

Vestsideveien 1104



Velkommen til

Vestsideveien 1104



Salgsoppgaven produsert 16. august 2024

VED KRØDERFJORDEN

Romslig enebolig med panoramautsikt over Krøderfjorden og Norefjell: Usjenert beliggenhet - Solrik og opparbeidet tomt

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	148 740,-
Totalpris	6 048 740,-
BRA-i	334 kvm
Totalt BRA	365 kvm
Soverom	7
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980

Tomt	1 760 kvm, eiet
Megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler 2	Nvar G. Helan
Telefon	463 14 621
E-post	n.helan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vestsideveien 1104 - En flott enebolig over tre etasjer beliggende på sydsiden av Krøderfjorden. Denne boligen, presentert av Bendik Blumenthal og Nvar G. Helan v/ Nordvik Eiendomsmegling, byr på:

- Panoramautsikt over Krøderfjorden og Norefjell fra flere rom i huset, samt solrike uteområder
- Beliggenhet i et rolig område med nærhet til natur og friluftsmuligheter
- Mulighet for bading og fisking ved sandstrender langs Krøderfjorden
- Flere oppgraderinger de siste årene, inkludert nytt kjøkken
- Dobbel garasje og flere parkeringsplasser på eiendommen
- Stor tomt med beplantet hage, ideell for lek og rekreasjon
- Kort avstand til Noresund sentrum og Norefjell skisenter
- Romslig stue med peis og tilgang til veranda med utsikt
- Ingen boplikt

Arealer og innhold

BRA-i:	334 kvm
BRA-e:	31 kvm
Totalt BRA:	365 kvm

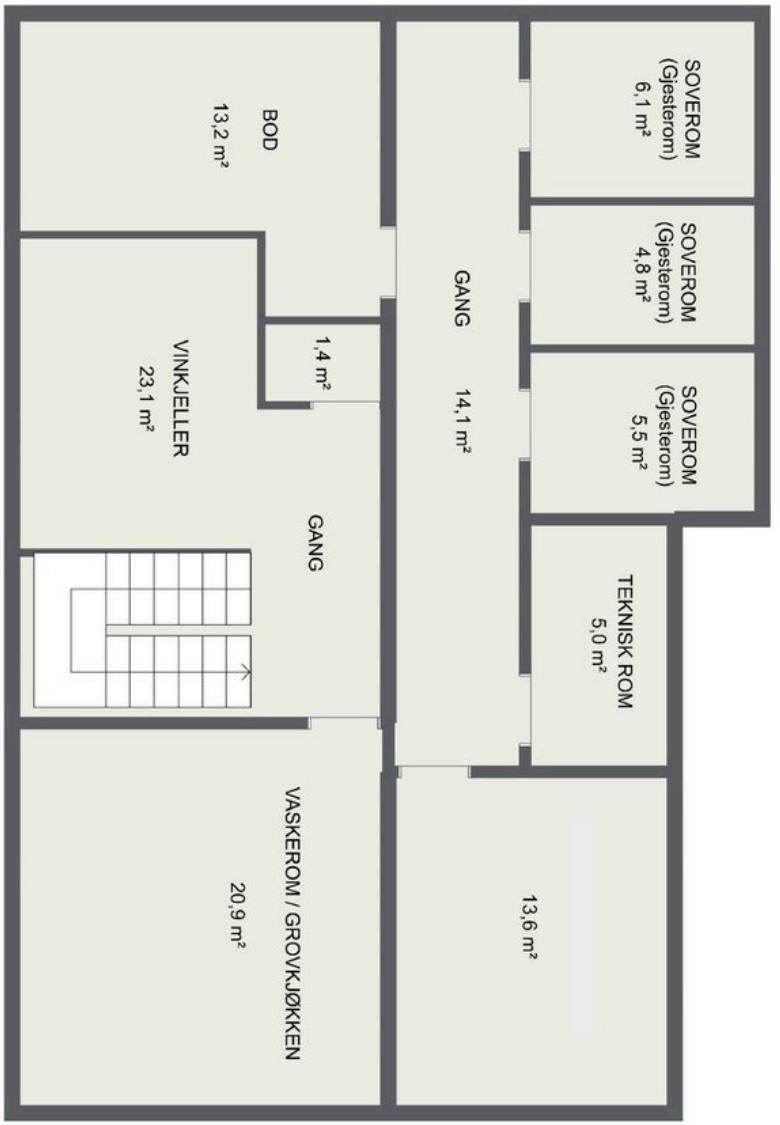
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Trapperom, Toalettrom, Annet (uinnredet), Vaskerom, Bod, Teknisk rom, 3 soverom
Total BRA: 111 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Entré, Bad, Kontor/Soverom, Trapperom, Peisstue, Spisestue, Kjøkken
Total BRA: 130 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. 3 soverom, Bad, Stue, Omkledningsrom
Total BRA: 93 kvm.

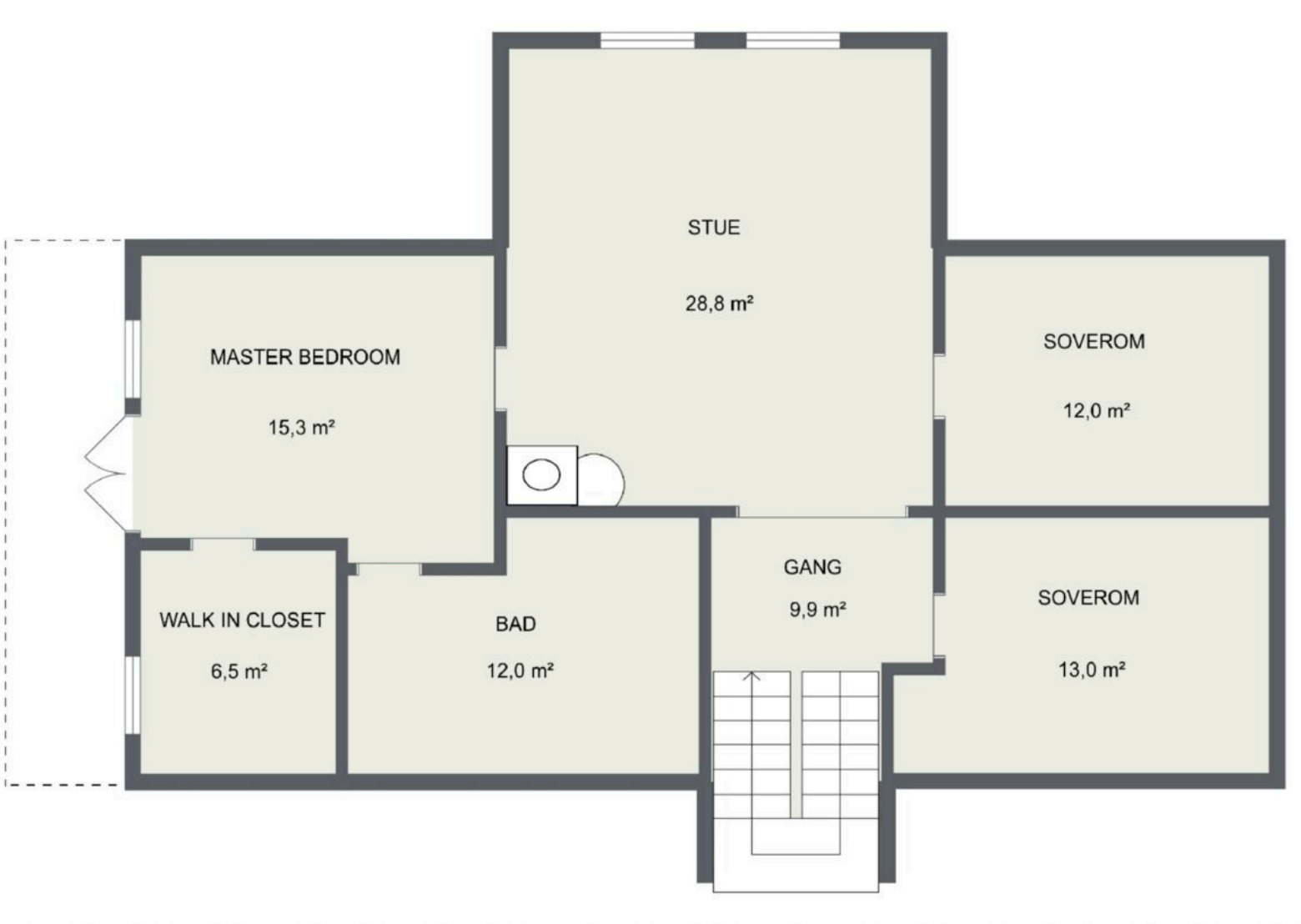
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.



Plantegning kjeller (fra selger)



Plantegning 1. etasje (fra selger)



Plantegning 2. etasje (fra selger)

Informasjon

Vestsideveien 1104

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0204/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196, bnr 10 i Krødsherad kommune

Selger
Ida Maria Norstad

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
147 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
148 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
168 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
6 048 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
6 068 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: NaN kvm

Beskrivelse
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Trapperom, Toalettrom, Annet (uinnredet), Vaskerom, Bod, Teknisk rom, 3 soverom
Total BRA: 111 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Entré, Bad, Kontor/Soverom, Trapperom, Peisstue, Spisestue, Kjøkken
Total BRA: 130 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. 3 soverom, Bad, Stue, Omkledningsrom
Total BRA: 93 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Overbygget veranda i 2. etasje på ca. 7 kvm.

Det er avvik ved plantegningen opp mot Tilstandsrapporten ved areal av terrassen i 1. etasje. Plantegningen viser et areal på 37.7 kvm, som ikke fremkommer i rapporten.

Ikke målbare arealer

Takstmann opplyser om 3 kvm ikke måleverdig areal.

Innhold

-1. etasje: Trapperom, Toalettrom, Annet (uinnredet), Vaskerom, Bod, Teknisk rom, 3 soverom
1. etasje: Entré, Bad, Kontor, Trapperom, Peisstue, Spisestue, Kjøkken
2. etasje: 3 soverom, Bad, Stue, Omkledningsrom

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert:
TG IU:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom, Vaskerom

TG0:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom, Bad 1. og 2. etasje
- Branntekniske forhold
- Terrengforhold

TG1:
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Overflater
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling, Vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt, Vaskerom
- Sanitærutstyr og Innredning, Vaskerom
- Overflater og Innredning, Kjøkken
- Avtrekk, Kjøkken

- Vannledninger
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Grunnmur og fundamenter

TG2:
- Taktekking: Tekkingen og undertaket på nordsiden av taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Nedløpsrør og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Eier opplyser om at det er en drenskum ved det gamle uthuset som vannet ledes igjennom og hvor det da er tilkomst for inspeksjon o.l.
- Balkonger, terrasser og rom under balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Underetasje - Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand: 0-8 mm. På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter: 0-12 mm. 1. etasje - Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand: 0-5 mm. På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter: 0-10 mm. 2. etasje - Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand: 0-15 mm. På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter: 0-15 mm. Her er det fra verandadøren og inn mot peisen på hovedsoverommet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Overflater Gulv, Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Ventilasjon, Vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater og konstruksjon, Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat under kr 10 000.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette gjelder da de delene som er fra byggeår.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Plutselige skader kan oppstå på eldre anlegg. Eier opplyser om at det er privat avløpshåndtering til lukket septiktank og at boligen er tilknyttet privat borehull for vannforsyning.
- Septiktank: Det er påpekt mistanke om avvik i tilsynsrapport om manglende utslippstillatelse, men det er ikke konkretisert som et avvik. Det er ført avvik på at det mangler informasjon om hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren. Det er også ført som mangel at anlegget ikke klarer dagens rensekrav og det må forventes krav til oppgradering av avløpsløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000.

TG3:
- Bad 1. etasje - Generell
Bad fra byggeår.
Våtromstapet på veggene og belegg på gulv.
Innredet med gulvstående vannklosett servantskap, dusjhjørne med hengslede glassdører og opplegg til vaskmaskin.
Mekanisk avtrekk i yttervegg med tilluft under dørblad.
Det er noe fuktopptrekk i platene i dusjen.
Ved en relativ beskjeden bruk vil levetiden kunne strekkes ut, men en typiskfamilie

på 4, eller en relativ hyppig bruk, må en legge til grunn at badet må rehabiliteres innen relativ kort tid.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000

- Bad 2. etasje - Generell
Badet er fra byggeår med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Innredet med servantskap, hjørnestilt boblebadekar og gulvstående vannklosett. Det er delvis demontert vegg på innersiden og det er påbegynt renoveringsarbeider.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000

Modernisering og påkostninger

- Renovert stue i 2. etasje (2013): Nye veggflater, himling og gulv. Det ble også åpnet til soverommet mot vest.
- Montert ny peisovn i loftstue (2013)
- Renovert soverom i 2. etasje (2014): Nye veggflater, himling og gulv.
- Nytt kjøkken 1. etasje (2016): Montert nytt IKEA kjøkken.
- Overflater 1. etasje (2022): Malt veggflater, åpnet mellom entré og stue, veggflater til kontoret. 2016-2022.
- Peisinnsats 1. etasje (2023): Montert ny peisinnsats fra Nordpeis.
- Underetasje (2023): Isolert og støpt plate på mark i underetasjen. Deretter pusset og kledd vegger, tak og lagt gulv.
- Teknisk rom (2023): Nytt teknisk rom med føringer
- Tilbygget entré 1. etasje (2023)

Sammendrag selgers egenerklæring

Spørsmål 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar: Ja, kun av faglært.
- Kommentar: "Installert varmesentral. Toalett i kjeller. Vaskerom i kjeller. Teknisk rom."
- Arbeid utført av: ØJ Rør, Øystein Jokerud.

Spørsmål 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar: Ja, kun av faglært.
- Kommentar: "Avløp i forbindelse med nytt toalettrom og vaskerom."
- Arbeid utført av: ØJ Rør, Øystein Jokerud.

Spørsmål 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Antydning til fuktmerker på yttervegg ved mye nedbør i et rom i kjelleren."

Spørsmål 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Mangler gavel-vegg på baksiden av garasjen. Takstolene har vært brukt til materiallager. Kan blåse inn noe vann, noe som synes på undersiden av takplatene inne i garasjen."

Spørsmål 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Det er ikke registrert noen problemer, men ved kontroll av ildstedene ble det bemerket at det kunne bli aktuelt å måtte rehabilitere pipeløpene en gang i fremtiden. Ref rapport fra feiervesenet."

Spørsmål 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Noe skjevheter i gulv (uten betydning) ref tilstandsrapporten."

Spørsmål 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Observert muselort på loftet. Opplevd mus i kjeller før oppgradering av kjelleren. Siste gang vinteren 22/23. Tomten er en naturtomt med naturlig forekomster av maur og insekter."

Spørsmål 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar: Ja, kun av faglært.
- Kommentar: "Nytt sikringsskap. Nye kurser i hele kjelleren. Nye kurser i inngangsparti og delvis nye i kjøkken."
- Arbeid utført av: HM Elektro, Håvard Moen.

Spørsmål 14: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Nytt inngangsparti. Nytt yttertak tak ene side. Pusset opp kjeller."

Spørsmål 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Kommentar: "Nytt tak ene side. Nytt inngangsparti."

Spørsmål 18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Svar: Ja.
- Kommentar: "Tre små soverom i kjeller."
- Godkjenning: "Forhåndsgodkjenning ved konferanse. Endringene er under godkjennelse."

Bygningssakkyndig

Hammer Takst AS

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Enebolig fra 1980 på sørsiden av Krøderen med god utsikt og gode solforhold. Boligen er over 3 etasjer og det vært utført vesentlig vedlikehold de siste 10 årene. Fundamentet er plate på mark med støpt ringmur. Lecavegger i underetasjen, ellers er det isolert bindingsverk, kledd med panel. Saltakkonstruksjon med oppløft, tekket med plater. Frittstående garasje med plass til 2 biler og ellers utvendig biloppstillingsplasser. Det er også en eldre hytte på tomten som idag

brukes som bod. Denne er opplyst til å anses som verdiløs med hensyn til manglende vedlikehold og standard. Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantning.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Oppvarming

Selger opplyser om et strømforbruk på 24 227 kWh som tilsvarte kroner 34 632 i 2023.

Informasjon om strømforbruk

Boligen blir varmet opp via vannbåren varme i 1. etasje. Det er peis i 1.- og 2. etasje.

Det er varmekabler på badet i 1. etasje.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 692,-pr. 2024

Det foreligger kommunale avgifter på boligen iht. informasjon fra kommunen på kroner 5 695 som inkluderer:
- Renovasjon hytte/støl

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Privat brøyting: kroner 5 000 pr. sesong.

Eiendomsskatt

Kr 2 292,- pr. 01.01.2024
Det foreligger eiendomsskatt på boligen iht. informasjon fra kommunen på kroner 2 292.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 671 971,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 553 488,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 760 kvm (Eiertomt)
Tomten på Vestsideveien 1104 er stor, solrik og tilbyr flott utsikt over Krøderfjorden. Den er godt vedlikeholdt med romslige plenarealer og skjermet beplantning, noe som gir både privatliv og gode uteområder for lek og rekreasjon.

NB* iht. kommunens kart over tomtegrensene, ligger dobbelgarasjen utenfor de nåværende tomtegrensene. Det foreligger en skriftlig avtale (se vedlagt i salgsoppgaven) med naboen om å utvide tomtegrensene, men grensene har ikke blitt oppdatert hos kommunen. En ny oppmåling er nødvendig for å definere grensene på nytt (dette er igangsatt iht. selger).

Salgsoppgaven vil bli løpende oppdatert etter hvert som ny informasjon blir tilgjengelig.

Parkering

Parkering i egen garasje og tomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Vestsideveien 1104, en flott enebolig med fantastisk utsikt over Krøderfjorden! Her bor du midt i naturens ro, med rike turmuligheter både sommer og vinter. Innsjøen Krøderen gir deg muligheter for bading, fisking og båtliv, noe som gjør dette til en ideell plass for deg som elsker friluftsliv.

Boligen ligger en kort kjøretur fra Noresund sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud. Norefjell, en populær helårsdestinasjon, ligger også innen kort rekkevidde. Her kan du nyte alt fra Norefjell Alpinsenter, lange skiløyper og vakre turstier, til golfbane og luksuriøse spafasiliteter på Norefjell Ski & Spa. I tillegg er det kort vei til Norefjellstua, hvor du kan oppleve koselige måltider og en hyggelig atmosfære.

Dette er virkelig et sted hvor natur, aktivitet og avslapning smelter sammen til en perfekt helhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

De 3 rommene definert som "Soverom" i plantegningen fra selger, er i dag under bruksendring fra kommunen fra disponibelt rom til soverom. Salgsoppgaven vil oppdateres automatisk etter godkjent bruksendring.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og septikanlegg iht. informasjon fra kommunen.

Iht. informasjon fra Tilstandsrapporten:
Eiendommen er tilknyttet et privat borehull for vannforsyning. Avløpet håndteres gjennom en privat septiktank i glassfiber. Det er opplyst at septiktanken ble sist tømt sommeren 2023.

Det er rapportert avvik i tilsynrapporten om at det mangler informasjon om hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren, og det er påpekt at anlegget ikke klarer dagens rensekrav. Det forventes derfor at det kan bli krav til oppgradering av avløpsløsningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. 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:

3318/196/10:
19.03.1960 - Dokumentnr: 979 - Skjønn
RETTIGHETSHAVER: Oslo Lysverker
Vedrørende Holsreguleringen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1923 - Dokumentnr: 900176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3318 Gnr:196 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1422508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:196 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 442843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:196 Bnr:10

03.09.2012 - Dokumentnr: 714603 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:196 Bnr:2

03.09.2012 - Dokumentnr: 714603 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:196 Bnr:2

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper
Kjøper (ikke juridiske personer) kan tegne Boligkjøperforsikring gjennom IF ved kjøp av tomt.

Boligkjøperforsikringen må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for boligkjøperforsikringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 60 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 18 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 363,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 964,- 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. 3 500,-

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 22. august 2024

Megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97766133

Megler 2

Nvar G. Helan, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46314621

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B

0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Vestsideveien 1104

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 196, bnr. 10

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 24.01.2024 **Rapportdato:** 10.04.2024 **Oppdragsnr.:** 19962-1148 **Referansenummer:** UZ1256

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer
Uavhengig Takstingeniør
eivind@hammertakst.no
984 29 858

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980 på sørsiden av Krøderen med god utsikt og gode solforhold.
Boligen er over 3 etasjer og det vært utført vesentlig vedlikehold de siste 10 årene.

Fundamentet er plate på mark med støpt ringmur.
Lecavegger i underetasjen, ellers er det isolert bindingsverk, kledd med panel.
SAltakkonstruksjon med oppløft, tekket med plater.

Frittstående garasje med plass til 2 bilder og ellers utvendig biloppstillingsplasser.
Det er også en eldre hytte på tomten som idag brukes som bod.
Denne er opplyst til å anses somverdiløs med hensyn til manglende vedlikehold og standard.
Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	365 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	334 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

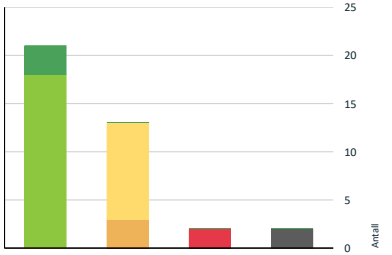
Det er fremalgt tegninger, fremvist av eier, stemplet av Krødsherad kommune i 1979.
1.- og 2. etasje har mindre avvik ift. veggplasseringer o.l. mens underetasjen viser endring i bruk som krever søknad.

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

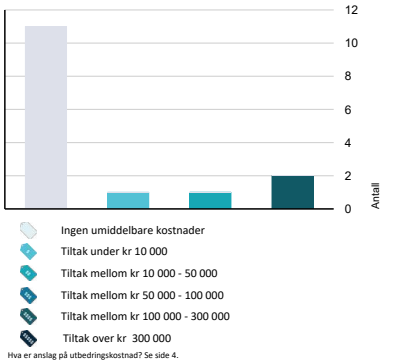
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaring var det mye snø, slik at overflater, tomt mm. hadde begrenset mulighet for besiktigelse og inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Renovert stue i 2. etasje	Nye veggflater, himling og gulv. Det ble også åpnet til soverommet mot vest.
2013	Ny peisovn i loftstue	Montert peisovn i loftstuen.
2014	Renovert soverom i 2. etasje	Nye veggflater, himling og gulv.
2023	Peisinnsatts 1. etasje	Montert ny peisinnsatts fra Nordpeis.
2022	Overflater 1. etasje	Malt veggflater, åpnet mellom entrè og stue, veggflater til kontoret. 2016-2022.
2016	Nytt kjøkken 1. etasje	Montert nytt IKEA kjøkken.
2023	Underetasje	Isolert og støpt plate på mark i underetasjen. Deretter pusset og kledd vegger, tak og lagt gulv.
2023	Teknisk rom	Nytt teknisk rom med føringer
2023	Tilbygget entrè 1. etasje	Tilbygget entrè.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Taket er tekket med taksteinsimiterte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.
Den sydlige siden av taket er skiftet i 2023, men nordsiden er fra byggeår.
Eier opplyser: Ved inspeksjon av tømrer ble undertaket beskrevet som "nytt"

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

Tekkingen og undertaket på nordsiden av taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Dette gjelder kun takets nordlig side.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ned under terreng og i drensledninger/bort fra bygningen.
Eier opplyser om at det er en drenskum ved det gamle uthuset som vannet ledes igjennom og hvor det da er tilkomst for inspeksjon o.l.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk.
Underetasjen er bygget opp av lecablokker.
Boligen er kledd med liggende panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med kaldtloft og oppløft i stuen.
Konstruksjonen er bygget opp med sperrer og limtredragere fra byggeår.
Det er ventil i gavl.
Det er tilkomst til loftet på nordøstlig soverom.
Loftet er besiktiget fra luken og det er observert museeksrementert på kaldtloftet fra luken.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

3 lags isolerglass datert 1979.
Dette er glidehengslede vinduer, samt fastkarmsvinduer.
Enkelte har luftespalte i toppkarm.
Eier opplyser om at det ikke er noen punkterte isolerglass i boligen.
Enkelte av vinduene tar noe i sidekarmen, men er ikke vonde å åpne/lukke enda.

TG 1 Dører

Ny ytterdør med tilbygget av entrè. Tofløyet med isolerglass.
Ellers er det terrassedør/verandadører fra 1980, men en kombinasjon av tofløyede dører og enkle dører med hev/senk vrider.
Noen av dørbladene tar i karm, men ikke for mye til at de blir vonde å bruke.
Justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

OPPBYGGING:
Bjelkelag med spaltegulv.
REKKVERK:
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
Ingen lysåpninger over 10 cm. Lavere enn 75 cm. over gulvet.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelsene er generelle for å gi leser inntrykk av hva som møtes og kan fravike noe. Overflater i rom som allerede er beskrevet er ikke nødvendigvis gjentatt.
GULV:
Parkett og laminat.
VEGGER:
Malt panel og malte plater.
Malt puss på enkelte yttervegger i underetasjen.
HIMLING:
Malte bord og himlingsplater (typisk takess)
ANNET:
Det må forventes brukslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.
Det er enkelte overganger mellom rom/soner som har mindre nivåforskjeller som blir mindre snublekanter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag (antatt isolert).
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig. Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Underetasje.
Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand:
0-8 mm.
På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter:
0-12 mm.

1. etasje
Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand:
0-5 mm.
På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter:
0-10 mm.

2. etasje
Ujevnheter målt opptil 2 meters avstand:
0-15 mm.
På tvers av enkeltrom/ avstand over 2 meter:
0-15 mm.
Her er det fra verandadøren og inn mot peisen på hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

RADON:
Norges Geologiske Undersøkelser knytter en viss oppmerksomhet til, og de anbefaler å vise moderat til lav aktsomhet med hensyn til sjekking av radoninnhold i eiendommer på denne type fjellgrunn.
Vær oppmerksom på at det er et område med høy aktsomhet rett sør for boligen, se vedlagt kart.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted

PIPE:
Elementskorstein.
Sist kontrollert dato:
30.01.2019.
Det lokale feievesenet påpekte at det må påregnes utskiftning av røykrøret.
Eier opplyser om at dette ikke var et pålegg, men en anbefaling.
Andre eventuelle avvik er opplyst rettet av eier.
Sotluke lokalisert i underetasje.
Innfelt beslag over tak.
ILDSTEDER:
Peis med innsatts i 2. etasje. Denne har brannsikre steiner foran illegg.
Peisinnsatts i 1. etasje fra Nordpeis, men mangler brannsikker plate foran illegg. Det skal monteres før overtagelse.

TG 1 Rom Under Terreng

Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignede er treverket er godt under grensesnittet for når det typisk oppstår skader med råte og mugg (over 20 vektprosent)

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelsen gjelder for trappene mellom alle etasje siden de er utformet likt.
FORM:
Halvsvingstrapp i malt tre.
REKKVERK OG HÅNDLØPER:
Liggende balustre og håndløper på ca. 90 cm.
Håndsløper kun på innersving.
LYSÅPNINGER:
Over 10 cm mellom trinn og i rekkverk.
ANNET:
Det er påbegynt oppussingsarbeid på trappen, slik at trinnene skal pusses/høvles og behandles før overtagelse.
Det er også opplyst at det skal monteres håndløpere i trappen, samt barnesikringslister før overtagelse.

Det er en åpning i veggen i 1. etasje ut mot entrè som tidligere var en vindusutsparing. Dette er idag gjennomgående hull som ligger lavt på trappereposet. Dette burde sikres med spiler eller egnet glassrute e.l.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 1 Innvendige dører

Hovedsaklig malte fyllingdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.
Våtromstapet på veggene og belegg på guvl.
Innredet med gulvstående vannklosett servantskap, dusjhjørne med hengslede glassdører og opplegg til vaskmaskin.
Mekanisk avtrekk i yttervegg med tilluft under dørblad.
Det er noe fuktopptrekk i platene i dusjen.

Ved en relativ beskjeden bruk vil levetiden kunne strekkes ut, men en typiskfamilie på 4, eller en relativ hyppig bruk, må en legge til grunn at badet må rehabiliteres innen relativ kort tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene.
Innredet med servantskap, hjørnestilt boblebadekar og gulvstående vannklosett.
Det er delvis demontert vegg på innersiden og det er påbegynt renoveringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte veggflater og himling.
Veggene er kombinert pusset og malt leca, samt gips.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv, overflatebehandlet med 2 komponent epoxy.

Det er over 1:100 fall vaskemaskin. og til sluk.
Det er for øvrig noe motfall til døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår og gulvet er lagt med en vanntett epoxy.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har montert innredning med arbeidsbenk og nedfelt utslagsvask.
Det er montert vaskemaskin med vann og avløpstilkobling ved siden av vasken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ordinære veggventiler, slik at ventilasjon er avhengig av vind og temperaturforskjeller.
Det er tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ettersom det er rene betong/murflater er det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

GENERELT:
Åpen kjøkkenløsning.
Bruksslitasje og noe heng på dører må forventes.
INNREDNING:
L formet innredning, samt ensidig innredning mot vest.
HVITEVARER:
Integrerte hvitevarer, men frittstående kjøleskap og vaskemaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.
Malte bord på veggene og slettmalt himling.
Rommet er innredet med gulvmontert vannklosett og vegghengt servant.

Det er ventil i veggen, men denne er ikke ferdig montert.
Eier har opplyst at denne skal monteres ferdig før overtagelse.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør med fordelerskap.
Synliggjøring av lekkasjevann i teknisk rom i underetasjen. Rommet har sluk.
Det er ellers vannbåren varme i gulvene i 1. etasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak.
Staking er tilgjengelig i sluk.

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

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

Dette gjelder da de delene som er fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en elektrisk kjele fra Kospel i teknisk rom i underetasjen.
Denne er montert i november 2022 av ØJ RØR AS.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder fra 2004 på ca. 200 liter.
Fast tilkoblet (ikke stikkontakt)
Berederen står i teknisk rom i underetasjen hvor det er sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsaklig skjult elektrisk anlegg, men noe åpent.
Sikringsskap er lokalisert i bod i underetasje.
Sikringsskapet har kun automatsikringer som er montert i nyere tid.
Det er etter befaring, komplettert kursoversikt, koblet og ferdigstilt det som sto uferdig, samt tettet utette gjennomgøfirnger i sikringsskapet.

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll/risikovurdering

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.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Ukjent

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i alle etasjer og det er plassert brannslukningsapparat i reposet i trappen ned til underetasjen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Breelvavsetning.
Materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte lagdelte avsetninger av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelvavsetninger har ofte tydelige overflateformer som tørrlagte kanaler, terrasser og rygger. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 2 Drenering

Det var ikke mulig å kontrollere dreneringen fra utsiden på befaring grunnet snømengdene.
Eier opplyser at det aldri har vært noen problemer ifm. dreneringen, med unntak av et tilfelle hvor overvannskummen var tett og det da samlet seg vann i kjelleren.
Dette er da håndtert i etterkant og hadde ingen sammenheng med drenering og fuktsikring rundt selve boligen.
Dreneringen og fuktsikringen antas da å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er antatt fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

TG IU Terrengforhold

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i generelt nordhellene terreng.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

AVLØP:
Eier opplyser om at det er privat avløpshåndtering til lukket septiktank.
VANN:
Eier opplyser om at boligen er tilknyttet privat borehull for vannforsyning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Lukket septiktank i glassfiber, ukjent størrelse.
Sist tømt sommer 2023.
Det er påpekt mistanke om avvik i tilsynsrapport om manglende utslippstillatelse, men det er ikke konkretisert som et avvik.
Det er ført avvik på at det mangler informasjon om hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren.
Det er også ført som mangel at anlegget ikke klarer dagens rensekrav og det må forventes krav til oppgradering av avløpsløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.

Kostnadsestimatet er kun en stipulasjon ettersom det må foretas nærmere undersøkelser for å finne ut hvilken oppgraderinger av avløpsanlegget som må til, og når.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthuset er opprinnelig en hytte fra gammelt av, men grunnet manglende vedlikehold, alder og standard, har eier opplyst at denne ikke kan anses å ha noen bruksverdi.
Den brukes idag til enkel lagring.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
2000

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med dobbel leddport.
Garasjen er fundamentert med støpt betongplater og ringmur.
Delvis leca og bindingsverksvegger og salktakkonstruksjon.

Bakveggen på gavltrekanten mangler kledning og vindtetting slik at baksiden står eksponert.
Vind og vær kommer da inn i isolasjonen og skaper et fuktproblem på innsiden.
Veggen må tettes for å unngå videre skadeutvikling.

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

334 m²/334 m²

Enebolig: 6 Soverom, 2 Bad, Stue, Omkledningsrom, Entré, Kontor, 2 Trapperom, Peisstue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Annet (uinnredet)

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 4-6,5 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis usentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi er betydelig høyere enn markedsverdi grunnet landlig beliggenhet og lav etterspørsel.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fyranflagveien 33 ,3535 KRØDEREN				4 950 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**26 351**
	185 m²	1975	4 sov						
2	Leirsplassen 5 ,3536 NORESUND			29-05-2022	3 090 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**23 429**
	175 m²	1972	4 sov						
3	Bjøremoen 17 ,3536 NORESUND			12-06-2019	4 800 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**18 248**
	274 m²	1991	5 sov						

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 600 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 810 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	93			93		3	96
1. etasje	130			130			130
Underetasje	111			111			111
SUM	**334**					**3**	**337**
SUM BRA	**334**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue , Omkledningsrom		
1. etasje	Entré , Bad , Kontor , Trapperom , Peisstue , Spisestue , Kjøkken		
Underetasje	Trapperom , Toalettrom , Annet (uinnredet), Vaskerom , Bod , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Overbygget veranda i 2. etasje på ca. 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremalgt tegninger, fremvist av eier, stemplet av Krødsherad kommune i 1979.
1.- og 2. etasje har mindre avvik ift. veggplasseringer o.l. mens underetasjen viser endring i bruk som krever søknad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		31		31			31
SUM		**31**					**31**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	296	38
Uthus	0	0
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2024	Eivind Hammer	Takstingeniør

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	196	10		0	1760.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsideveien 1104

Hjemmelshaver
Norstad Ida Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til på sydsiden av

Krødsherad er en kommune i landskapet Buskerud i Viken fylke som omgir den sørlige delen av innsjøen Krøderen ved avslutningen av Hallingdalen, og grenser til kommunene Ringerike, Flå, Sigdal og Modum.
Kommunen ligger 10 mil fra Oslo, og med strandlinje til Krøderen og høyfjell som Norefjell byr kommunen på både sjø, fjell og fin natur ikke så langt fra hovedstaden. Dette har skapt en sterk turistnæring i kommunen. Fram til 1901 var Krødsherad en del av Sigdal kommune.
Befolkning på 2211 i 2023.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: FV2896 m5222
(FV = Fylkesvei)
(m = strekning)
Det er privat veg på ca. 50 meter fra Fylkesveien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.
Eier opplyser å ha tatt vannprøve sist i 2018.
Fikk bemerket at det var forhøyede verdier av kalk (hard vann), men at det ikke var nødvendig med tiltak.
Det er ikke fremvist vannprøve-

Tilknytning avløp

Lukket septiktank i glassfiber, ukjent størrelse.
Sist tømt sommer 2023.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift.
Planid: Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024

Om tomten

Tomten er registrert med et areal på ca. 1760 kvm.
Arealet er opplyst av eier til å opprinnelig være større og er i dialog med kommune/kartverk for å rette dette.
Hva det totale arealet vil havne på er foreløpig ukjent.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND
Gnr 196 - Bnr 10
3318 KRØDSHERAD

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UZ1256

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Oppdragsnr.
23-0204/24

Selger 1 navn
Ida Maria Norstad

Gateadresse
Vestsideveien 1104

Poststed
NORESUND

Postnr
3536

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 11
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0204/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert varmesentral. Toalett i kjeller. Vaskerom i kjeller. Teknisk rom.
Arbeid utført av: ØJ Rør, Øystein Jokerud
Filer: Faktura nr. 11100 fra ØJ RØR AS.pdf | Faktura nr. 11359 fra ØJ RØR AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Avløp i forbindelse med nytt toalettrom og vaskerom
Arbeid utført av: ØJ Rør, Øystein Jokerud
Filer: Faktura nr. 11359 fra ØJ RØR AS.pdf | Faktura nr. 11100 fra ØJ RØR AS.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Antydning til fuktmerker på yttervegg ved mye nedbør i et rom i kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mangler gavel-vegg på baksiden av garasjen. Takstolene har vært brukt til materiallager. Kan blåse inn noe vann, noe som synes på undersiden av takplatene inne i garasjen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er ikke registrert noen problemer, men ved kontroll av ildstedene ble det bemerket at det kunne bli aktuelt å måtte rehabilitere pipeløpene en gang i fremtiden. Ref rapport fra feiervesenet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv (uten betydning) ref tilstandsrapporten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Observert museiort på loftet. Opplevd mus i kjeller før oppgradering av kjelleren. Siste gang vinteren 22/23. Tomten er en naturtom med naturlig forkomster av maur og insekter.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt sikringsskap. Nye kurser i hele kjelleren. Nye kurser i inngangsparti og delvis nye i kjøkken.
Arbeid utført av: HM Elektro, Håvard Moen

Document reference: 23-0204/24

Filer

IMG_14032024211150.pdf | IMG_14032024211102.pdf | IMG_14032024210933.pdf | IMG_14032024210805.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Nytt inngangsparti. Nytt yttertak tak ene side. Totalrenovering av kjeller.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt tak ene side. Nytt inngangsparti.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tre små soverom I kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forhåndsgodkjenning ved konferanse. Endringene er under godkjennelse.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0204/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

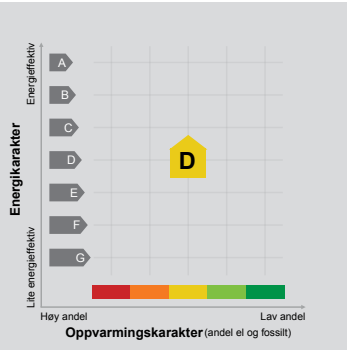
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0204/24

ENERGIATTEST

Adresse	Vestsideveien 1104
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160331682
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f6bd855e-1daf-49e6-a7cb-588fd39ac35d
Dato	05.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

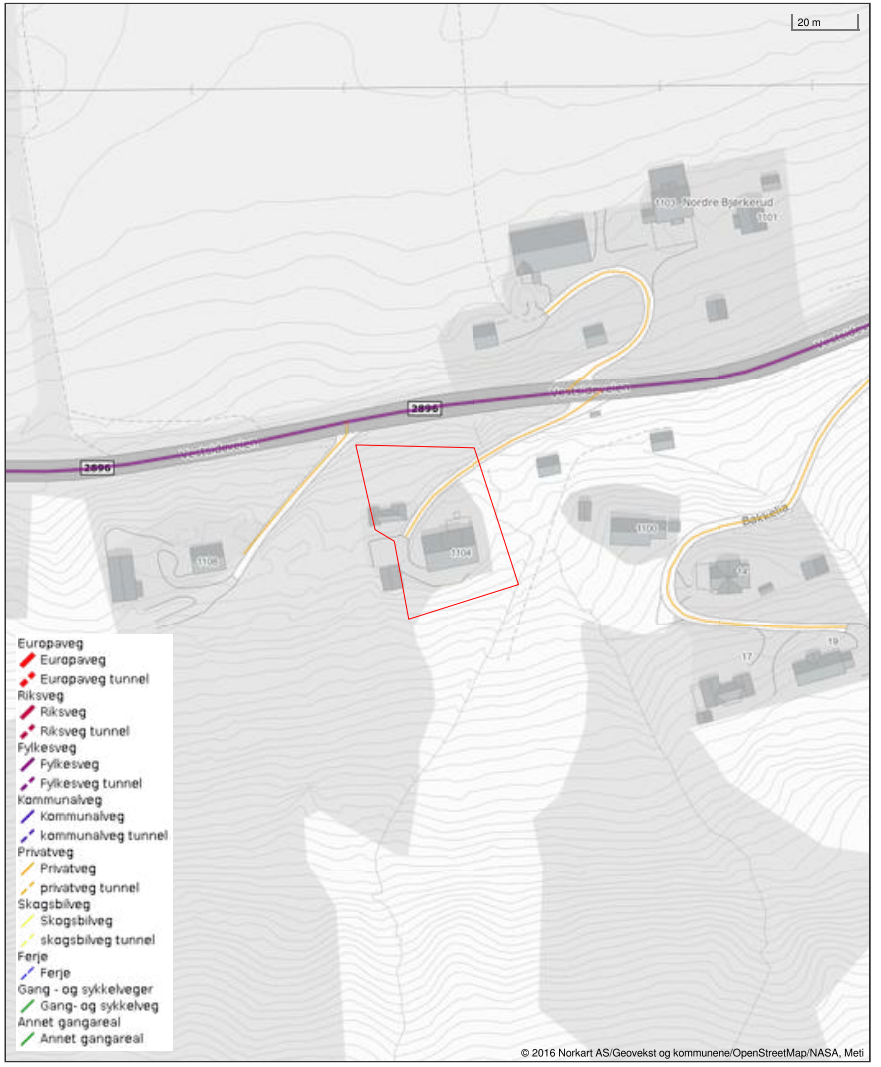
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 05.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 3046 - 196/10//



NB* iht. kommunens kart over tomtegrensene, ligger dobbelgarasjen utenfor de nåværende tomtegrensene. Det foreligger en skriftlig avtale (se vedlagt i salgsoppgaven) med naboen om å utvide tomtegrensene, men grensene har ikke blitt oppdatert hos kommunen. En ny oppmåling er nødvendig for å definere grensene på nytt (dette er igangsatt iht. selger).

Salgsoppgaven vil bli løpende oppdatert etter hvert som ny informasjon blir tilgjengelig.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

Utskriftsdato: 05.10.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsideveien 1104, 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	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
09.10.2023

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

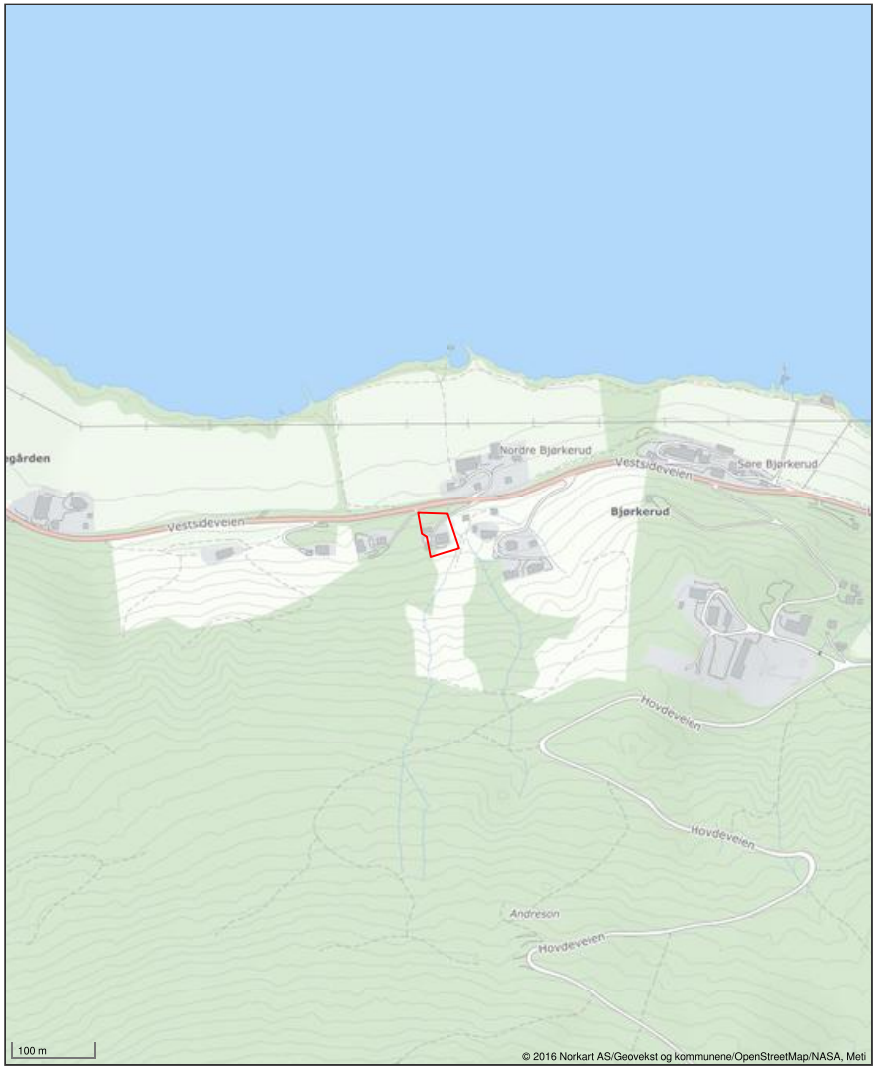
Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2023

Oversiktskart for eiendom 3046 - 196/10//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HYKSETT	Beregnet areal	1760.4
Etablert dato	30.07.1923	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	29.10.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.10.2021 29.10.2021			196/8, 196/9, 196/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	196/10
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.05.2012 04.05.2015	14/416		0622-Mnrvannmangler, 194/1, 196/1, 196/2, 196/10, 197/1, 197/4, 197/5, 197/7, 197/11, 197/13, 197/33, 2192/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.05.2012 05.05.2015	14/416		194/1 (-2515,2), 196/1 (-1641,2), 196/2 (-2509,3), 196/10 (-139,6), 197/4 (-2009,7), 197/5 (-2893,3), 197/7 (-1853,3), 197/13 (-61,7), 2192/1 (13623,6) 196/8, 197/1, 197/33
Skylddeling Skylddeling	30.07.1923			196/2, 196/10

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668840.41	536155.56	0	Ja	1760.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORSTAD IDA MARIA F020482*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SUNDGATA 19 3015 DRAMMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestsideveien 1104 Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	201 Bjøre	Tettsted	
Valgkrets	2 Noresund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160331682		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13115001		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.08.2016

1: Bygning 160331682: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	334
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	88
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	422
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestsideveien 1104	H0101	196/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	113	88	201	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
K01	0	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 13115001: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	33
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.11.2000	06.03.2001
Igangsettingstillatelse	11.08.2016	11.08.2016
Tatt i bruk	11.08.2016	11.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	196/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Krødsherad kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Vestsideveien 1104 3536 NORESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

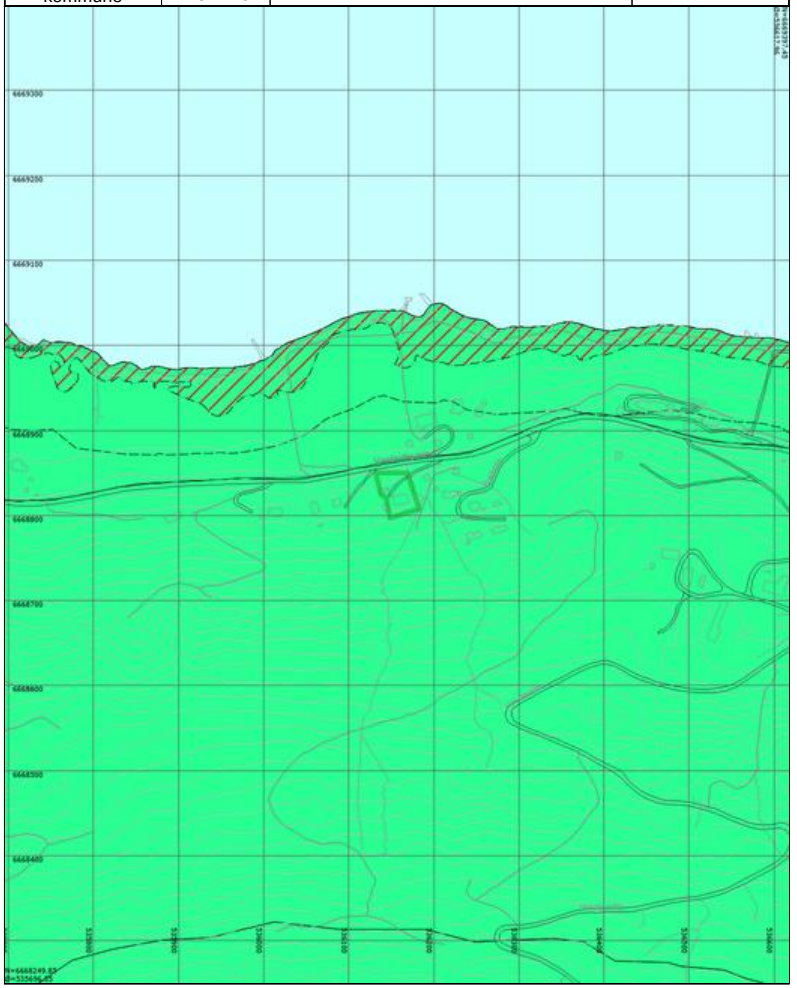
Eiendomsgrense - God nøyaktighet	Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet	Eiendomsgrense - Usikker
Husnummer	Bygg og anlegg	Eiendomsteig
Kumlokk	Mast	Skap
Hekk	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Stikkrenne	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Skrå forstøtningsmur	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Veg	Elv og bekk	Forsenkningskurve
Høydekurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	

Krødsherad kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestsideveien 1104 3536 NORESUND			
Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Kanal og grøft
- Veg
- Forsenkningskurve
- Flomfare
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Framtidig
- Skogsbilveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Innsjø
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Bygning
- Traktorveg
- Høydekurve
- Byggegrense
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Framtidig
- Privatveg gatenavn_

KRØDSHERAD KOMMUNE *Vedtatt 24.9.2013, utarbeidet 19.12.2012*

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 11-10 og 11-11 er det fastsatt bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsene er juridisk bindende. Hjemmel med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl) for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. For enkelte tema er det i tillegg utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som kan ha veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelser må behandles som dispensasjon, og enkelte av retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan planen skal forstås.

Bestemmelsene er knyttet til plankart til kommuneplanen datert 5.9.2013 vedtatt i kommunestyret 24.9.2013

BESTEMMELSER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1 og § 11-10 nr 1)
I eksisterende og planlagte områder for bebyggelse og anlegg kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a), b), d), g), h), i), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntak
Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg

1.2 Fastsetting av høyder (pbl § 11-9 nr 5)
Fastsetting av terrenghøyde – maks. tillatt gesims- /mønehøyde:

1. For tomter med lite eller moderat fall (inntil 20 %) skal maksimal høyde måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.
2. For sterkt skrånende tomter (fall over 20 %) skal maksimal høyde måles fra laveste opprinnelige terreng.
3. Ved tilbygg til eksisterende bygning må det beregnes et gjennomsnittlig horisontalt nivå rundt hele bygning inklusiv tilbygget.
4. For pkt 1 og 2 legges det til grunn en maksimalt tillat endring av opprinnelig terreng er ±1 m

1.3 Terrengtilpasning (pbl § 11-9 nr 6)
Ved plassering av bygninger og interne veier skal det tas hensyn til terrengforhold, slik at skjemmende skjæringer / fyllinger og store terrenginngrep unngås.

Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

1.4 Støy (pbl § 11-9 nr 6)
Anbefalte støygrenser i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1521) skal følges ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

Det stilles krav om støyberegning ved regulering til støyømfintlig bebyggelse i byggeområder som ligger nær RV 7, FV 280 og jernbanen.

1.5 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)
Minimum antall parkeringsplasser som skal opparbeides pr boenhet bolig:

- Eneboliger:	3,0 plass
- Leilighet med 3 rom eller flere:	2,0 plass
- Leilighet med 1 – 2 rom:	1,5 plass

1.6 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming.

Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

2. BOLIGBEBYGGELSE

2.1 Rekkefølge (pbl § 11-9 nr 4)
I byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er etablert:

- Tekniske anlegg (veg, vann, avløp, brannvann og strøm)
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Lekeplasser i tråd med kravet i 2.3

2.2 Eksisterende boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr 5)
I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille kravene i pkt. 1 - 4 nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene 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 m^2 BYA. Parkering inngår i beregning av utnyttingsgrad.
2. Maks mønehøyde: 7,5 meter
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning
4. De generelle bestemmelsene i nr 1.2 – 1.5 og 2.1 gjelder

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.

2.3 Leke-, ute- og oppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal. Lekeplassene skal være solfylte, beskyttet for biltrafikk og skjermet for støy, og terrenget velegnet til formålet. Det skal opparbeides:

- Sandlekeplass minimum 50 m^2 for hver 25 bolig, maksimalt 50 m fra bolig
- Nærlekeplass / ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25 – 200 familieboliger, maksimalt 500 m fra bolig

3. SENTRUMSFUNKSJONER (pbl § 11-9 nr 5)
Arealbruken innenfor sentrumsområdene skal bygge opp under Noresund som kommune- og lokalsenter, og Krøderen som lokalsenter. Handels-, service og kulturtilbud, skal lokaliseres til disse områdene. Det tillates ikke etablering av detaljhandel eller handel med arealkrevende varer vest for Krøderfjorden.

4. NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 4 og 5)
Etablering av ny industri skal foregå på, eller i tilknytning til etablerte næringsarealer på Sundvollhovet, Slettemoen og Hamremoen.

Det er ikke tillatt å etablere forretninger innenfor områdene for næringsbebyggelse.

Område B 54 skal benyttes til næringsvirksomhet som utnytter grusressursen i produksjonsvirksomhet. Alternativt skal området først utnyttes helt eller delvis til masseuttak før det kan etableres industri der. Hele området B54 skal reguleres samlet i form av en områdereguleringsplan.

Plasskrevende varer skal lokaliseres til regulerte områder på Sunnelykkja, Noresund Vest og innenfor sentrumsområdene i Noresund og Krødsherad. Detaljhandel og handel med arealkrevende varer tillates ikke etablert innenfor områder avsatt til næringsbebyggelse.
For næringsområdene B51 og B57 skal krysset mellom rv. 7 og fv. 193 tas med i reguleringsplanen for næringsområdet. Dette for å sire en trafikksikker utforming av krysset.

5. FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 6)
Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, avløps-/ resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Det skal planlegges parkering med minimum 2 p-plasser pr boenhet. Plassering av veier og p-plasser skal framgå i detaljplan.

Bestemmelser om fastsetting av høyder og terrengtilpasning er gitt i pkt 1.2 og 1.3.

Eldre godkjente disposisjonsplaner har ikke lenger gyldighet angående hyttebygging med tilhørende anlegg.

6. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 11-7 nr 5)
I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring, dog tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveier i byggeforbudssonen langs vassdrag i alle LNF-områder, jfr. pkt4.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 1-8, § 11-9 nr 5 og § 11-11 nr 5)

Ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, masseuttak) er ikke tillatt i 100 meters beltet langs vann og vassdrag. Innenfor byggeområdene er grensen 50 m.

For mindre elver og bekker, samt innsjøer mindre enn 100 daa er byggegrensen 50 m. Innenfor byggeområdene er grensen 30 m.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål for Noresund og Krøderen er byggegrensen 30 meter.

Dette forbudet gjelder også nye driftsbygninger, landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruket.

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone vannverk (pbl § 11-8 a)
Innenfor områdene for sikringssone vannverk (Sunnelykja og Slettemoen) kan det ikke oppføres anlegg for, eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi fare for akutt forurensning. Tiltak innenfor influensområdene for vannverkene reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

8.2 Fareområder høyspenningsanlegg (pbl § 11-8 a)
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.

8.3 Fareområder skytebane og brann- og eksplosjonsfare (pbl § 11-8 a)
Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet innenfor fareområdene for skytebane og brann- og eksplosjonsfare.

8.4 Fareområder for skred (pbl § 11-8 a)
Areal som kan være utsatt for skred er uavhengig av arealbruk markert på kartet som hensynssone. I hensynssone for skredfare er det ikke tillatt å etablere bosetting med mindre det er gjort en fagkyndig utredning og dokumentasjon på at sikkerhetskravene slik de framgår av Byggteknisk forskrift § 7-3 blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Før alpinområde B2 og boligområde B11 kan opparbeides må det gjøres en fagkyndig utredning i forhold til skred.

8.5 Fareområder for flom (pbl § 11-8 a)
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

8.6. Båndlegging av områder (pbl § 11-8 d)
For de båndlagte områdene gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

Områder vernet etter naturvernloven
Områder som er båndlagt etter lov om naturvern:

1. Haverstingen naturreservat
2. Krødsherad Prestegård – Gamle Mester naturminne
3. Storås naturreservat

4. Størrmyran naturreservat

Områder vernet etter lov om kulturminner
Områder som er båndlagt etter lov om kulturminner:

1. XX
2. XX

8.8. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 1-5 og § 11-8 f)

Gjeldene reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er:

1. Reguleringsplan Briskåsen	30.06.75
2. Reguleringsplan Fagernes – Rud	19.09.79
4. Reguleringsplan Noresund sentrum	27.04.81
Omr. K-L-O-P-R-S-T	27.04.81
5. Reguleringsplan Krøderen omr. R	10.11.81
6. Reguleringsplan Noresund vest	16.03.83
7. Reguleringsplan Noresund – Bjertnes	18.01.84
8. Reguleringsplan Krøderen	18.04.85
9. Reguleringsplan Sole – Bjertnes	13.09.90
10. Reguleringsplan Slevigen Gjestegård	24.04.94
11. Reguleringsplan MPG Noresund	25.08.94
12. Reguleringsplan Rishovd – Tretjern	06.02.97
13. Reguleringsplan Haslerud – Hovden	17.12.98
15. Reguleringsplan Sandtangen	25.02.99
16. Reguleringsplan Lindum	11.05.99
17. Reguleringsplan Øvre Glasrud	21.06.99
18. Reguleringsplan Skinnesmoen	24.02.00
19. Reguleringsplan Fosliseteråsen, gnr. 205, bnr. 2	29.04.04
20. Reguleringsplan Halden – Vik	26.08.04
21. Reguleringsplan Noresund sentrum	22.06.06
22. Reguleringsplan Glesnemoen Øst	22.06.06
23. Reguleringsplan Fosliseteråsen, gnr. 205, bnr. 1	19.10.06
24. Reguleringsplan Sunnelykkja	14.12.06
25. Reguleringsplan Harald Rishovd	25.06.09
26. Reguleringsplan Hovdekollen	04.02.10

9. OMRÅDER SOM OMFATTES AV EGNE KOMMUNEDELPLANER

Kommunedelplan for Norefjell	24.06.04

RETNINGSLINJER

10. VEILEDENDE RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er veiledende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

10.1 Retningslinje for valg av beregningsmåte grad av utnyttelse
a) I områder for boliger / fritidsboliger skal beregningsmåte "Bebygd areal" (BYA) legges til grunn.
b) I områder for annet enn boliger / fritidsboliger skal beregningsmåte "Bebygd areal" (BYA) i utgangspunktet legges til grunn. Dersom kommunen ser det formålstjenlig kan "Bruksareal" (BRA) legges til grunn.

10.2 Retningslinjer for nye boligområder
I reguleringsplan for nye boligområder forutsettes det særskilte rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til trafikksikker atkomst og sikker skolevei.

I planlegging av nye boligområder skal det legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsarealer bør plasseres i, eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

10.3 Retningslinjer for byggeområder fritidsbebyggelse
I byggeområder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes akseptable utsiktsforhold for fritidsbebyggelsen enten gjennom å avsette friluftsområder, eller gjennom privatrettslige avtaler.

10.4 Retningslinje for nye avkjørsler på RV7 og FV 280
Ref "Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet" utvises en meget streng holdning til nye avkjørsler på RV7, og streng holdning på FV 280. Byggegrensen er 50 meter på store deler av strekningen gjennom Krødsherad. Unntak er deler av strekningen gjennom Krøderen hvor det er en "mindre streng" holdning til nye avkjørsler. Byggegrenser er her 15 meter.

Selv om rv 7 skal legges om, ny strekning Sokna – Ørgenvika, vil veien gjennom Krødsherad etter omleggingen fremdeles ha en viktig transportfunksjon. Hensynet til trafikksikkerhet, miljø, fremkommelighet og veienes transportfunksjon ivaretas.

10.5 Retningslinjer for LNF-områdene
- Det kan ikke påregnes dispensasjon i LNF-områdene i sone 1
- Det kan ikke påregnes dispensasjon for boligbebyggelse i LNF-formålet i sone 3

Retningslinje for dispensasjon fra LNF-formålet i sone 2 og 3
Følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

a) Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:
- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminne
- Landskap / kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

b) Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensing, støy, skjemmende utelagring eller likende
c) Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold
d) Det skal foreligge godkjent atkomst via sekundærnett
e) Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning
f) Fritidsboliger med tilhørende uthus / anneks skal ikke overskride totalt BYA = 150 m^2

10.6 Retningslinje for dispensasjon for etablering av brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen

a) Brygger bør være felles for flere eiendommer – fellesbrygger
b) Brygger skal bygges i naturlige materialer som stein og tre (ikke betong)
c) Brygger skal ikke være skjemmende i landskapet og må tilpasses forholdene på stedet
d) Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser
e) Aktivitetsplasser skal være tilgjengelige for allmennheten

10.7 Retningslinjer for eksisterende hytter i LNF-områder

I disse områdene er det ikke tillatt med tilbygg, påbygg eller oppføring av ny bebyggelse som ikke er nødvendig for drift av landbruk. For tilbygg eller påbygg av eksisterende fritidsbebyggelse må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapitel 19. Ved vurdering av dispensasjons-søknader skal det i første rekke legges vekt på fordeler og ulemper for allmenne interesser, og det er ingen som har krav på å få dispensasjon.

I LNF-områder med naturvernformål eller klausulering i forbindelse med drikkevannsforsyning kan det ikke gis dispensasjon som er i strid med vernebestemmelsene eller klausuleringen.

I de tilfellene hvor det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, bør gesims- og mønehøyden ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter.

Samlet bebygd areal skal ikke overskride 150 m2.

10.8 Retningslinjer for etablering av vannsportsenter langs Krøderen

Det er planer om et vannsportsenter langs Krøderen. Lokalisering er ikke endelig bestemt. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket, og kommunen ser positivt på et planinitiativ så fremt lokaliseringen:

- Ikke kommer i konflikt med vesentlige interesser for biologisk mangfold, friluftsliv, kulturminner eller drikkevannskilder
- Bygger opp under / ligger i tilknytning til områder som allerede er aktivitetsområder for innbyggere og besøkende
- Vannsportsenteret vil kreve arealer både på land og vann. Den generelle byggeforbudsgrensen på 100 m til Krøderen kan fravikes i planen.

10.9 Retningslinje i forhold til flom

NVE har for Krøderen beregnet 200-års flomvannstand til å være ca 137,0. De legger imidlertid til at det er grunn til å anta at det under svært store flommer vil være fall i vannstanden nedstrøms Noresund og Skinnessund.

For tiltak oppstrøms Krøderen bru, Noresund bru og Skinnes-sund kreves det derfor en konkret vurdering av og dokumentasjon på nivå for 200-års flom. For tiltak i flomsonen kreves det generelt tilsvarende konkret vurdering av, og dokumentasjon på skadeforebyggende tiltak.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig. Hva gjelder flom skal dette være i henhold til retningslinjene "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE – retningslinjer nr 2/ 2011). Retningslinjene er tilgjengelige på www.nve.no.

10.10 Klima og energi

Krødsherad kommune anbefaler bruk av miljøvennlig oppvarming med bioenergi ved større byggeprosjekter. Krødsherad kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn ved videre planlegging.

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3046 - Krødsherad kommune	**196**	**10**	**0**	**0**	Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Framtidig	Kommuneplan (24.9.2013)	1760.36m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

Utskriftsdato: 05.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Eiendomsskatt	2 292,00 kr
Renovasjon	4 744,00 kr
Sum	**7 036,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon Bolig	1 Stk	5 692,50 kr	1/1	0 %	5 692,50 kr	4 269,38 kr
Eiendomsskatt	1146100 prom	2,00 kr	1/1	0 %	2 292,00 kr	1 146,00 kr
				Sum	**7 984,50 kr**	**5 415,38 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 05.10.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 923 000,00 kr
Skatt	2 292,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2023

Eiendomskart for eiendom 3046 - 196/10//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 760,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668840,41	**Øst**	536155,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668821,01	536143,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,70	
2	6668824,33	536137,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,84	
3	6668850,52	536131,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,89	
4	6668849,97	536159,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,07	
5	6668849,85	536168,49	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	8,62	
6	6668807,73	536182,5	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,39	
7	6668796,78	536148,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,54	

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 11.10.2023

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

VURDERING AV EKSISTERENDE AVLØPSANLEGG

Kommune:	Krødsherad						
Gnr.:	196	Bnr.:	10	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Vestsideveien			Husnr.:	1104	Bokst.:	
Eier:	Ida Marie Norstad						
Dato:	11.10.2023						

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Slamavskiller
Utslippstillatelse:	Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her
Tot. slamvolum m^3:	4
Tømmefrekvens:	Annet hvert år
Dato sist tømt:	25.08.23

Foreligger det avvik fra utslippstillatelse: **Ja** ☐ **Nei** ☐

I tilfelle hvilke:
Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her. En eventuell utslippstillatelse kan ligge i Krødsherad kommunes gamle arkiver.

Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist

Foreligger det avviksmeldinger ved tømming: **Ja** ☐ **Nei** ☒

I tilfelle hvilke:

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det avvik fra dagens krav til anlegg: **Ja** ☒ **Nei** ☐

I tilfelle hvilke

- Tilsynet er ikke kjent med hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren.
  - Dersom slamavskilt avløpsvann føres til bekk/elv eller vann er dette ikke i henhold til forskrift.
  - Dersom slamavskilt avløpsvann infiltreres i grunn, ligger eiendommen i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.
    - Tilsynet har ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser
    - Tilsynet har ikke dokumentasjon på at anlegget har verken peilerør til fordelingslaget eller pumpekum for støtbelastning.
    - Dersom anlegget er over 20 år gammelt, er det ikke dimensjonert etter dagens krav.
- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Bør eiendommen oppgradere avløpsanlegget sitt: **Ja** ☒ **Nei** ☐

Begrunnelse:
Anlegget har mangler og klarer ikke dagens rensekrav. Tilsynet gjør kjøper/kjøpere oppmerksom på at det må forventes krav om oppgradering av avløpsløsningen på eiendommen. Det bør vurderes en fellesløsning for området.

Videre informerer Tilsynet om at anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig, jf. forurensningsloven § 24 a. første punktum.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7

«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntrer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.»

Forurensningsforskriften § 12-14. Endring og omgjøring av tillatelse
«Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.»

Forurensningsforskriften § 12-16. Forholdet til eksisterende utslipp
« Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.
Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.»

Tilsynet for små avløpsanlegg

Tilsynet for små avløpsanlegg

Tilsynet for små avløpsanlegg

For opplysning om oppgjør: tilsynet@lier.kommune.no evt. tlf. 32 22 01 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Privat avløpsløsning

Kommune:	Krødsherad						
Gnr.:	196	Bnr.:	10	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Vestsideveien			Husnr.:	1104	Bokst.:	
Eier:	Ida Marie Norstad						
Dato:	11.10.2023						

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Slamavskiller
Tot.slamvolum m^3:	4
Dato sist tømt:	25.08.23

Tømmefirma som skal benyttes:

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kommunal kostnad ved min. tømmefrekvens for avløpsanlegget (inkl. mva.)

Min. tømmefrekvens jfr. lokal forskrift:	Annet hvert år		
Slamtømming:	3661,- per tømming		
Tilsyn av avløpsanlegg:	579,- per år		
Utestående, fakturert beløp pr. dato:	11.10.2023	Beløp:	4240,-
Utførte tømminger som ikke er fakturert:	Ingen	Beløp:	0,-

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget, det kan være nødvendig med ekstra tømminger. Slamtømming faktureres etterskuddsvis, og kravet har pant i eiendom.
Tilsynsgebyr faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.
Ved salg av eiendom skal oppgjøret for kommunale gebyrer skje mellom selger og kjøper Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om legalpant.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** [ ] **Nei** [X]

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

For mer info om små avløpsanlegg se: https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/. Anleggseier er ansvarlig for å overholde krav og vilkår som stilles i utslippstillatelsen og kjenne til hvordan anlegget skal driftes for å fungere forskriftsmessig.

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med tanke på uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevist på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Krødsherad	196	10	-	-

Adresse:	Vestsideveien 1104, 3536 Noresund

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	03.01.2019	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	05.07.2022	
Merknader til feiingen:	-	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 05.10.2023

Saksbehandler: Agim Belegu

Drammensregionens brannvesen IKS

Trygghet og sikkerhet for deg

Ida Maria Norstad

3536 NORESUND

Dato: 08.01.2019
Saksnr.: DR Brann 2019-
Deres ref.: 000327-1

Tilsyn med fyringsanlegg på 196/10, Krødsherad

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.01.2019 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Bjørn Engberg
For feiervesenet:	Trond-Erik Pettersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +47 32044400
939214895	Postboks 7500 3008 Drammen	Kobbervikdalen 65 3036 Drammen	feierseksjonen@drbv.no www.drbv.no

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Vestre skorsteinsløp 1:
Kjeller:
Avvik: Det ble avdekket at det ikke er montert sotluke i bunn av skorsteinens røykløp.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres sotluke i bunn av skorsteinens røykløp på godkjent måte for uttak av sot og tilsyn av skorsteinens røykløp.

1.etg:
Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinens innerforing etter gammelt røykrør ikke er tettet igjen på godkjent måte. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullet i skorsteinen hugges opp og tettes igjen med forblendingslokk montert på godkjent måte.

Bemerkning:
Det bemerkes at flere innerforinger under og over røykrørsinnføringen i 1.etg har riss/sprukket.
Vi anbefaler at skorsteinen på sikt rehabiliteres i hele sin høyde på godkjent måte.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Ida Maria Norstad

3536 NORESUND

Dato: 24.05.2019
Saksnr.: DR Brann 2019-
Deres ref.: 000327-4

Tilbakemelding på tilsynsrapport

TILFREDSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Feierseksjon har den 02.05.2019 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremtidsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Organisasjonsnummer
939214895

Postadresse
Postboks 7500
3008 Drammen

Besøksadresse
Kobbervikdalen 65
3036 Drammen

Telefon +47 32044400
feierseksjonen@drbv.no
www.drbv.no

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3046-196/10, Vestsideveien 1104, 3536 NORESUND

Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	25.09.2023	Funnet
Støysoner	25.09.2023	Funnet

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

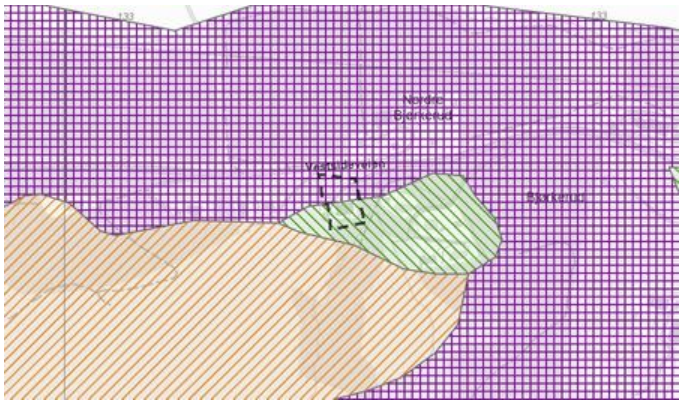
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	25.09.2023	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	80.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	25.09.2023	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	25.09.2023	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	25.09.2023	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	25.09.2023	Ikke funnet	4.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.09.2023	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.09.2023	Ikke funnet	0 km
Kvikkleire	25.09.2023	Ikke funnet	12.1 km
Skredfaresoner	25.09.2023	Ikke funnet	3.5 km
Stormflo	25.09.2023	Ikke funnet	55.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.09.2023			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

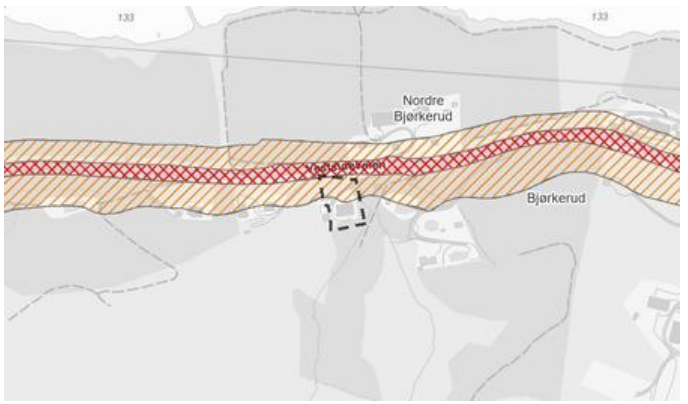
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	25.09.2023		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Vestsideveien 1104

Skoler

Krødsherad skole (1-10 kl.)	264 elever, 20 klasser	13 min 11.1 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	710 elever, 38 klasser	41 min 43.9 km
Ringerike videregående skole	684 elever, 29 klasser	48 min 50.9 km

Sport

Noresund stadion	7 min
Skinnesmoen idrettsplass	9 min

Offentlig transport

Haslerud	Linje 110, 241	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 42 min

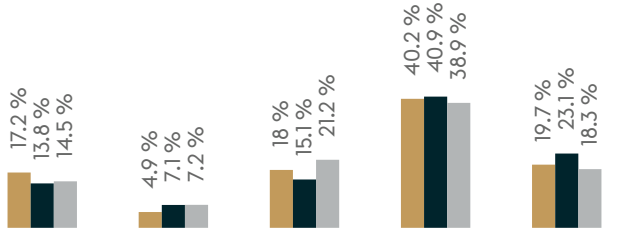
Barnehager

Noresund barnehage (1-5 år)	48 barn	8 min 6.1 km
Krøderen barnehage (1-5 år)	41 barn	14 min 11.5 km
Prestfoss barnehage (1-5 år)	50 barn	23 min 22.4 km

Dagligvare

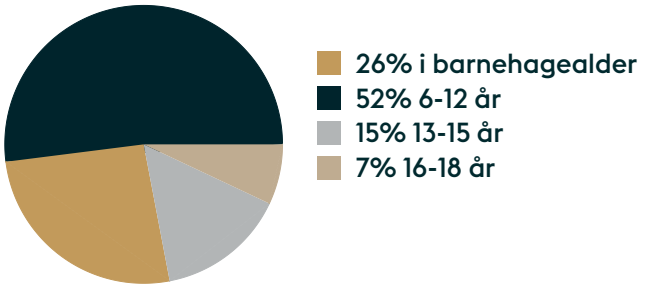
Kiwi Noresund	9 min
Spar Noresund	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjøre	122	58
Kommune: Krødsherad	2 189	1 169
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



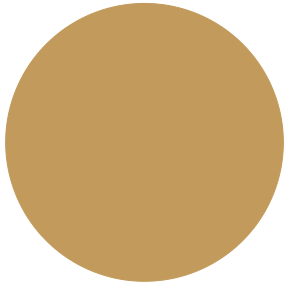
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Noresund	9 min
Spar Noresund	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vårt kontor, med utsikt over Sogn Hagekoloni på Ullevål, består av noen av Norges mest erfarne eiendomsmeglere, og de fremste talentene i bransjen. Vi er eksperter på områdene Ullevål, Berg, Tåsen og Nordberg, og har svært mange oppdrag for megling av fjellhytter, spesielt i områdene Norefjell, Nesfjellet og Hemsedal. Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 23-0204/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vestsideveien 1104 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 196, bnr 10 i Krødsherad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no