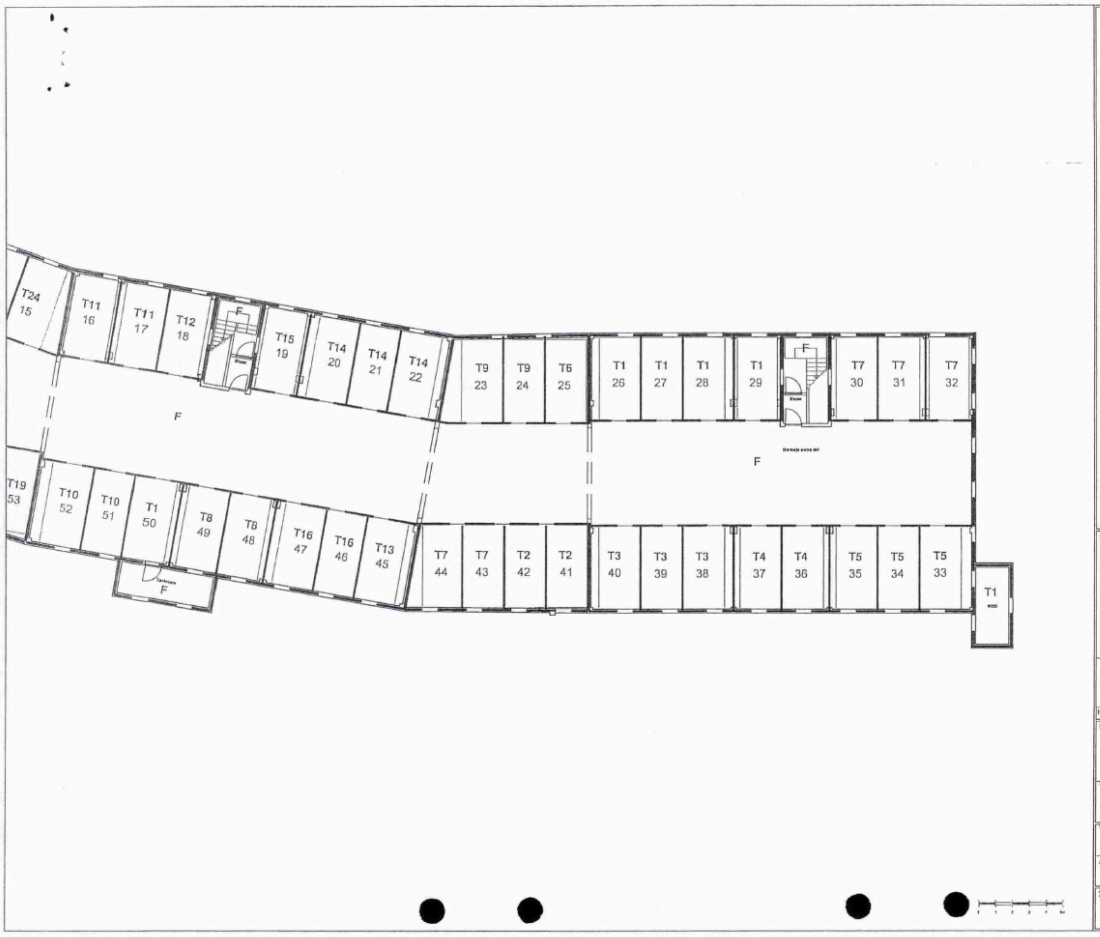
derlick arkitekter as mnal npa

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del II.

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB		
Ansv. sakabeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	27.06.2005
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-110-II	-


SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6
Vedlegg
Plan garasjekjeller del-I
Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene
T1-T34: Tilleggsdel til seksjon
(tallet angir seksjonsnummer)
F: Fellesareal
Tegnforklaring
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel
SYMBOL:
68 PARKERINGSPLASSER
T34 1
T34 2
T34 3
T32 4
T32 5
T20 6
T27 7
T33 8
T33 9
T23 10
T23 11
T23 12
T29 13
T29 14
T24 15
T11 16
T11 17
T28 68
T28 67
T21 66
T26 65
T26 64
T22 63
T22 62
T25 61
T17 60
T17 59
T30 58
T30 57
T31 56
T31 55
T18 54
T19 53
T10 52
derlick arkitekter as mnal npa
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13
Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del I.
Tegnet av: MD/AB
Revidert av:
Kontr. av:
Ansv. saksbeh: YD/AB
Målestokk: 1: 200
Dato 27.06.2005
Saksnr. 720
Tegn.nr. A6-110-I
Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan garasjekjeller del-II

Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene

T1-T34: Tilleggsdel til seksjon
(tallet angir seksjonsnummer)

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

derlick arkitekter as mnal npa

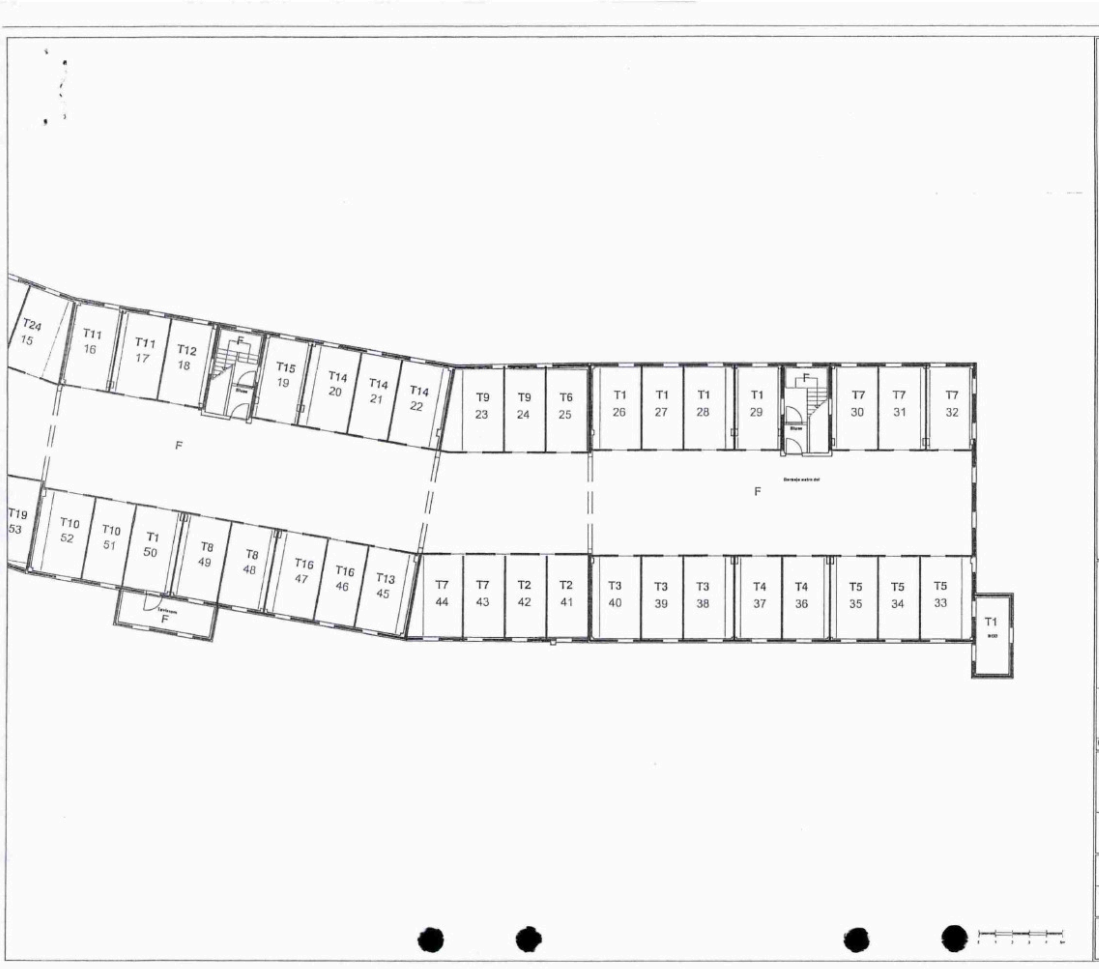
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del II.

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB		
Ansv. sakabeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	27.06.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-110-II	-


SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6
Vedlegg
Plan garasjekjeller del-I
Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene
T1-T34: Tilleggsdel til seksjon
(tallet angir seksjonsnummer)
F: Fellesareal
Tegnforklaring
Skille hoveddel
Skille tilleggsdel
68 PARKERINGSPLASSER
SYMBOL:
derlick arkitekter as mnal npa
Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13
Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del I.
Tegnet av: MD/AB
Revidert av:
Kontr. av
Ansv. søksbeh: YD/AB
Målestokk: 1: 200
Dato 27.06.2005
Saksnr. 720
Tegn.nr. A6-110-I
Rev. -



SEKSJONERING
NOREFJELLTOPPEN, Byggtrinn 6

Vedlegg
Plan garasjekjeller del-II

Angivelse av de deler av garasje-kjeller som inngår i bruksenhetene

T1-T34: Tilleggsdel til seksjon (tallet angir seksjonsnummer)

F: Fellesareal

Tegnforklaring

Skille hoveddel
Skille tilleggsdel

SYMBOL:

derlick arkitekter as mnal npo

Prosjekt
Norefjelltoppen, Krødsherad
Gnr. 209 bnr.3, fnr.13
Gnr. 210 bnr.1, fnr.13

Tittel
Seksjoneringsplan
Garasjekjeller del II.

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
MD/AB		
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
YD/AB	1: 200	27.06.2005

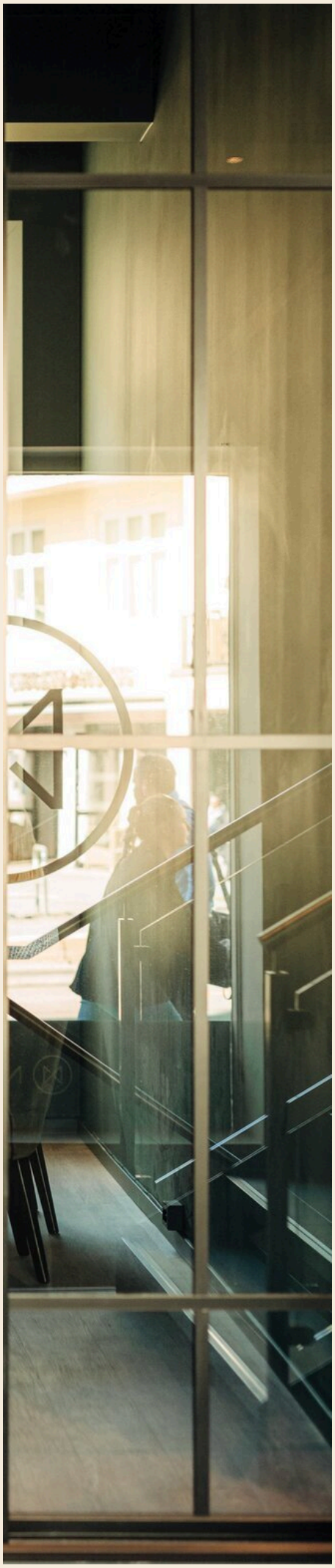
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
720	A6-110-II	-

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norefjelltunet 153 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 209, bnr 3, snr 4 (ideell andel 1/1) , fnr 13, fnr 13 i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Thomas Wold
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
t.wold@nordvikbolig.no
909 13 360

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