NORDVIK

Krøderfjordveien 1569

3 soverom | 124 kvm | Enebolig



Velkommen til

Krøderfjordveien 1569

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig | ALT på ett plan! | Stor, solrik tomt | 3 sov + 2 bad | Garasje | Kort vei til Norefjell!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 380,-**
Totalpris	**3 076 380,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eiet**

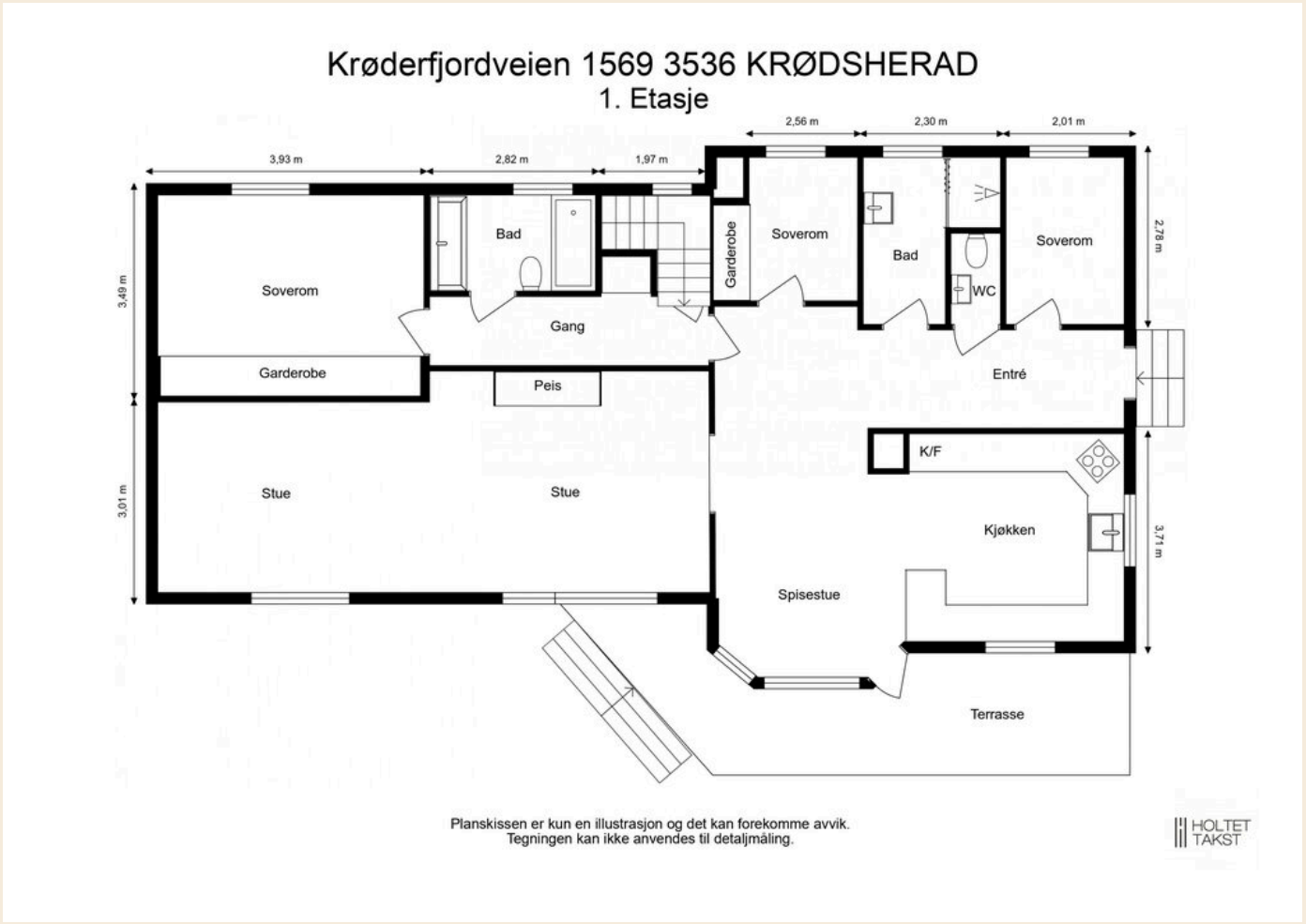
Kort fortalt

Bendik Blumenthal ved Nordvik Ullevål har gleden av å presentere denne svært sjarmerende eneboligen beliggende rett ved Krøderfjorden! Stor og solrik hage med egen garasje. Her får du alt på ett plan i et meget trygt og hyggelig nabolag. MÅ OPPLEVES!

- Stor og solrik tomt
- Garasje på 23 kvm
- 3 soverom + 2 bad
- Ny kjøl/frys i 2021
- Platetopp og stekovn fra 2023
- Kort vei til natur, sport og friluftsområder
- Nærhet til offentlig kommunikasjon, og sentrum med tilgang til kommunale tjenester, skole og barnehage, idrettshall, fotballbane, friidrettsbane m.m

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm




































1569



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0049/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND
Gnr 188, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selger
Jon Erik Ruth

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 096 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, bad 2, soverom 3, stue, spisestue, stue 2, kjøkken
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 23 kvm.

Innhold
Entré, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, bad 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, stue 2.

Standard
Kjøkken: Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og stekeovn. Øvrige hvitevarer består av oppvaskmakin og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1: Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er trepanel og fliser i dusjsonen og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en vaskekum, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Bad 2: Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har
himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det

montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Toalettrom: Toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med et gulvstående toalett og en servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er kobberrør i himlingen i kjeller frem til plastrørene som går inn i huset. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Boligen varmes opp av vedpeis i stuen, samt elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Mose bør fjernes fra taket for å redusere fuktbelastning og forhindre økt risiko for rust og forringelse av taktekkingen. Dette vil bidra til å forlenge takets levetid og redusere behovet for kostbare utbedringer.

Nedløp og beslag: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det er noe mose og takstein liggende i takrennen.
Tiltak: Mose og takstein i takrenne bør fjernes for å hindre at takrenne tetter seg.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Dører: Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2000. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Krypkjeller: Saltutslag er observert på kjellervegg, noe som indikerer fuktgjennomtrengning i konstruksjonen.
Tiltak: Årsak til fukt må kartlegges og utbedres (f.eks. drenering/fuktsikring). Rengjøring og overflatebehandling anbefales etter utbedring.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er ikke membran på vegg ved våtsone utenfor dusj og ved servant.
Tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig rundt hele klemringen, noe som gir usikker tetting ved sluket og økt risiko for fuktlekkasje.
Ttiltak: Det anbefales nærmere kontroll av sluk/membranløsning. Ved mangelfull utførelse bør tettesjikt utbedres av fagkyndig.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Veggventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.
Tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

1. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke under klemring synlig. Vannrør under servant som går i vegg er ikke tettet tilstrekkelig.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Det anbefales nærmere kontroll av sluk/membranløsning. Ved mangelfull utførelse bør tettesjikt utbedres av fagkyndig.
Det må monteres rosett på vannrør for å sikre at eventuell lekkasjevann ikke finner veien langs rørene og inn i konstruksjonen.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke membran på vegg i våtsone ved servant.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er påvist irr-dannelse på kobberrør i bod. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.
Tiltak: Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.
Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert en sprekk i grunnmur i kjelleren.
Tiltak: Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak: Terrenget bør justeres slik at det er fall bort fra grunnmuren.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er besiktige fra luke i stige.

Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.
Tiltak: Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2020:
Oppvaskmaskin ble byttet.

2021:
Kjø/frys ble byttet.

2023:
Platetopp og stekeovn ble byttet.

2024:
Det er installert varmepumpe.

Div:
Alle hvitevarer på kjøkkenet er blitt byttet de siste 8 årene. De fleste panelovner er skiftet de siste 10 årene.

Sammendrag selgers egenerklæring
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Drenering er fra bygget var nytt, dvs 2000.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe med egen kurs i 2025. Elektrisk installasjon utført av H.M Elektro Håvard Moen, Noresund, Krødsherad.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar: Tidligere bygg ble revet helt nytt hus ble oppført i 2000.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Litt dårlig trekk i peis kan oppleves. Branninspeksjon i 2021 ga pålegg om ekstra feieluke i grenrør til peisen. Dette skal være rettet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Sluk i råkjeller er koblet til offentlig dreneringsrør som ved en anledning gikk tett og ikke klarte å ta unna annet overvann ved kraftig regnvær, noe som førte til tilbakeslag. Røret ble spylt rent og siden har det ikke vært opplevd noen nye tilfeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar: Alle hvitevarer på kjøkken har vært skiftet de senere år, dvs har mellom 2 og 7 års alder.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført full tilstandsvurdering ifm taksering i dag. Rapport vil foreligge om noen dager.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mål finnes på byggetegningene for byggesøknaden godkjent i 2000. Utvendig areal er oppgitt til 136 m2. Innvendig areal er målt til 124m2 ved gjennomført tilstandsvurdering ifm taksering nå i dag.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Det finnes ferdigattest. Men den er kun tilgjengelig på papir og ikke lagt inn i elektronisk arkiv (kommunens feil).

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er besiktige fra luke i stige.

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2000.
____

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

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

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

———

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, terrasse på ca 18 kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,80 meter.

Innvendig:

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

Måleavvik:
Stue.
10mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og peis med innsats plassert i stuen. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

GARASJE:
Garasjen er oppført med saltak tekket med betongtakstein. Ytterveggene har en kombinasjon av stående og liggende trekledning. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell. Mose på takstein bør fjernes for å hindre slitasje på taksteinen.

Innbo og løsøre
Alt fastmontert (kjøl/frys-kombiskap, komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin) + mikrobølgeovn inkluderer. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vedpeis i stuen, elektriske panelovner og varmepumpe. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 389 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 038,-pr. 2025

Kommunens prognose for gebyrer på eiendommen for 2026 er kr. 15 007,- og inneholder:
- Vann kr 1564,-
- Renovasjon kr 5888,-
- Eiendomsskatt kr 1482,-
- Avløp kr 6073,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige på kr 6025,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Modum Kabel-TV på kr xx,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 481,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 456 714,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 826 854,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 79343973

TV/Internett/Bredbånd
Selger informerer om at det finnes fiber fra Modum Kabel-TV i veggen med bredbånd og TV (ikke vært i bruk i det siste, krever ny fibermottaker) og 5G bredbånd og TV fra Telia (ferdig oppkoblet).

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 032 kvm (Eiertomt)
Tomteforhold:
Byggegrunn: Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.
Merknad: Grunnmursplast mangler topplist, dette bør monteres for å hindre at vann og mose, løs osv.. samler seg og trenger inn i grunnmuren.
Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og betonggrunnmur. Grunnmuren er opprinnelig fra en eldre hytte som ble oppført ca på 80-tallet. Grunnmuren ble forsterket der dette trengtes før boligen ble bygget på den.
Terrengforhold: Boligen ligger i et skrånende terreng med flatt terreng rundt huset.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en flott og fredelig beliggenhet langs vakre Krøderfjorden, omgitt av variert natur som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Om sommeren byr området på gode bade og fiskemuligheter i fjorden, samt fine tur og sykkelstier i skog og mark. For de som er glad i vannaktiviteter, er det også muligheter for padling og båtliv i nærområdet.

På vinterstid er det kort vei til preparerte skiløyper og gode forhold for både langrenn og annen vinteraktivitet. I tillegg ligger populære Norefjell alpinbakke innen komfortabel kjøreavstand, med et bredt tilbud av alpint, langrenn og helårs fritidsaktiviteter.

Krøderen sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikk, serveringssteder og enkelte servicetilbud. Området har også flere kultur og opplevelsestilbud, som blant annet Krøderbanen, en populær museumsjernbane som gir et hyggelig avbrekk for både små og store.

Dette er et område som passer perfekt for deg som ønsker en rolig hverdag i naturskjønne omgivelser, med gode muligheter for rekreasjon og aktiviteter rett utenfor døren!

Offentlig kommunikasjon
Buss - 0,3 km og 3 minutters gange unna.
Oslo Gardermoen 1 t 38 minutter.

Skoler og barnehager
Noresund barnehage - 1,6 km og 17 minutters gange unna.
Krøderen barnehage - 11,9 km og 10 minutter med bil unna.
Krødsherad skole (1-10 klasse) - 11,9 km og 10 minutter unna med bil.
Buskerud VGS - 44,8 km og 39 minutter unna med bil.
Ringerike VGS - 44,3 km og 40 minutter unna med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.00.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Det er satt opp vegg mellom toalettrom og bad slik at det er 2 separate rom. Det er satt opp en en dør fra gang mot toalettrom. Boligen står plassert på en tidligere grunnmur til en enebolig som ble revet i 1999. Megler kjenner ikke byggeåret til kjelleren og har forsøkt å oppdrive byggetegninger på denne, men dette finnes ikke hos kommunen.

Det foreligger ikke tegninger på garasjen. Megler har ikke klart å oppdrive ferdigattest eller byggetegninger for garasje.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og garasje/uthus.

Det fremkommer i kommunens reguleringsplan utbygging av nytt boligfelt i området. Se vedlegg

"Reguleringsplan" 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:

3318/188/27:
13.02.1986 - Dokumentnr: 1771 - Jordskifte Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1946 - Dokumentnr: 1350 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3318 Gnr:188 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1683344 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:188 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 438426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:188 Bnr:27

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
foto - Faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. mai 2026

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

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

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

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

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

Krøderfjordveien 1569

Skoler

Krødsherad skole (1-10 kl.)	**10 min**
280 elever, 19 klasser	11.9 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	**39 min**
710 elever, 38 klasser	44.8 km
Ringerike videregående skole	**40 min**
684 elever, 29 klasser	44.3 km

Sport

Noresund stadion	**16 min**
Briskåsen aktivitetsanlegg	**10 min**

Offentlig transport

Olberg	**3 min**
Linje 110, 241	0.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 38 min**

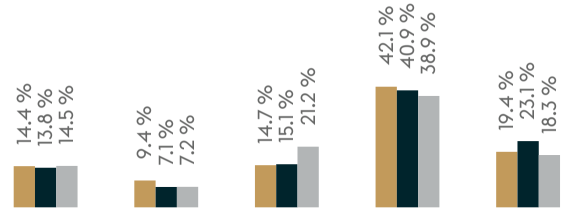
Barnehager

Noresund barnehage (1-5 år)	**17 min**
42 barn	1.6 km
Krøderen barnehage (1-5 år)	**10 min**
34 barn	11.9 km

Dagligvare

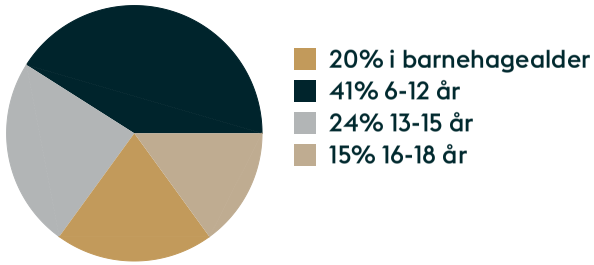
Kiwi Noresund	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Olberg	299	151
Kommune: Krødsherad	2 189	1 169
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



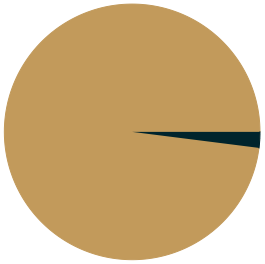
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Noresund 12 min

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Boligmasse



98% enebolig
2% annet



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Krøderfjordveien 1569 , 3536 NORESUND

KRØDSHERAD kommune

gnr. 188, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1078 **Referansenummer:** QB5305

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

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig på totalt 124kvm + garasje på 23kvm. Bygningen ble oppført i 2000.
Boligen fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Boligens planløsning: 1.etasje: entré, toalettrom, 2 bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken.

Boligen fremstår i normal stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er besiktige fra luke i stige.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2000.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, terrasse på ca 18 kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,80 meter. Boligen har utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Tapet og trepanel.

Tak: Himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og peis med innsats plassert i stuen. Bygningen har krypkjeller/råkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller. Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er trepanel og fliser i dusjsonen og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en vaskekum, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Bad 2
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og stekeovn. Øvrige hvitevarer består av oppvaskmakin og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med et gulvstående toalett og en servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er kobberrør i himlingen i kjeller frem til plastrørene som går inn i huset. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Boligen varmes opp av vedpeis i stuen, samt elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad. Boligen varmes også opp av varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

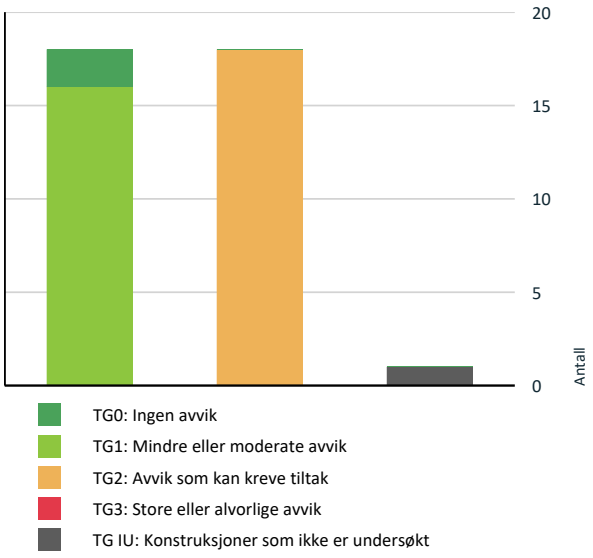
Det er satt opp vegg mellom toalettrom og bad slik at det er 2 separate rom. Det er satt opp en en dør fra gang mot toalettrom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppvaskmaskin ble byttet i 2020. Kjøl/frys ble byttet i 2021. Platetopp og stekeovn 3 år ble byttet i 2023.
Modernisering	Det ble montert varmepumpe i 2025

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes fra taket for å redusere fuktbelastning og forhindre økt risiko for rust og forringelse av taktekkingen. Dette vil bidra til å forlenge takets levetid og redusere behovet for kostbare utbedringer.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er noe mose og takstein liggende i takrennen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mose og takstein i takrenne bør fjernes for å hindre at takrenne tetter seg.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er besiktige fra luke i stige.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2000.

——

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

——

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 2000. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, terrasse på ca 18 kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,80 meter.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Vegger: Tapet og trepanel.

Tak: Himlingsplater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Måleavvik:
Stue.
10mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Kjøkken.
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats plassert i stuen. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/råkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Saltutslag er observert på kjellervegg, noe som indikerer fuktgjennomtrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak til fukt må kartlegges og utbedres (f.eks. drenering/fuktsikring). Rengjøring og overflatebehandling anbefales etter utbedring.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er trepanel og fliser i dusjsonen og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en vaskekum, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er ikke membran på vegg ved våtsone utenfor dusj og ved servant.

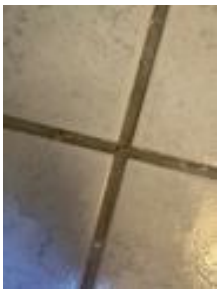
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

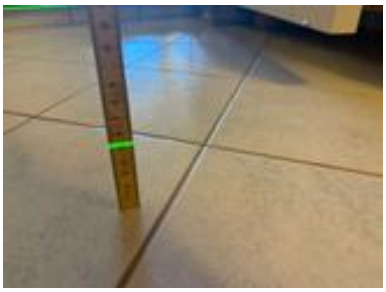
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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

Membran er ikke synlig rundt hele klemringen, noe som gir usikker tetting ved sluket og økt risiko for fuktlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av sluk/membranløsning. Ved mangelfull utførelse bør tettesjikt utbedres av fagkyndig.

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har vaskekum, dusjforheng/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg og tilluft i spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Veggventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

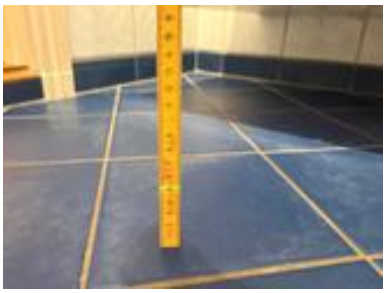
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

En flis er sprekt ved badekaret.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ikke under klemring synlig.

Vannrør under servant som går i vegg er ikke tettet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

Det anbefales nærmere kontroll av sluk/membranløsning. Ved mangelfull utførelse bør tettesjikt utbedres av fagkyndig.

Det må monteres rosett på vannrør for å sikre at eventuell lekkasjevann ikke finner veien langs rørene og inn i konstruksjonen.




1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dør.



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og stekeovn. Øvrige hvitevarer består av oppvaskmakin og micro.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med et gulvstående toalett og en servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er kobberrør i himlingen i kjeller frem til plastrørene som går inn i huset. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er irr på rør.

Det er påvist irr-dannelse på kobberrør i bod. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

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







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vedpeis i stuen, samt elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad. Boligen varmes også opp av varmepumpe.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   JA, det ble installert ved bygging av huset i 2000. Kurs og opplegg til garasje ble installert ved bygging av garasje i 2004. Begge arbeider er utført av Krøderen Elektro AS. Det er installert varmepumpe med egen elektrisk kurs i 2025. Arbeidet er utført av HM Elektro Håvard Moen.

   Det er ikke funnet samsvarserklæring for opprinnelig utførelse i 2000 eller utvidelse ved bygging av garasje i 2004. Det foreligger samsvarserklæring for utvidelse utført i 2025.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Merknad: Grunnmursplast mangler topplist, dette bør monteres for å hindre at vann og mose, løs osv.. samler seg og trenger inn i grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og betonggrunnmur. Grunnmuren er opprinnelig fra en eldre hytte som ble oppført ca på 80-tallet. Grunnmuren ble forsterket der dette trengtes før boligen ble bygget på den.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en sprekk i grunnmur i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng med flatt terreng rundt huset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det er fall bort fra grunnmuren.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget benyttes som garasje.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med saltak tekket med betongtakstein. Ytterveggene har en kombinasjon av stående og liggende trekledning. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell. Mose på takstein bør fjernes for å hindre slitasje på taksteinen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det ble lagt opp strøm til garasjen i 2004.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

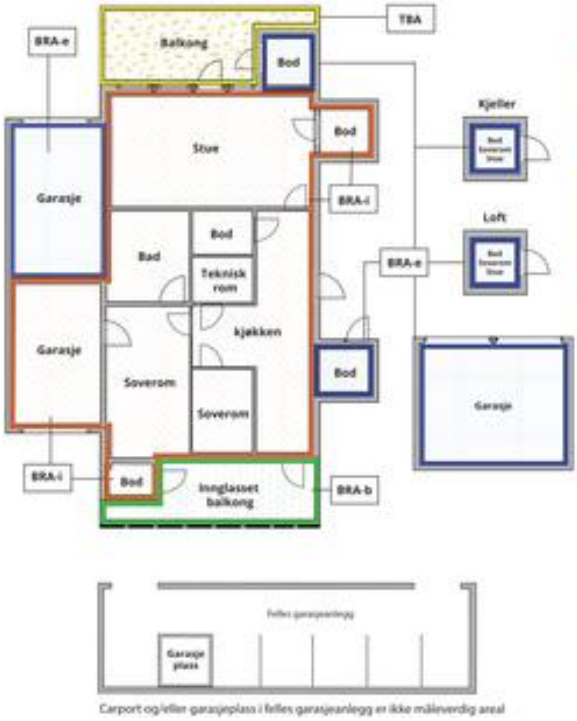
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	124			124	18
SUM	**124**				**18**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, bad 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, stue 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt opp vegg mellom toalettrom og bad slik at det er 2 separate rom. Det er satt opp en en dør fra gang mot toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Jon Erik Ruth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	188	27		0	1032.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krøderfjordveien 1569

Hjemmelshaver
Ruth Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Krøderfjordveien 1569 3536 NORESUND.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	06.05.2026	
3	07.05.2026	
4	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Erik Ruth	9578-5999-4-1823704	2026-04-21 15:15:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Astrid Ruth

Fullmektige
Jon Erik Ruth for Astrid Ruth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Astrid Ruth dødsbo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Astrid Ruth

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79343973
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Huset var nytt i 2000

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering er fra bygget var nytt, dvs 2000

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe med egen kurs i 2025. Elektrisk installasjon utført av H.M Elektro Håvard Moen, Noresund, Krødsherad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere bygg ble revet helt nytt hus ble oppført i 2000.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Litt dårlig trekk i peis kan oppleves. Branninspeksjon i 2021 ga pålegg om ekstra feieluke i grenrør til peisen. Dette skal være rettet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sluk i råkjeller er koblet til offentlig dreneringsrør som ved en anledning gikk tett og ikke klarte å ta unna annet overvann ved kraftig regnvær, noe som førte til tilbakeslag. Røret ble spylt rent og siden har det ikke vært opplevd noen nye tilfeller.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle hvitevarer på kjøkken har vært skiftet de senere år, dvs har mellom 2 og 7 års alder.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført full tilstandsvurdering ifm taksering i dag. Rapport vil foreligge om noen dager.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mål finnes på byggetegningene for byggesøknaden godkjent i 2000. Utvendig areal er oppgitt til 136 m2. Innvendig areal er målt til 124m2 ved gjennomført tilstandsvurdering ifm taksering nå i dag

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ferdigattest. Men den er kun tilgjengelig på papir og ikke lagt inn i elektronisk arkiv (kommunens feil).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd olje- eller parafintank på eiendommen.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jon Erik Ruth	**2026-04-21**

Identifikasjon

Jon Erik Ruth

Signicat

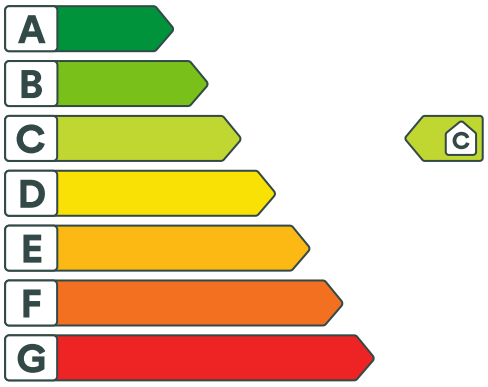
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285592**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160327774**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
159,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184,92 kWh/m²	**24 420 kWh**



Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND

Detaljering

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Kroddsherad

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Anders J. Olsen 3536 NORESUND	Astrid Ruen 3536 NORESUND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solbu	188	27		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
i h.h.t. delegeringsreglement	30.05.00	0027/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
15.03.01	Anders J. Olsen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader

Ingen

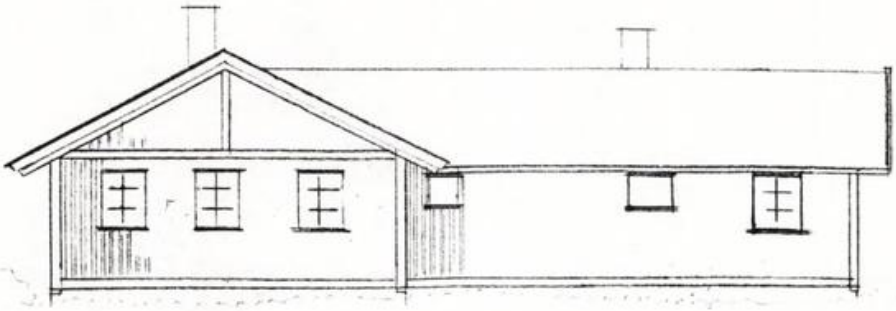
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
3536 Noresund	16/3-01	KRODSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT Britt F. Nordby

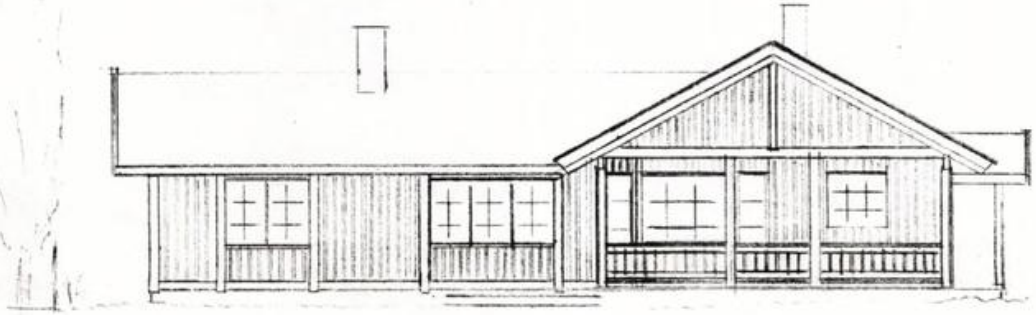
Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarlig søker	A.J. Olsen	3536 Noresund

NBR nr. 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

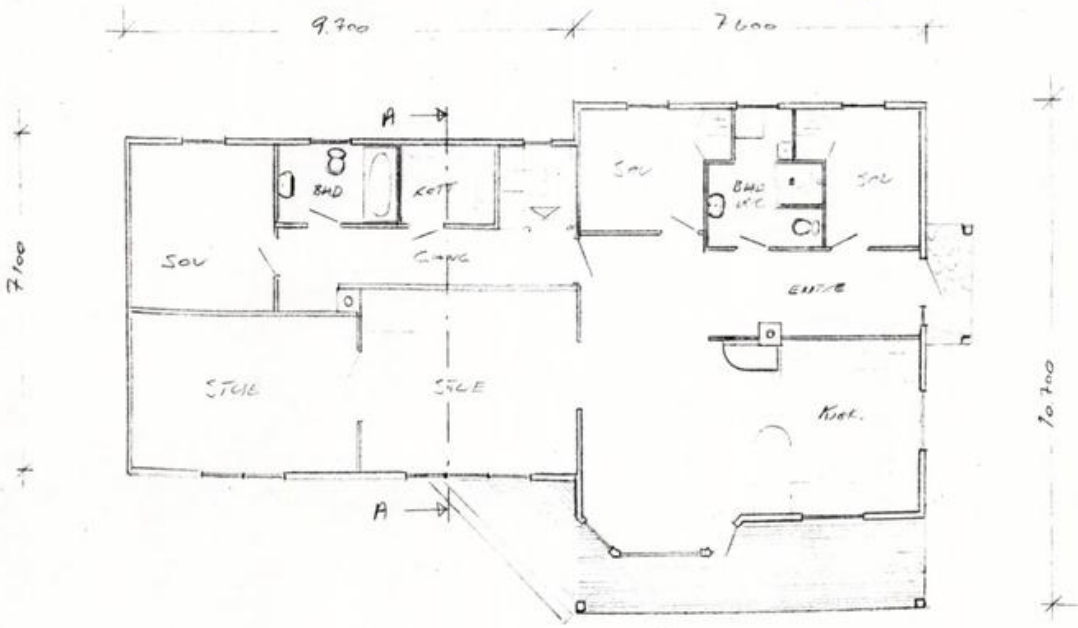


FASADE MOT ØST

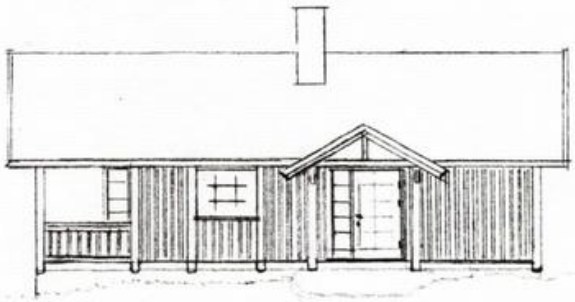


FASADE MOT VEST

KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30/5-00



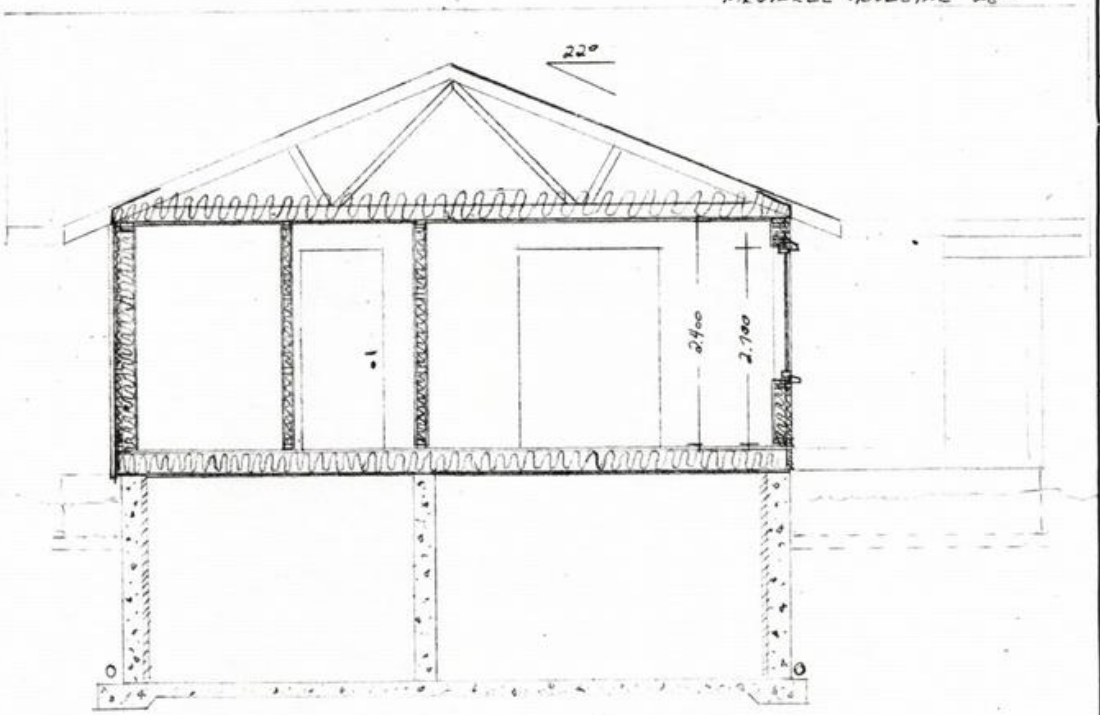
GRUNNPLAN



FASADE MOT SYD

KNISTADS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30/5-00

TAKVINKEL HOVEDTAK 28°



SNITT A-A MÅL 1:50

Dato 23/1-00	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100 1:50	
ENEBOLIG ASTRID RUTH			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

4 3 2 1

F E D C B A

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA - AVTALEGIRO

RUTH ASTRID
KRØDERFJORDVEIEN 1569
3536 NORESUND

Fakturanummer	100096846
Kundenummer	300507
Fakturadato	30.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**5046,00**
Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	964962855MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32150000
Deres ref.	

Eiendom 188/27/0/0/1 - 3318-188/27/0/0
Eier RUTH ASTRID

KOMMUNALE GEBYRER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON DUNK	1,00	Stk	5020,00	1/1	011025-311225	1255,00	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	740800,00	prom	2,00	1/1	010725-311225	740,50	
FASTLEDD VANN BOLIG	1,00	Stk	1725,60	1/1	011025-311225	431,40	15%
FORBRUK VANN PR M3	11,00	m3	24,80	1/1	010725-300925	272,80	15%
FASTLEDD AVLØP BOLIG	1,00	Stk	4485,60	1/1	011025-311225	1121,40	15%
FORBRUK AVLØP PR M3	11,00	m3	50,40	1/1	010725-300925	554,40	15%

Netto	**4375,50**
MVA	**670,75**
Øreavrunding	**-0,25**
	5046,00
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 2380,00, MVA: 357,00
Grunnlag MVA høy sats: 1255,00, MVA: 313,75

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
14.04.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

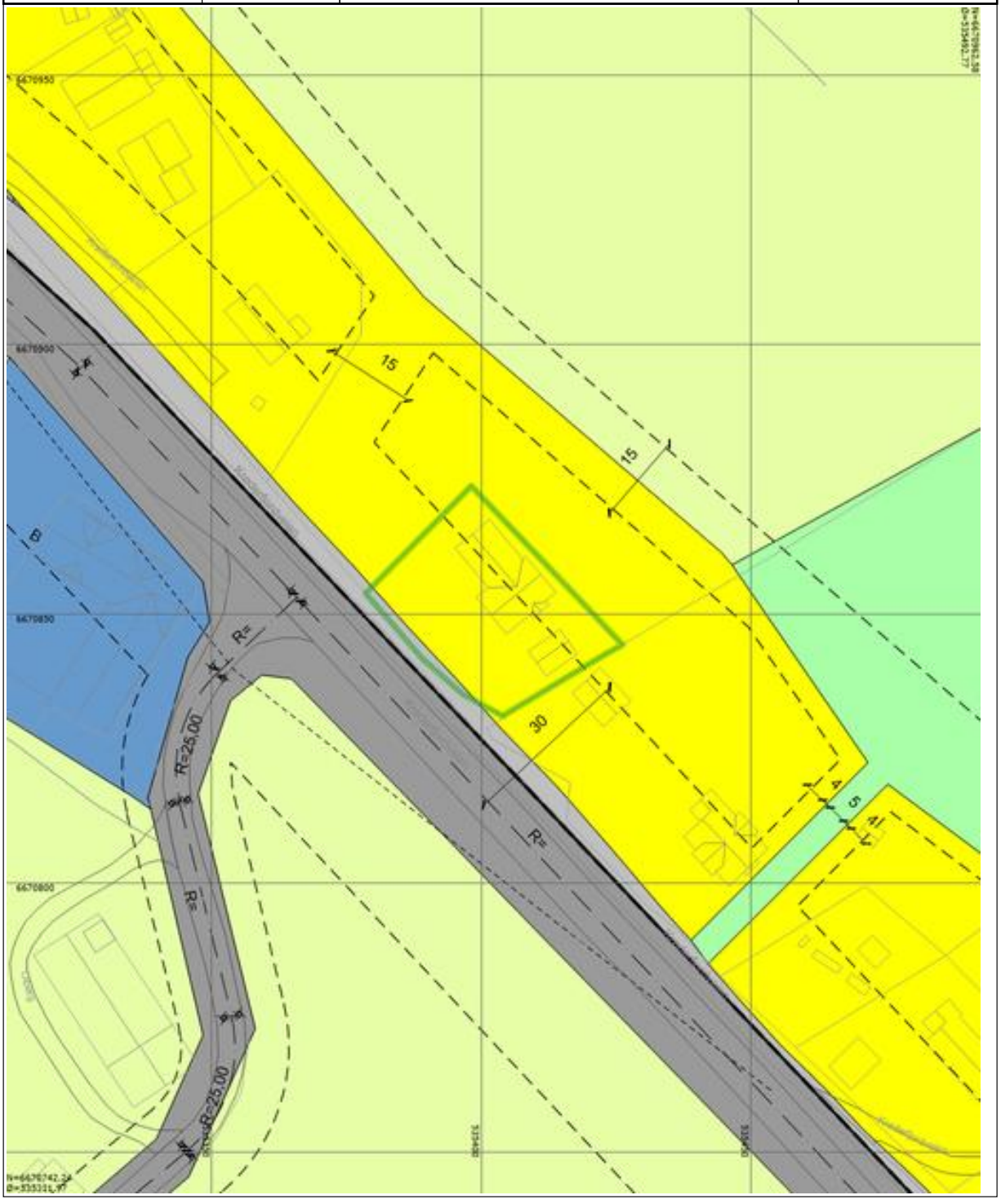
Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	0 kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

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.

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Krøderfjordveien 1569 3536 NORESUND			
	Annen info:	Noresund-Bjertnes			



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Traktorveg


Veg


RpGrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Boligområde


Forretning


Jord- og skogbruk


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Park


Privat veg

Kommunalveg gatenavn_

Privatveg gatenavn_

Fylkesveg gatenavn_

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NORESUND ØST.
KRØDSHERAD KOMMUNE.
PLAN DATERT SEPTEMBER 1981 OG SIST REVIDERT 26.4.1983.

GENERELT

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Arealene innenfor planens begrensning er regulert til:

Boligområder

Friområder

Landbruksområder

Trafikkområder

Fellesarealer for adkomst og parkering

§ 3. Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Krødsherad kommune.

§ 4. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

BESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER

§ 5. Områder for småhusbebyggelse.

a) Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse, bestående av eneboliger eller andre småhusformer i èn etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Bebyggelsens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

c) Garasje skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygning. Den kan bare oppføres i èn etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 1 m fra nabogrense. Garasje kan også oppføres med langvegg i reguleringsgrense mot veg.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For hver enkelt eiendom skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass på egen grunn for oppstilling av minst 1 bil.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materailbehandling, og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plasserin takvinkel, materialvalg m.m. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

BEESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende husvær, offentlig toalettanlegg o.l. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

BESTEMMELSER FOR LANDBRUKSOMRÅDER

I jord-/skogbruksområdene tillates ingen bebyggelse, grusuttak eller andre terrenginngrep som ikke har direkte tilknytning til driften. Ethvert terrenginngrep eller byggverk skal skriftlig forelegges bygningsrådet.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§ 8. Bestemmelsene omfatter veger og gangveger.

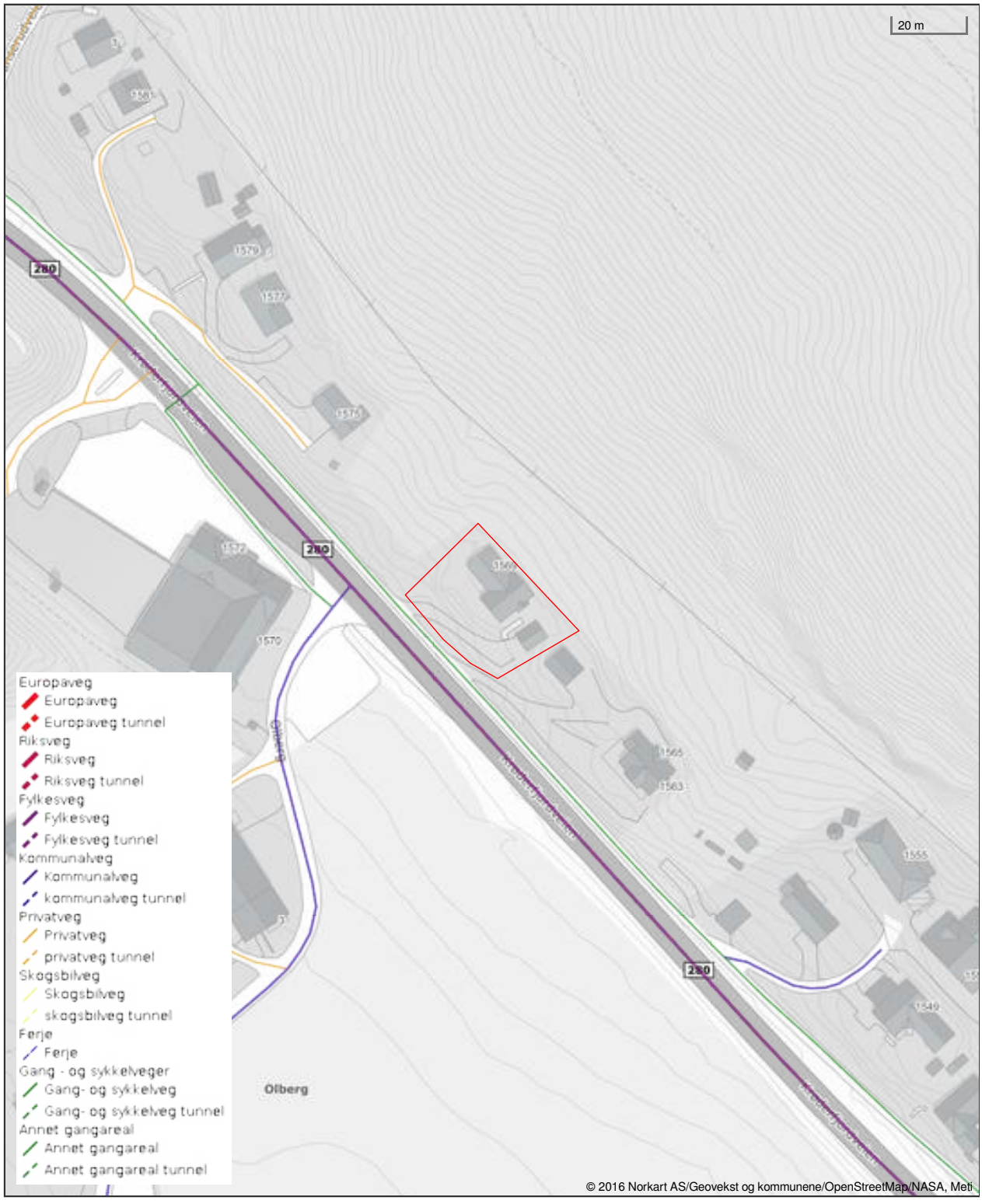
a) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, men trafikale frisiktslinjer må sikres. Frisiktområdene for øvrig forutsettes holdt fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtend vegers nivå. De ubebygde områder bør imidlertid gis en tiltalende form og behandling.

Stadfestet den 18/1 1984
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 188/27//



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

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**188**	**27**	**0**	**0**	Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024 (24.9.2013)	985.04m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024 (24.9.2013)	47.72m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 11	Noresund-Bjertnes (18.1.1984)	Boliger	986.68m^2
	3318 11	Noresund-Bjertnes (18.1.1984)	Gang-/sykkelvei	46.07m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

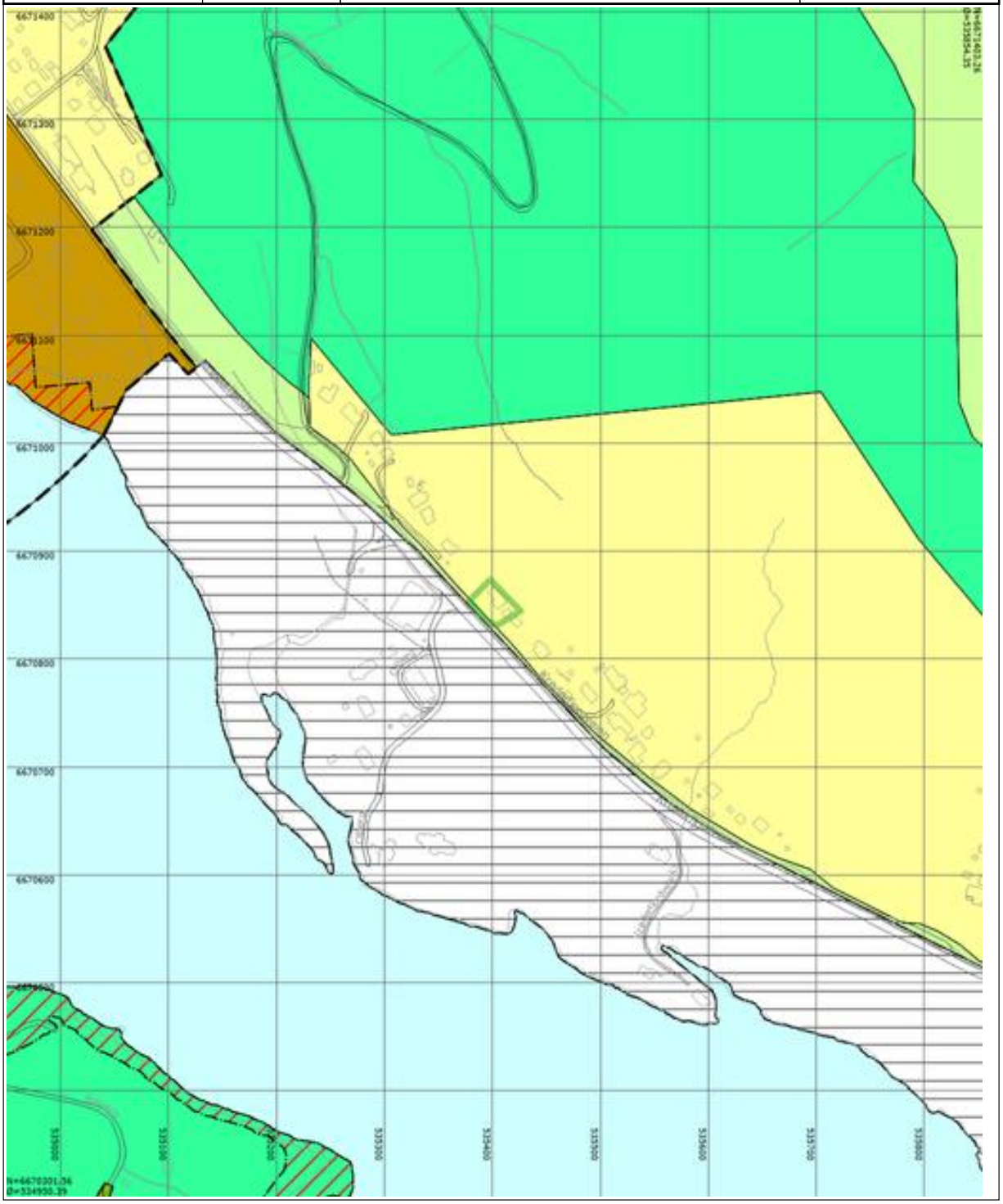
Utskriftsdato: 14.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3318 - 188/27//



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

Krødsherad kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Krøderfjordveien 1569 3536 NORESUND			
	Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Plangrense
- Grense for faresoner
- Sentrumsformål - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for detaljeringsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Forretninger - Nåværende
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Fremtidig
- Kommunalveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Innsjø
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Fylkesveg 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.

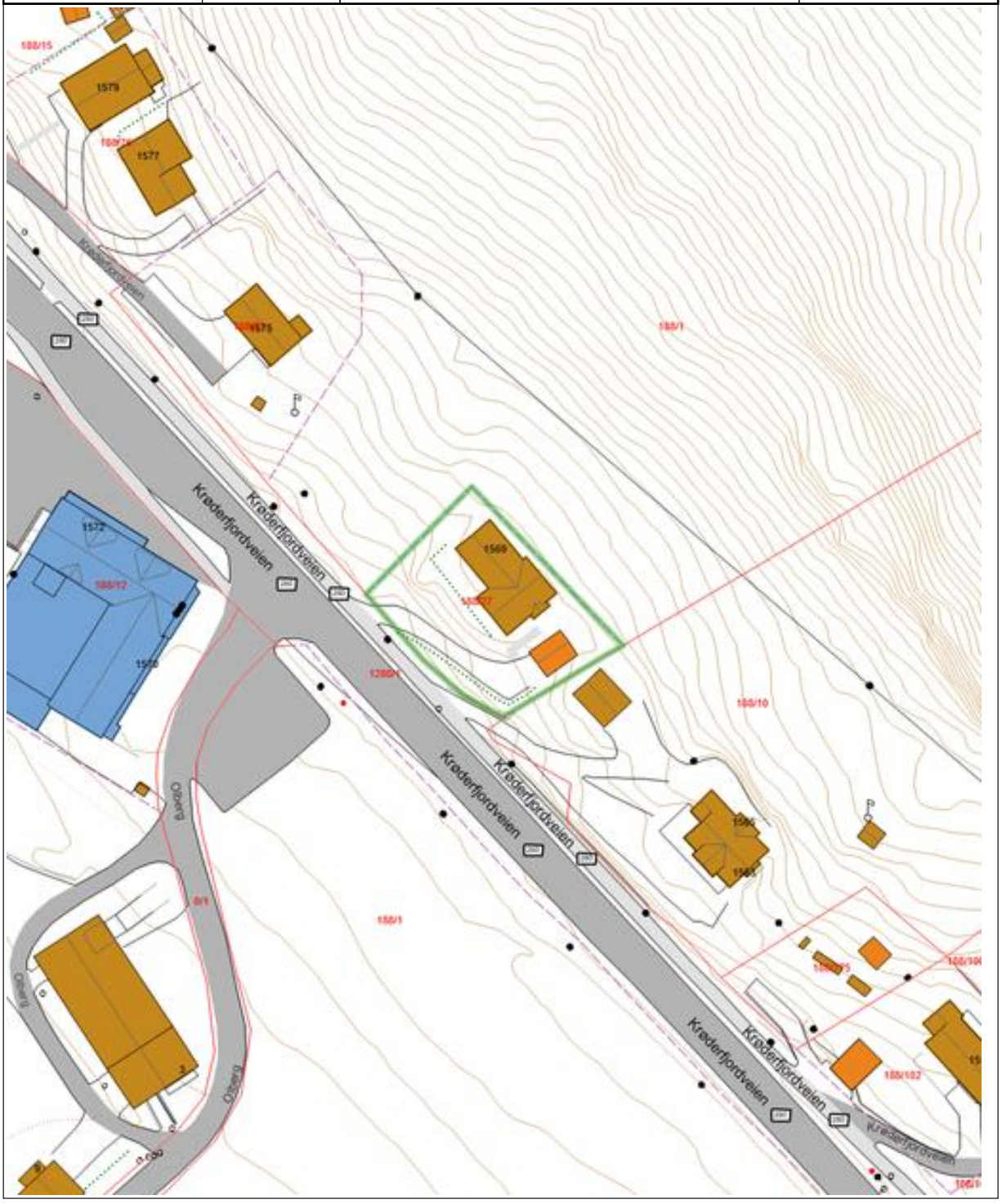
For tiltak oppstrøms Krøderen bru, Noresund bru og Skinnes-sund kreves det derfor en konkret vurdering av og dokumentasjon på nivå for 200-års flom. For tiltak i flomsonen kreves det generelt tilsvarende konkret vurdering av, og dokumentasjon på skadeforebyggende tiltak.

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	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Krøderfjordveien 1569 3536 NORESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Husnummer
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Hekk
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Høydekurve Krødsherad
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBU	Beregnet areal	1032.8
Etablert dato	21.06.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	188/27
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	188/27
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.06.2019 18.06.2020	19/704		188/1, 188/11, 188/27, 1280/1
Skylddeling Skylddeling	21.06.1946			188/1, 188/27

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670852.22	535395.74	0	Ja	1032.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUTH ASTRID F040537*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Krøderfjordveien 1569 Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	207 Olberg	Tettsted	2102 Noresund
Valgkrets	2 Noresund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160327774		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	160327774	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.03.2001

3	160327782		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160327774: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
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	Referanse
Tatt i bruk		11.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krøderfjordveien 1569	H0101	188/27	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	127	0	127	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygningsendring 160327774-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.03.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.05.2000	03.11.2000	
Igangsettingstillatelse	15.08.2000	03.11.2000	
Tatt i bruk	16.03.2001	16.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	188/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	135	0	135	0	0	0

3: Bygning 160327782: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.04.2008	

Bruksenheter

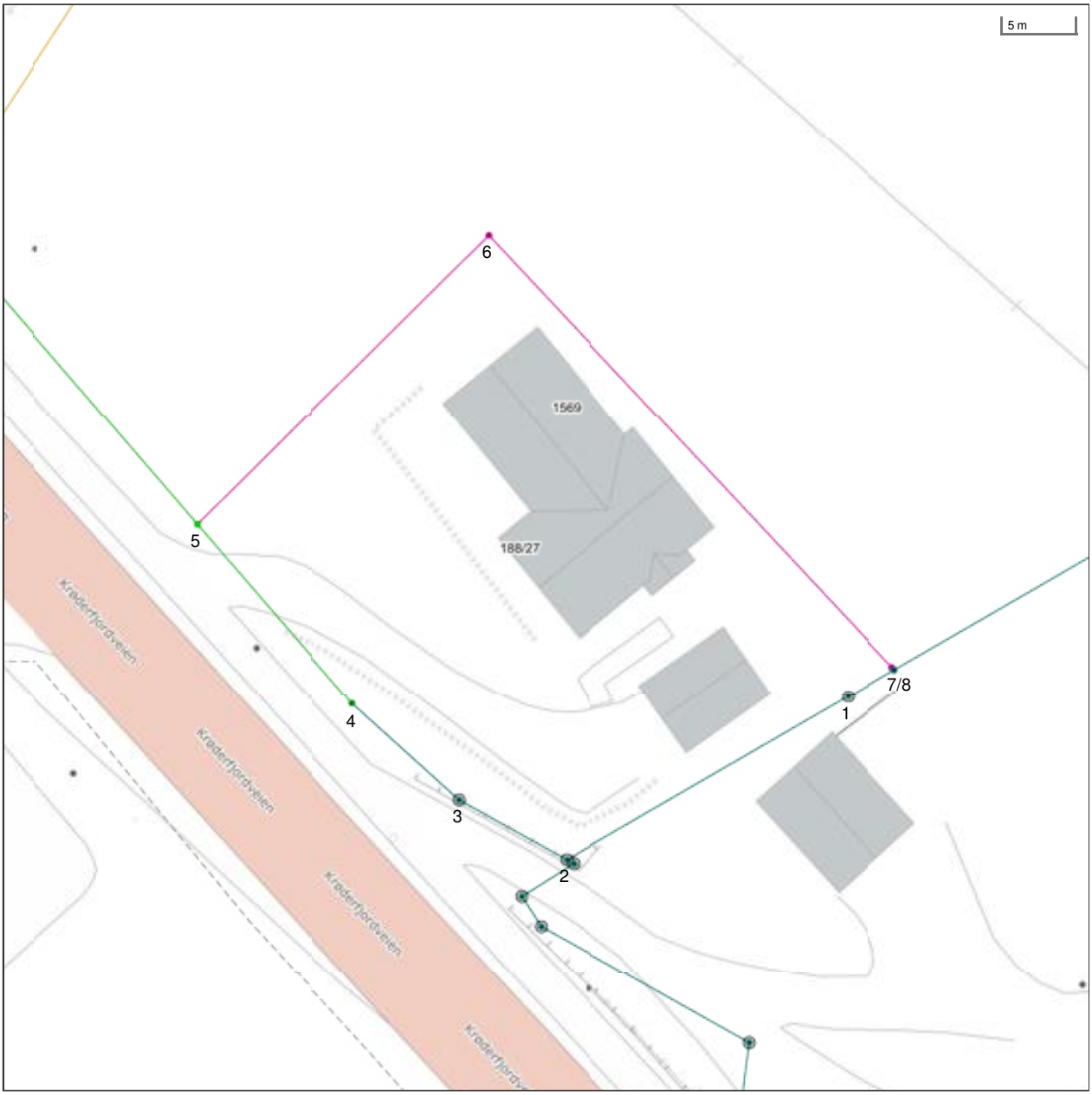
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	188/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

Utskriftsdato: 14.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3318 - 188/27//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 032,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6670852,22	**Øst**	535395,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6670842,47	535423,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,72	
2	6670831,13	535403,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,28	
3	6670835,13	535396,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
4	6670841,65	535389,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,82	
5	6670853,79	535378,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	16,21	
6	6670873,69	535398,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,02	
7	6670844,54	535426,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,36	
8	6670844,36	535426,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,25	

Utskriftsdato: 14.04.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 344 000,00 kr
Skatt	1 481,00 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 946,28 kr
Eiendomsskatt	1 481,00 kr
Renovasjon	6 275,00 kr
Vann	3 336,44 kr
Sum	**19 038,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon Bolig	25%	1 Stk	5888.00	1/1	0 %	5 888,00 kr	1 472,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	740800 prom	2.00	1/1	0 %	1 482,00 kr	0,00 kr
Fastledd vann Bolig	15%	1 Stk	1564.00	1/1	0 %	1 564,00 kr	391,00 kr
Forbuk vann pr M3	15%	0 m3	22.08	1/1	0 %	0,00 kr	142,60 kr
Fastledd avløp bolig	15%	1 Stk	6073.00	1/1	0 %	6 073,00 kr	1 518,25 kr
Forbruk avløp pr M3	15%	0 m3	68.24	1/1	0 %	0,00 kr	289,80 kr
					Sum	**15 007,00 kr**	**3 813,65 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krøderfjordveien 1569, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58357535	345	30.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	38

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Viktig informasjon til eiendomsmegler

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

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

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

Kontakt daglig leder i NVA på epost:

inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no

Informasjonsbrev – nye hytteeiere Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

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

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

Drift av stier og løyper på Norefjell

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

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

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

DAGBOKFØRT
13 FEB 86 01771
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Utdrag av

Rettsbok

for

Nedre Buskerud jordskifterett.

Saken tok til 23. august 1982 og slutta16. september 1982.

År 1982 den 23. august ble jordskifterett holdt på hytta Solbu, gnr. 188, bnr. 27 i Krødsherad.

Rettens formann: Jordskiftedommer Kr. Hjeltnes.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Erik M. Bjøre, 3515 Krødern.
2. Småbruker Nils Haugen, 3516 Noresund.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 39/1981.

Parter: 1. Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude, eier av gnr. 188, bnr. 27.
2. Ommund Slagstad, eier av gnr. 188, bnr. 17.

Saka gjelder: Grensegang mellom eiendommene.

Til stede: Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen, Kristine Maude og Ommund Slagstad.

Rettens formann gjorde rede for §§ 106 - 108 i domstolsloven.

Verken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Jordskiftemann Haugen har før avgitt forsikring som jordskiftemann. Jordskiftemann Bjøre som ikke har gjort tjeneste som jordskiftemann tidligere, ble av rettens formann gjort kjent med de plikter en jordskiftemann har.

M.239-1

E.B.A/S - Otta

Han skrev under på følgende

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg så vel i denne sak, som i alle framtidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemann.

Erik M. Bjøre (sign.)

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra eierne av gnr. 188, bnr. 27, dat. 19/10 1981, vedheftet innkalling til møtet i dag med mennsoppnevning og Postverkets kvittering av 31/7 1982 for innlevert rek. brev til sakens parter.

Eieren av gnr. 188, bnr. 27 uttalte seg om grensen og la fram:

2. Skylddelingsforretning for Solbu, gnr. 188, bnr. 27, utskilt fra Olberg, gnr. 27, bnr. 1, den 19/6 1946, tgl. 21/6 1946.
3. Brev fra oppmålingssjefen i Krødsherad datert 16/9 1981 med to kartbilag.

Ommund Slagstad forklarte seg om grensen og la fram:

4. Fotokopi av skylddelingsforretning for Olstad, gnr. 188, bnr. 10, utskilt fra Olberg, gnr. 188, bnr. 1, den 11/7 1919, tgl. 5/8 1919.

Dokumentene ble leat opp.

Jordskifteretten sammen med partene gikk ut for å se på grensene og måle rundt eiendommen Solbu. Grenselinjen oppmålt og kartlagt av oppmålingssjefen ble kontrollert og linjen 3 - 2 - 1 ble siktet mot målemerkene på gangveien.

Jordskifteretten finner at vilkårene for grensegang er til stede og fattet enstemmig slikt

vedtak:

Den av Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude forlangte grensegang i krav av 19/10 1981, blir å fremme.

Gyda Taarland og Gudrun Rasmussen hadde på grunn av avstandene ikke skrevet under på kravet, men meningen er

at de står bak kravet.

Jordskifteretten forsøkte å megle til forlik, men dette førte ikke fram.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører avsa jordskifteretten enstemmig slik

dom:

Tvisten gjelder grensen mellom gnr. 188, bnr. 27 og gnr. 188, bnr. 17 på en strekning av 36 m beskrevet 19/6 1946 med slik grensebeskrivelse: "Langs hovedvei 35 m i syd dele mot Olstad 36 m i rett vinkel fra Hovedveien i nord 36 opp fra hovedveien, i alt 1260 m^2. Stykket er inngjærdet med nettinggjærde."

Sørøstgrensen for Solbu var en gammel grense mot Olstad, gnr. 188, bnr. 10, utskilt fra Olberg, gnr. 188, bnr. 1 den 11/7 1919 med slik grensebeskrivelse: " Delerøs er opsat ved gjærdet ovenfor hovedveien, hvorfra en rett delelinje gaar i øst 33 mtr. til en delerøs, derfra 41 mtr. til en delerøs og 51 mtr. til en delerøs og videre 34 mtr. til en delerøs og endelig 36 mtr. til en delerøs ved gaarden Bjertnes utmark."

Solbakken, gnr. 188, bnr. 17 ble utskilt fra Olstad, gnr. 188, bnr. 10 den 21/10 1925, men skylddelingen er ikke framlagt. Det må antas at beskrivelsen viser til grensen beskrevet i 1919.

Delerøysene beskrevet i 1919 ble påvist under befaringen, unntatt førstbeskrevne delerøys som ble borte under utvidelse av hovedveien. Avstandene mellom delerøysene ble kontrollert med mål etter bakken. Avstandene va ca. 0.5 m lenger enn oppgitt med lengder i hele meter. Delerøysene stod så å si på en rett linje.

Solbu var inngjerdet i 1946 og gjerdet stod i dag, men gjerdet mellom Solbu og Solbakken lå nede i flere perioder. Eiendommen Solbu ble målt etter stående gjerde. Avstanden var 32 m etter gangveien i sørvest, 37.7 m etter gjerdet i nordøst og 36 m fra gjerdehjørnet til hovedveien i nordvest og sørøst, litt usikkert i forhold til hovedveiens trasé.

Solbus sørvestre hjørne er borte. Partene er uenige om hjørnepunktet. Etter oppmålingssjefens kart og merker på gangveien, er avstandene mellom disse 5.6 m. Når søndre merke blir brukt synes eierne av gnr. 188, bnr. 27 at grensen kommer inn på naboens grunn. Avstanden 35 m, 3 m sør for nordre linje, passer med bruken og beskrivelsen i 1946. De holder på denne grensen.

Eieren av gnr. 188, bnr. 17 holder på den rette linjen. Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude, mener at de vil holde seg til skylddelingsforretningen fra 19/6 1946 som sier at grensen i sør skal ha rett vinkel på hovedveien. En må da finne stedet hvor hovedveien gikk på den tiden og slå rett vinkel mot sørøstre gjerdehjørnet på Solbu som partene er enige om. Veien kan ennå ses sør for tomtene og i nærheten av butikken. Veien er to ganger utvidet på Solbus grunn.

Gjerdet ble oppsatt da huset var nytt i 1946. Ragna Maude døde i 1967 og huset ble bortleid i 4 år etter det. I løpet av disse årene falt gjerdet ned. Det ble igjen oppsatt etter at vi overtok.

I årene 1975 - 76 ble det anlagt en gang- og sykkelvei som medførte uklarheter i grenselinjen. En adkomstvei ble anlagt til Solbakken uten tillatelse over vår grunn. Kartforretning ble forlangt og holdt 4/9 1981. Slagstad motsatte seg å voldgi avgjørelsen til oppmålingssjefen. Slagstad avviste å sette jordskifteretten med jordskiftedommeren som voldgifts- eller enedommer.

Bjørkene som står nær grensen, hører Solbu til og grana skulle etter Ragna Maudes utsagn stå i grensen.

Grensen gjennom søndre strek på gangveien vil komme inn på naboens grunn. Vi vil ikke ta noe fra naboen. Måles 35 m etter veien vil dette passe godt med trærne ved grensen. Grana har vokst. Den stod i 1946 på Solbus grunn. Gjerdet som står i dag må stå på vår grunn.

De la ned slik

påstand:

Grensen mellom Solbakken, gnr. 188, bnr. 17, eier Ommund Slagstad og Solbu, gnr. 188, bnr. 27, eiere Gyda

5

Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude påstås å gå fra Solbus sørøstre hjørne, i rett linje til et punkt på hovedveien som passer med 35 m langs denne veien.

Ommund Slagstad mener at grensen må gå slik denne i sin tid i 1919 ble oppmålt mellom gnr. 188, bnr. 1 og 10. Grensen er rett slik oppmålingssjef Erik Hagen har tegnet det på kartet og slik punktet A er avtegnet med rød strek på gangveien. Erfaringen er i slike forretninger at grensene er rette om de ikke er beskrevet å bøye. I beskrivelsen for Olstad den 11/7 1919 er det sagt: ".....hvorfra en ret delelinje gaar i øst 33 mtr. til en delerøs". Oppmålingssjefen fant under oppmålingen at delelinjen var rett gjennom delerøysene og linjen må derfor strekkes rett fram til hovedveien. Når det ikke er bøy der oppe, er det heller ikke bøy ved røysa litt nedenfor gjerdehjørnet på Solbu.

Punktet ved hovedveien er borte. Jeg har aldri sett punktet. Veien er blitt utvidet og punktet må ligge langt ute i riksveien.

Jeg kjøpte eiendommen gjennom lensmannen i 1969 på grunnlag av påviste gjerder som stod. Det var et gammelt gjerde som falt ned. Det ble gitt attets for oppmåling skrvet på et standardformular som sorenskriveren godtok for skjøteoverdragelse. Det var ikke kapasitet i kommunen til å foreta alle oppmålingene. Det er derfor ingen oppmåling på Solbakken.

Gjerdet lå nede og det ble satt opp igjen ved å sette gjerdepålene i de samme hullene som pålen stod i før.

Det var veivesenet som anla avkjøringen for begge de to tomtene og derfra kunne veien legges på egen grunn. Det var derfor ikke jeg som anla veien over Solbus grunn.

Han la ned slik

påstand:

Grensen mellom Solbakken, gnr. 188, bnr. 17 og Solbu, gnr. 188, bnr. 27 påstås å være en rett linje forlenget over delerøysene 1, 2, 3 og 4 ned til hovedveien slik malt med rød strek på gangveien.

Jordskifteretten skal bemerke:

Delelinjen mellom gnr. 188, bnr. 1 og 10 ble første gang fastlagt 11/7 1919. Det er sagt at delelinjen var rett.

Den skulle danne en rett linje. Det er ikke alltid at så er tilfelle for skylddelingsforretninger i utmark på denne tiden. Det hører heller til unntakene.

Jordskifteretten stakk derfor opp linjen etter røysene som stod og fant at røysene passet med beskrevne avstander og lå ganske fint på rettlinjen. Det er derfor sansynlig at delerøysene ble oppsatt på en rett linje oppsiktet med stenger. Det er lite sansynlig at røysene ved en tilfeldighet ble liggende på rettlinjen.

Ved skylddelingen avholdt 21/10 1925 ble Solbakken, gnr. 188, bnr. 17, utskilt fra Olstad, gnr. 188, bnr. 10 den 29. mai 1925. Det er sagt at parsellen begrenses i mot nord til gården Olberg. Grensen ble ikke endret.

Ved skylddelingsforretning av 19/6 1946, ble Solbu, gnr. 188, bnr. 27, utskilt fra Olberg på nordsiden av grensen. Grensebeskrivelsen har mange feil. Den er mangelfullt tegnsatt og vanskelig å si hvor setningene begynner og slutter. Det er oppgitt 3 avstander på fire sider. Arealet passer med 35 m x 36 m til 1260 m^2. Rettvinkelen kan være både på nord- og sørgrensen alt etter hvor setningen begynner. Østgrensen er omlag like mye for lang som vestgrensen er for kort, ca. 3 m. Når det er oppgitt tre avstander, kan 35 m være middelet av øst- og vestgrensen. Det vil passe både med avstandene og arealet. Siden stykket var inngjerdet, så de kanskje denne beskrivelsen og målingen som nøyaktig nok. Mot dette mener eierene av Solbu at de kan ha fått et tillegg som ikke er beskrevet på grunn av nært slektskap mellom eierne på begge sider av grensen, men dette er det vanskelig å skaffe bevis for. I alle tilfelle ble ikke sørgrensen endret. Det er sagt at:

" i syd er delet mot Olstad" og eierne av Olstad var ikke til stede under forretningen. Det er samme eieren som Solbakken grenset til på den tiden. Solbu var inngjerdet. Gjerdet stod i grensen og de måtte måle til dette gjerdet. Grensen ble heller ikke endret i 1946.

Jordskifteretten må derfor tolke skylddelingen i 1946 på den mest sansynlige måten og legge til grunn meningen i måling og tekst. Middellengden blir da etter hovedveien

35 m og bredden blir 36 m når en måler vinkelrett på hovedveien.

Blir sørgrensen målt vinkelrett på veien, kommer grensen lenger sør enn partene mener er riktig. Det er også usansynlig at skylddelingsmennene hadde noe å måle rettvinkel med.

Gjerdet som står vil passe med rettlinjen. Det er derfor lite trolig at gjerdet er flyttet vesentlig ut av linjen. Bjørketrærne blir stående på den rette siden av grensen, men granen vil tilhøre eieren av Solbakken. Det tas ikke avgjørelse i grensen for arealet som er tatt til vei.

Jordskifteretten finner derfor at grensen beskrevet i skylddelingsforretning avholdt 11/7 1919, må legges til grunn for grensefastsettelsen. Den rette linjen er grense mellom eiendommene.

Slutning.

Grensen mellom Solbakken, gnr. 188, bnr. 17, eier Ommund Slagstad på sørøstsiden og Solbu, gnr. 188, bnr. 27, eiere Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude på nordvestsiden, skal gå fra Solbus sørøstre gjerdehjørne i rett linje til veien i forlengelse av grensen gjennom delerøysene 1, 2, 3, og 4.

Jordskifteretten antar at verdien av den her avgjorte tvist er under 2000 kroner.

Jordskifteretten har avmerket grensen som får slik grensebeskrivelse:

Grensen mellom Solbakken, gnr. 188, bnr. 17, eier Ommund Slagstad på sørøstsiden og Solbu, gnr. 188, bnr. 27, eiere Gyda Taarland, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude på nordvestsiden, går ut fra aluminiumsrør med kule i Solbus østre hjørne, i retning 68^{g}, 3.1 m til gammel delerøys 22,05 m til kors i toppen av støpt mur og videre i samme retning til grensen mot veien. Korsen står 9.6 m fra den hvite stripen langs kanten av riksveien målt i linjeretningen. Grensen er forlengelsen av den rette linjen over delerøysene oppe i lia.

8

Grensegangskostnader.

Jordskiftemann Erik M. Bjøre			
1 dag	kr. 400,-		
1 dag	kr. 50,-		
Kostgodtgjøring	kr. 27,-		
Skyssgodtgjøring	kr. 39,-	kr.	516,-
Jordskiftemann Nils Haugen			
1 dag	kr. 400,-		
1 dag	kr. 50,-		
Kostgodtgjørelse	kr. 27,-		
Skyssgodtgjørelse	kr. 42,-	kr.	519,-
Tinglysing	kr. 100,-		
Grensemerke	kr. 25,-		
Merkeredskap	kr. 40,-	kr.	165,-
	Tilsammen	kr.	1.200,-

som etter rettens skjønn ble delt på partene slik:

Gyda Taarud, Gudrun Rasmussen og Kristine Maude,	for gnr. 188, bnr. 27	kr. 600,-
Ommund Slagstad,	for gnr. 188, bnr. 17	kr. 600,-

Ikrafttreden.

Den her beskrevne grensegangssak trer i kraft den 15/12 1982.

Forkynning.

Partene vil få saken forkynt ved tilsendt bekreftet utdrag av rettsboken i vanlig brev med tilsendt frankert svarkonvolutt.

Avslutning av saken.

Saken ble avsluttet på Noresund i Krødsherad den 16. september 1982 ved at rettsboken ble opplest. Ingen av partene var varslet eller var til stede. De ble på forhånd gjort kjent med avslutningsmåten og ankereglene.

Ankefristen som er 2 måneder, tar til å løpe fra påført forkynningsdato på svarbrevet som partene returnerer for mottatt utdrag av rettsboken.

Det tinglyste utdraget av rettsboken skal oppbevares hos eieren av Solbu, gnr. 188, bnr. 27 i Krødsherad til fritt bruk for de interesserte partene.

9

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlinge
eller føringen av rettsboken.

Retten hevet.

Noresund, den 16. september 1982.

Kr. Hjeltnes (sign.)

Nils Haugen (sign.) Erik M. Bjøre (sign.)

Rett utdrag:



Adm. vedk. gnr. 188
bnr. 17 og 27 i Kvadsheradd

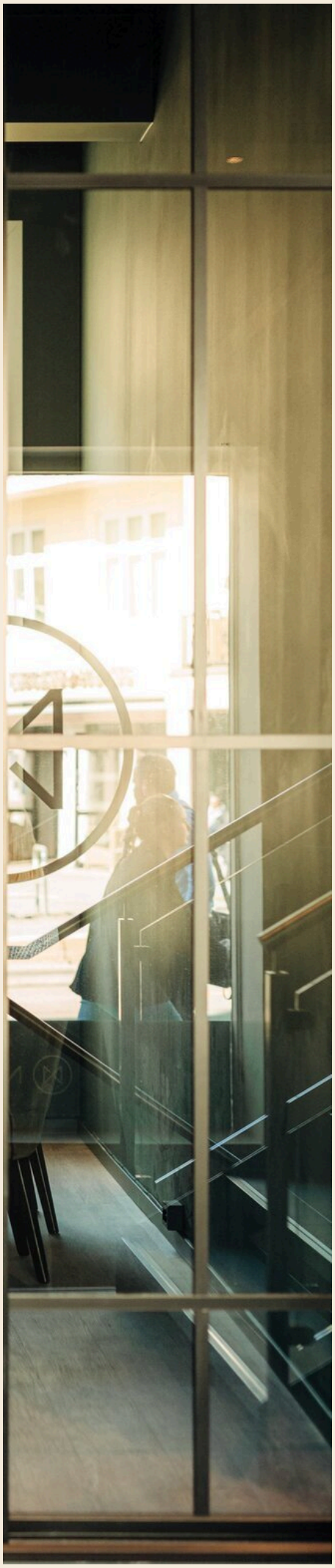
dw.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

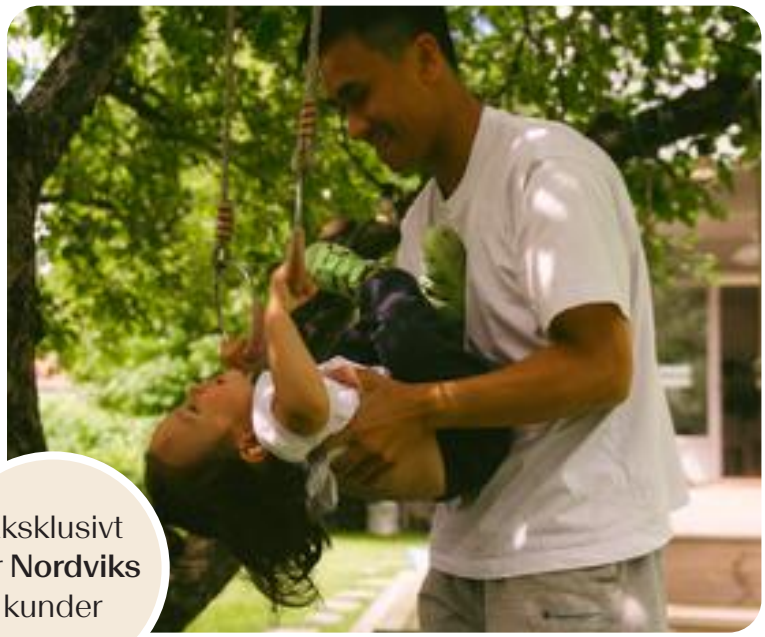


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krøderfjordveien 1569 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 188, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

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