



Brennkollveien 28C



— Velkommen til

# Brennkollveien 28C



# BRENNKOLLEN / NOREFJELL

Lekker fjellhytte fra 2021 - Nydelig utsikt som må oppleves! - Kort vei til langrenn & alpin - MÅ SEES!

Prisantydning	4 100 000,-
Omkostninger	103 850,-
Totalpris	4 203 850,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne flotte familiehytta nyoppført i 2021 på populære Brennkollen! Hytta kombinerer smart planløsning med gjennomførte detaljer, og har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vinduer som fanger inn den vakre fjellutsikten. Norefjells kanskje beste utsikt?

- Direkte utgang til en østvendt terrasse på ca. 15 kvm med gode solforhold fra morgen til kveld.
- Romslig bad med badstue, samt et praktisk vaskerom.
- 3 gode soverom gir rikelig med sengeplasser, og en koselig loftstue fungerer perfekt som ekstra oppholdsrom.
- Parkering inntil hytta.
- Skiløyper rett bak hytta med tilgang til milevis av oppkjørte langrensløyper.
- Kun få minutter til Norefjell alpinanlegg.

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	15 kvm

## Beskrivelse

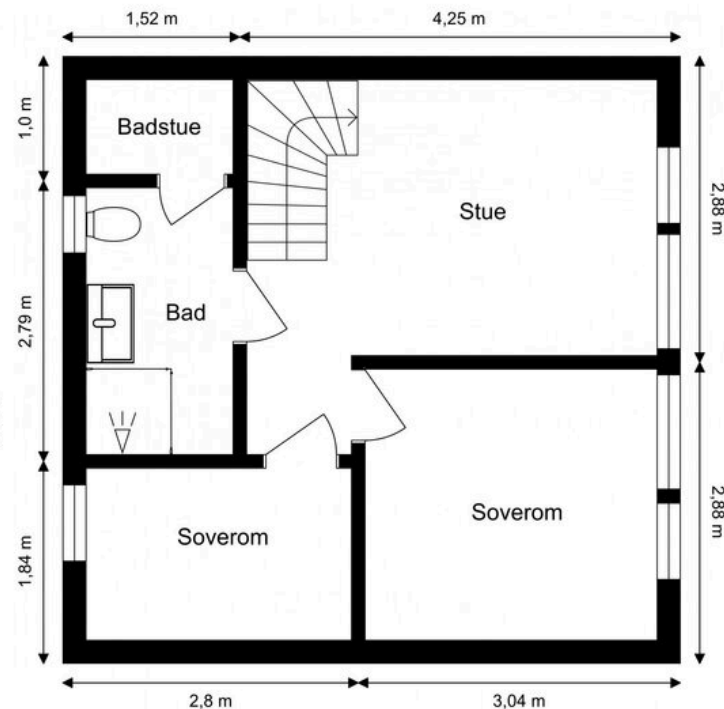
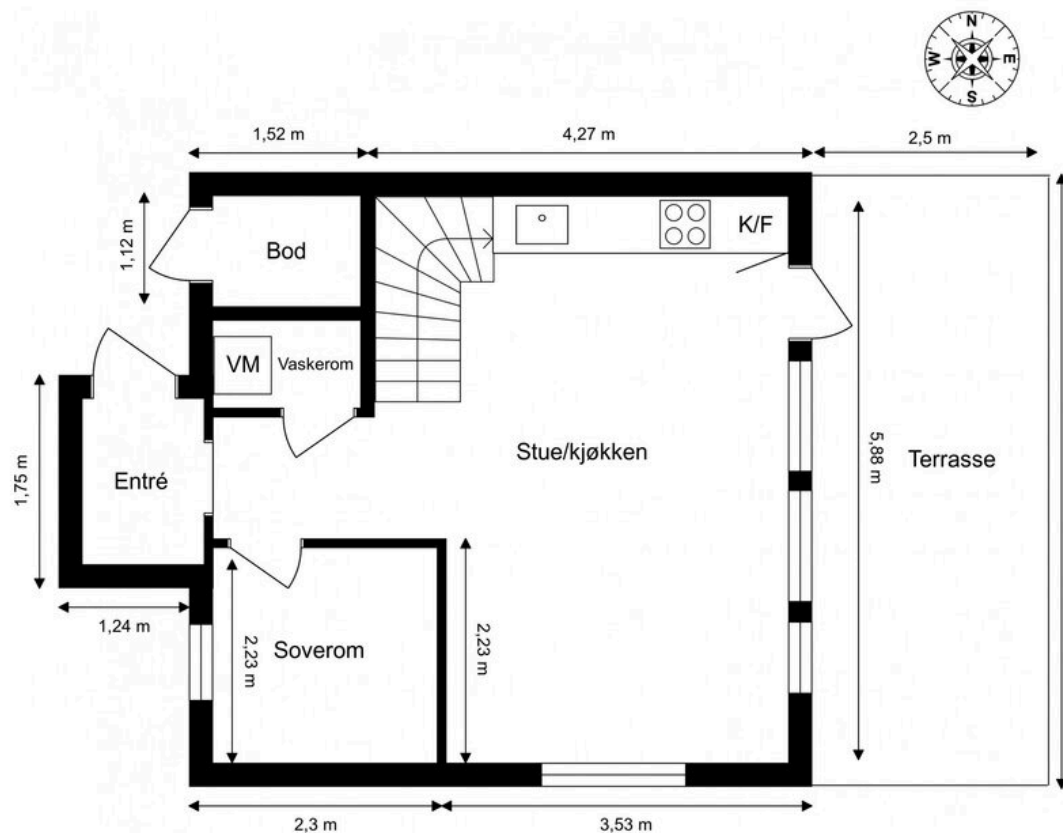
1. etasje:  
BRA-i: 35 kvm. Entré, soverom, vaskerom og stue/kjøkken.  
BRA-e: 2 kvm. Bod.  
Total BRA: 37 kvm.  
TBA: 15 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 35 kvm. Bad, badstue, soverom, soverom 2 og stue.  
Total BRA: 35 kvm.

# Brennkollveien 28C 3536 NORESUND

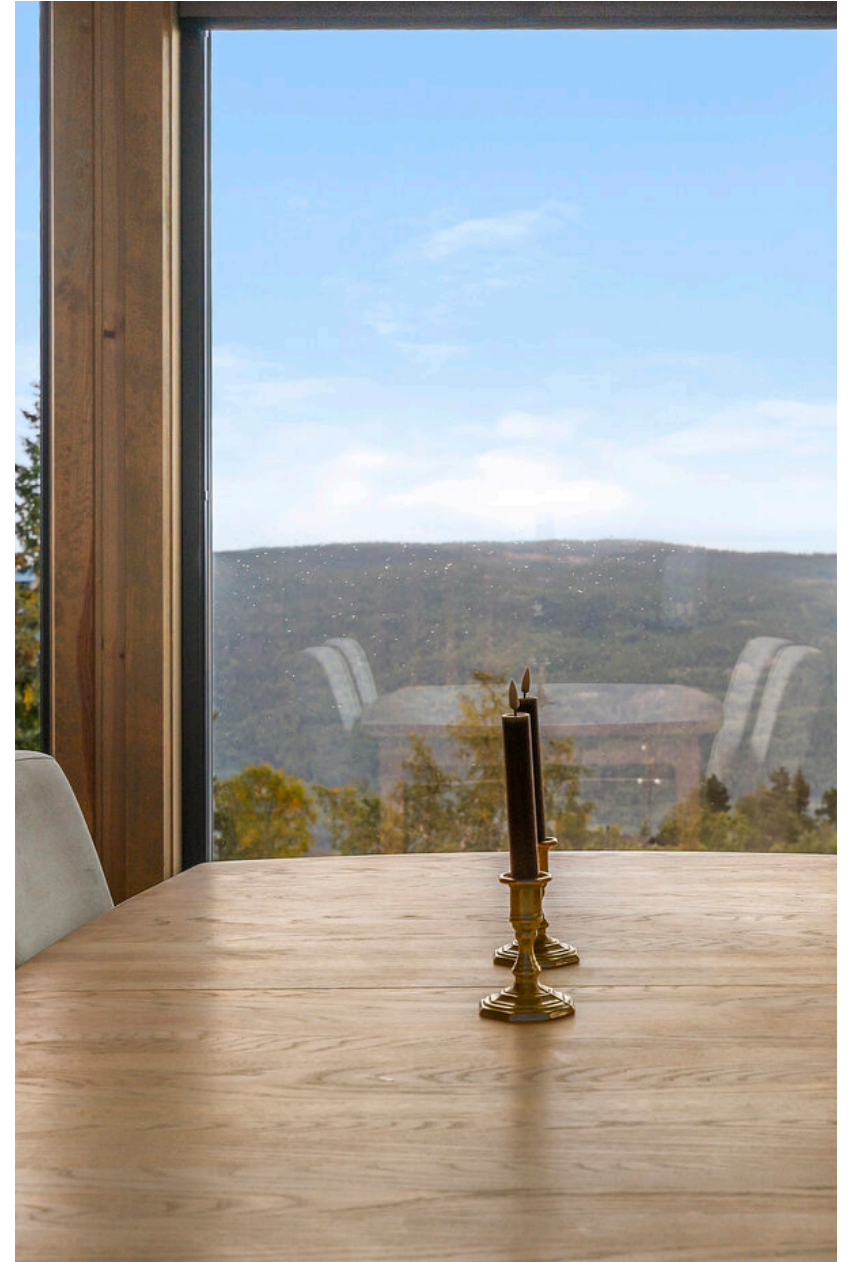
## 1. Etasje

## 2. Etasje



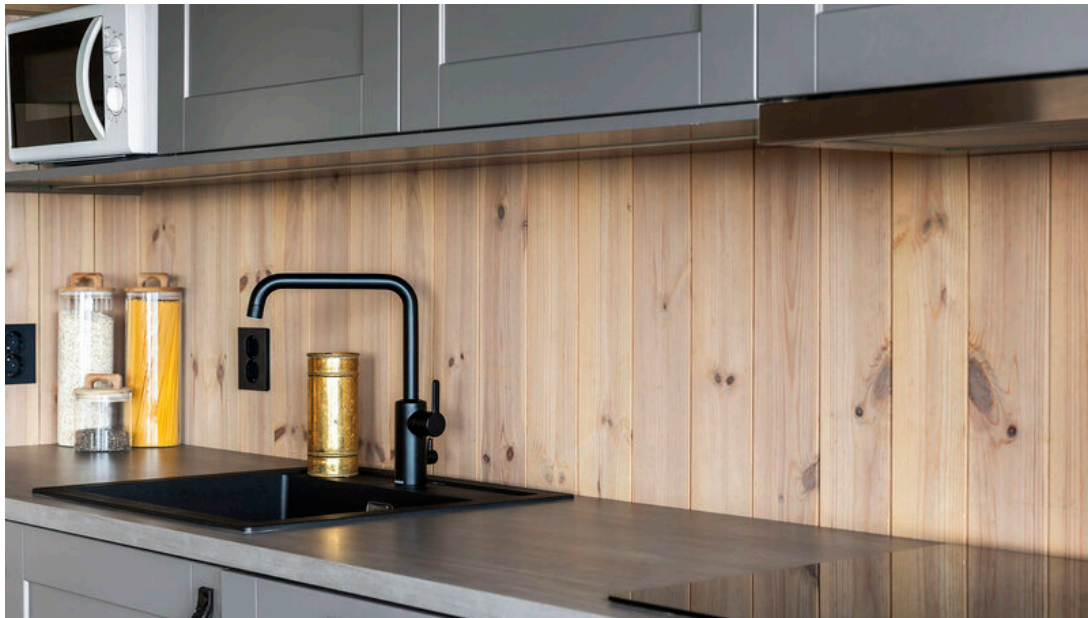
Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.







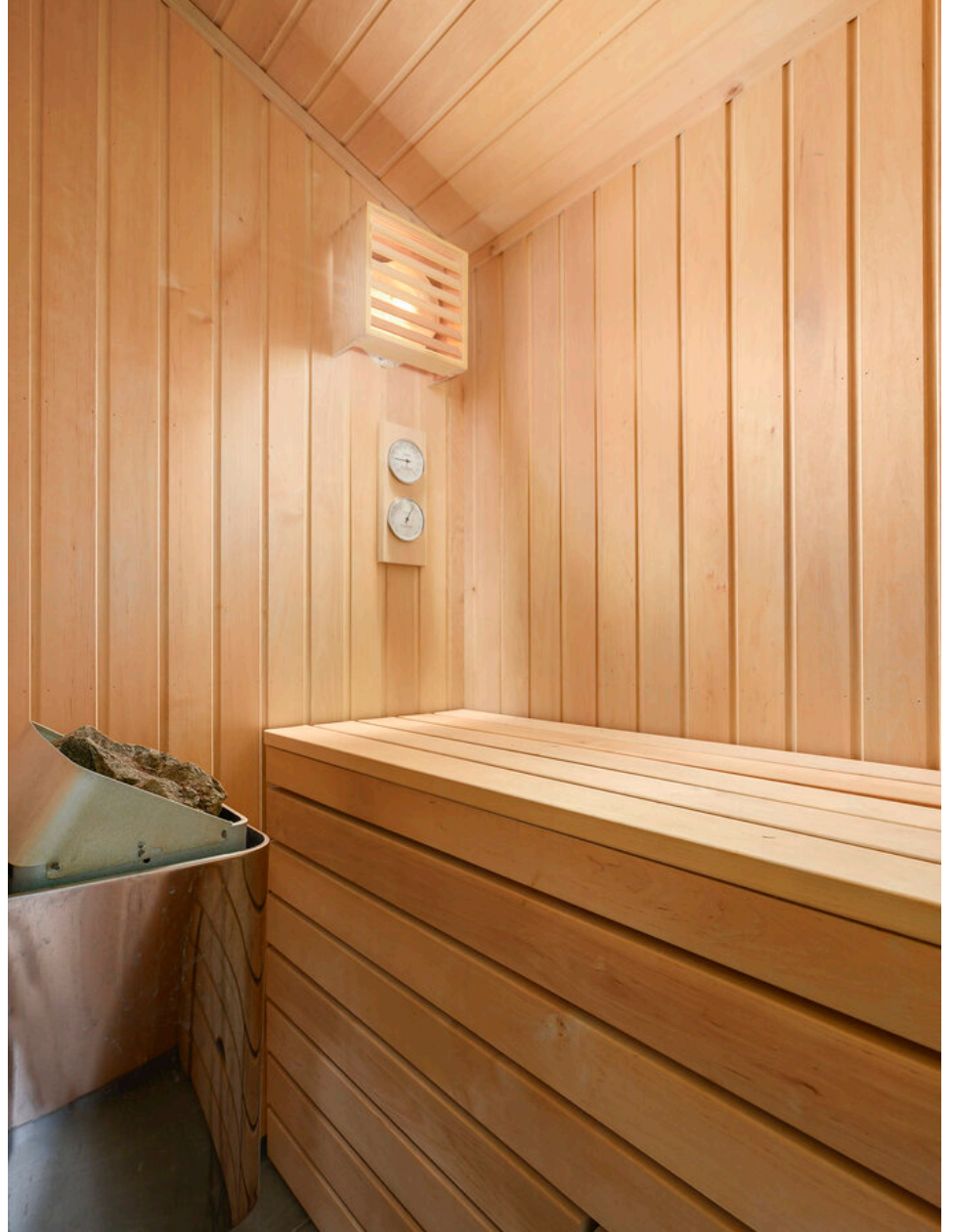
















Informasjon

# Brennkollveien 28C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

23-0215/25

### Boligtype og eierform

Fritidseiendom (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND

Gnr 208, bnr 58, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

### Selgere

Jannicke Lunder Stangnæss

Finn Stangnæss

### Kjøpesum og omkostninger

4 100 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

102 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
103 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

116 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 203 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 216 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår

2021

### Etasje

2

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 72 kvm

TBA: 15 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Entré, soverom, vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 kvm. Bod.

Total BRA: 37 kvm.

TBA: 15 kvm.

## 2. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Bad, badstue, soverom, soverom 2 og stue.

Total BRA: 35 kvm.

## Innhold

Fritidsboligen inneholder en åpen stue-/kjøkkenløsning i 1. etasje med plass til både sofagruppe og spisebord, stue i 2. etasje, tre soverom, bad, vaskerom og entré. Bygget har en moderne hytteestetikk med gjennomført materialvalg. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer. Fra stue/kjøkken er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>.

## Standard

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

### Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Ved oppføring av hytten var det krav om håndløper på Vegge sider v trappen. I dette tilfellet er det kun rekkverk/håndløper på en side. For å lukke avviket må håndløper monteres på vegg.

- Bad, Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved fall på gulv som er svakere enn 1:100 i våtrom krever TEK17 §13-15

at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppbrett mot terskel.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet mot vanninntrengning.

### Bygningsdeler som har fått TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er observert råte i enkelte terrassebord, øvrige bord er noe værslitte og stedvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Terrassebord med råte må skiftes ut, dersom råten har spredt seg til underliggende konstruksjoner må ytterligere tiltak igangsettes. Det anbefales generelt overflatebehandling og vedlikehold av øvrige deler av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Det er ukjent sluk og tettesjikt/membran. Sluket er plassert under vaskemaskin og er derfor ikke besiktiget. Grunnet manglende adkomst til sluk er membran heller ikke konstantert. For å vurdere sluk og membran må vaskemaskin og tørketrommel tas ut av rommet. TGIU er satt grunnet begrenset adkomst.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Utbygger har bekreftet at de skal utbedre følgende:

- Utbedre membran på badet slik at den kommer 15 mm over flis ved terskel.
- Bytte bordene som det har gått råte i.

#### Øvrig standard

##### Innvendig

Gulv: 1-Stavs laminat, flis i entré, vaskerom og bad.

Vegger: Beiset/oljet trepanel.

Tak: Beiset/oljet trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytten har lakkert/beiset tretrapp med lagringsplass under. Hytten har oljet/beisede, 1-speil profilerte dører.

##### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter i grå utførelse og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er uttrekkbar ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

##### Bad

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og himling er av oljet/beiset trepanel, med fliser i dusjen. Gulvet er flislagt. Badet er innredet med innredning med overliggende servant av stein, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt/fastmontert dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er

installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluftspalte under dørbildet. Vaskerommet er fra byggeår og oppført iht TEK17. Vegger og himling er kledd med oljet/beiset panel, gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet ventileres via en avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dørbildet.

##### Badstue

Badstue i tilknytning til badet med flislagt gulv, panel på vegger og himling. Badstuebenken er plassert med lagringsplass under. Badstueovnen fra Helo er elektrisk styrt.

##### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap, hvor vannmåler og stoppekran også er montert. Synlige avløpsrør er av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og vaskerom.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under trappen. Det er montert elektrisk vannlekkasjedetektor ved tanken.
- Sikringssskap er plassert i ekstern bod og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk strømmåler og hovedsikring er plassert i eget skap montert på yttervegg.
- Kabelføringer ligger skjult i vegg-/takkonstruksjonen.
- Lovpålagt røykvarslers/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift.

##### Parkering

Parkering inntil hytta.

### Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at de har beiset i 2024, og utbedret uteområdet mellom 2021-2024.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Nei

Eventuell kommentar: Hytte oppført i 2021 ingen arbeider utført av andre enn utbygger.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Hytte oppført i 2021 ingen arbeider utført av andre enn utbygger

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

- Nei

Eventuell kommentar: Litt knirking i gult enkelte steder. Ingen sprekker

### Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

### Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig oppført i 2021. Bygningen er fundamentert på støpte grunnmurselementer og oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning med kraftige lister og detaljer. Takkonstruksjonen er utformet som saltak med sperrekonstruksjon, tekket med pappshingel. Vinduer og dører har fabrikkmalte overflater med 2-lags isoler-/energiglass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

C - rød

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

#### Oppvarming

Oppvarming skjer ved bruk av vegghengte panelovner og gulvvarme hele 1. etasje og på bad i 2. etasje.

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

#### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha ca kr 300-500,- i strømkostnader pr måned på sommer, og ca kr 1000-2000,- på vinter med mye oppvarming. Nettleie ca kr 6000,- pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 654,-pr. 2025

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2025 er kr 18 654,37. Prognosen inkluderer gebyrer for vann og avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring. Gjensidige, polisnr. 90302646
- Brøyting ca kr 14 000,- i året.

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

### Formuesverdi

Kr 3 690 000,- pr. 2023

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at de har internett via Krøderen elektro.

## Sameiet

### Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgraden.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 36 kvm (Eiertomt)

Tomten er en del av et fellesareal sammen med de to andre seksjonene. Se seksjoneringen for mer informasjon.

Hytten ligger på en relativt flat tomt. Det er singel rundt bygningen, og terrenget har fall fra grunnmur for å lede vann bort fra konstruksjonen.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Norefjell er et herlig og idyllisk høyfjellsområde kun 1,5 times kjøring fra Oslo.

Området tilbyr en fantastisk kombinasjon av et rikt aktivitetstilbud og rolig fjellidyll hele året.

Kort avstand til det populære skianlegget på Norefjell med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper, og er stadig i utvikling. Skianlegget var vært for alpiskonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie.

Flombelyst aktivitetbakke for aking og skilek, terrengpark og barneområde med egen heis, samt utendørs skøytebane. Anlegget har forøvrig Nord-Europas største fall på hele 1010 meter. Ca.1,5 km. til Mountain Lodge med matbutikk og skiutleie.

Link til skianlegget: [http:// www.norefjell.com/no/](http://www.norefjell.com/no/)

Stort og "endeløst" løypenett med mer enn 200 km. Løyper totalt. og 120 km. Løyper rett utenfor døren. Populære og merkede løyper til både Høgevarde og Tempelseter.

Etter en lang dag i bakken/sporet finner man herlig afterski på Norefjell Spa-resort eller Norefjellstua. Få minutter unna med bil finner man det populære Spahotellet på Norefjell. Hotellet er blant Norges ledende Spa-hotell og tilbyr et bredt aktivitetstilbud for alle aldre. Stor spaavdeling for de voksne med en rekke behandlingstyper, ute og innebasseng og store avslapningsområder. Godt utstyrt treningsrom, innendørs badebasseng og en 16 meter høy klatrevegg for å nevne noe. Link til hotellet: <http://norefjellskiogspa.no/>

På Mountain Lodge finner du både skiutleie og en døgnåpen Joker-butikk – praktisk for både små og store behov gjennom hele oppholdet.

På sommerstid finner man flere fine topturer med merkede løyper til bl.a. Augunshaug (1341 moh) og Høgevarde (1459 moh). På Høgevarde finnes det også en åpen turisthytte med enkel matservering. Turene kan alternativt gjøres på sykkel eller på hesteryggen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.12.2021.

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, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger byggetegninger fra Fossheim Bygg AS, som samsvarer med dagens planløsning.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er opparbeidet frem til hytten.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig. 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:

3318/208/58/1:

15.01.1969 - Dokumentnr: 323 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Bestemmelse om ikke kjøreadkomst 7. avsnitt slettet

Jordkiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre.

27.06.2016 - Dokumentnr: 576947 - Jordskifte

Sak: 0600-2011-0019 Nore nedre

Gjelder grenser

Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2016 - Dokumentnr: 629333 - Jordskifte

Jordkiftesak - tinglysingsutdrag 47- 0600-2011-0019 Nore Nedre.

Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2016 - Dokumentnr: 633424 - Jordskifte

Saksnummer 0600-2011-0019 Nore Nedre

Gjelder bruksordning veier.

Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793480 - Jordskifte

Sak 0600-2011-0019 Nore Nedre

Gjelder bygging av felles veier

Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2021 - Dokumentnr: 169143 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/3

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterrett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser at utbygger skal se på utbedringer knyttet til punkter som kan redusert tilstandsgrader gitt i tilstandsrapporten. Dette omfattes av 5-årsgarantien.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglens vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke fritid kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3 900,-

Utlegg:

Foto - faktureres direkte kr. 5 000,-

Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 690,- 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 10. november 2025

### Ansvarlig megler

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

### Meglerforetaket

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

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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





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



Vedlegg

# Brennkollveien 28C

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
 KRØDSHERAD kommune  
 # gnr. 208, bnr. 58, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025 Rapportdato: 22.09.2025 Oppdragsnr.: 22342-1203 Referansenummer: DJ3354

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



HOLTET  
TAKST

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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslav).
- Verdi- og lånetakst.
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinstitll kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

*Halvor Tobias Holtet*

Halvor Tobias Holtet

post@holtetakst.no  
906 14 145



Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearbeid • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende fritidsbolig oppført i 2021, beliggende i et naturskjønt og populært område i Norefjells fjellterreng. Området preges av spredt fritidsbebyggelse, med nærhet til friluftsområder, turstier og alpinanlegg. Bygningen er fundamentert på støpte grunnmurselementer og oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning med kraftige lister og detaljer. Takkonstruksjonen er utformet som saltak med sperrekonstruksjon, tekket med pappshingel. Vinduer og dører har fabrikkmalte overflater med 2-lags isoler-/energi glass.

Fritidsboligen inneholder en åpen stue-/kjøkkenløsning i 1. etasje med plass til både sofagruppe og spisebord, stue i 2. etasje, tre soverom, bad, vaskerom og entré. Bygget har en moderne hytteestetikk med gjennomført materialvalg. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer. Fra stue/kjøkken er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Bygget holder en god standard med moderne løsninger og innredning, samtidig som den tradisjonelle hyttestilen er ivarettatt. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet for ytterligere informasjon.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2021

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående, luftet bordkledning i 1. etasje, med liggende bordkledning over brystningslist i etasjeskille. Takkonstruksjonen er utført som saltak med takbjelker som ligger på bærende dragere i mønet. Vinduene har karmen og ramme av fabrikkmalte treverk med grå utførelse. Vinduene har 2-lags isoler/energi-glass. Bygningen har malt hovedytterdør, boddør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energi glass. I 1. etasje er det en østvendt terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen har gulv kledd med impregnerte terrassebord. Det er montert dobbelt stikkontakt og utvendig belysning.

**INNVENDIG** [Gå til side](#)  
Gulv: 1-Stavs laminat, flis i entré, vaskerom og bad. Vegger: Beiset/oljet trepanel. Tak: Beiset/oljet trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Hytten har lakkert/beiset tretrapp med lagringsplass under. Hytten har oljet/beisede, 1-speil profilerte dører.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og himling er av oljet/beiset trepanel, med fliser i dusjen. Gulvet er flislagt. Badet er innredet med innredning med overliggende servant av stein, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt/fastmontert dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske

varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluftspalte under dørbildet.

Vaskerommet er fra byggeår og oppført iht TEK17. Vegger og himling er kledd med oljet/beiset panel, gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet ventileres via en avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dørbildet.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter i grå utførelse og laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfervakt. Det er uttrekkbar ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Badstue i tilknytning til badet med flislagt gulv, panel på vegger og himling. Badstuebenken er plassbygd med lagringsplass under. Badstueovnen fra Helo er elektrisk styrt.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, hvor vannmåler og stoppekran også er montert. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og vaskerom. Oppvarming skjer ved bruk av vegghegte panelovner og gulvvarme hele 1. etasje og på bad i 2. etasje. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under trappen. Det er montert elektrisk vannlekkasjedetektor ved tanken. Sikringskap er plassert i eksterne bod og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk strømmåler og hovedsikring er plassert i eget skap montert på yttervegg. Kabelføring ligger skjult i vegg-/takkonstruksjonen. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell. Bygningen har grunnmur av betong-støpte elementer. Under grunnmuren er det trolig etablert stripefundamenter av betong. Hytten ligger på en relativt flat tomt. Det er singel rundt bygningen, og terrenget har fall fra grunnmur for å lede vann bort fra konstruksjonen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

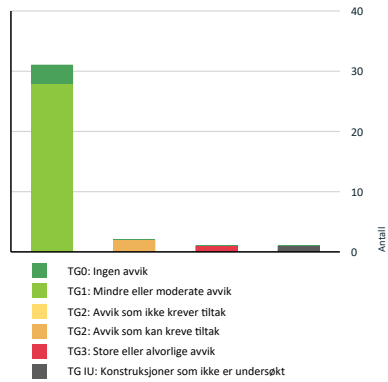
Det foreligger byggetegninger fra Fosshiem Bygg AS, som samsvarer med dagens planløsning.

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

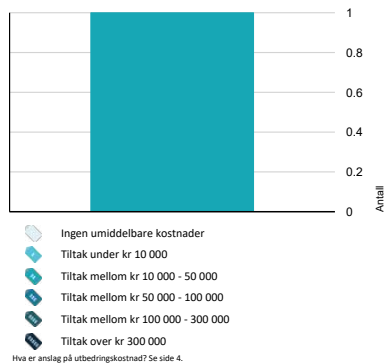
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2021

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Bygget benyttes som fritidsbolig. Bruken samsvarer med byggets formål og gjeldene regulering.

#### Standard

Hytten fremstår med en god standard på overflater og innredning. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

#### Vedlikehold

Bygget er ferdigstilt i 2021, og det er pr befaringstidspunkt ikke registrert vesentlig vedlikehold utført etter oppføring. Valg av materialer og løsninger tilsier generelt lange vedlikeholdstintervaller, forutsatt normal bruk og belastning.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på befaringstidspunkt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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 av 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

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående, luftet bordkledning i 1. etasje, med liggende bordkledning over brystningslist i etasjeskille.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med takbjelker som ligger på bærende drager i mønet. Det er ikke mulig å besiktige undertaket da konstruksjonen er kledd igjen, uten mulighet for inspeksjon.

#### TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen og ramme av fabrikkmalt treverk med grå utførelse. Vinduene har 2-lags isoler/energi-glass.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, boddør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energi glass.

#### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 1. etasje er det en østvendt terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue/kjkken. Terrassen har gulv kledd med impregnerte terrassebord. Det er montert dobbelt stikkontakt og utvendig belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råte i enkelte terrassebord, øvrige bord er noe værslitte og stedvis oppsprukket.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassebord med råte må skiftes ut, dersom råten har spredt seg til underliggende konstruksjoner må ytterligere tiltak igangsettes. Det anbefales generelt overflatebehandling og vedlikehold av øvrige deler av terrassen.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Største måleavvik:

Soverom.  
4mm fra hjørne til hjørne.  
3mm innenfor 2 meter.

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

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.



## INNSENDIG

## TO 1 Overflater

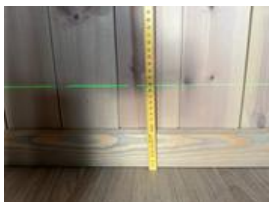
Gulv: 1-Stavs laminat, flis i entré, vaskerom og bad.

Vegger: Beiset/oljet trepanel.

Tak: Beiset/oljet trepanel.

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

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



## TO 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## TO 2 Innvendige trapper

Hytten har lakkert/beiset tretrapp med lagringsplass under.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved oppføring av hytten var det krav om håndløper på Vegge sider v trappen. I dette tilfellet er det kun rekkverk/håndløper på en side. For å lukke avviket må håndløper monteres på vegg.



## TO 1 Innvendige dører

Hytten har oljet/beisede, 1-speil profilerte dører.

## VÅTROM

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## Generell

Vaskerommet er fra byggeår og oppført iht TEK17. Vegger og himling er kledd med oljet/beiset panel, gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet ventileres via en avtrekksvifte i yttervegg og tiluftspalte under dørlbladet.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er kledd med oljet/beiset panel.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent sluk og tettesjikt/membran. Sluket er plassert under vaskemaskin og er derfor ikke besiktiget. Grunnet manglende adgang til sluk er membran heller ikke konstantert. For å vurdere sluk og membran må vaskemaskin og tørketrommel tas ut av rommet. TGiu er satt grunnet begrenset adgang.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt servant med overhengende speil, opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tiluftspalte under dørlbladet.

## 1. ETASJE &gt; VASKEROM

## Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år.

## 2. ETASJE &gt; BAD

## Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og himling er av oljet/beiset trepanel, med fliser i dusjen. Gulvet er flislagt. Badet er innredet med innredning med overliggende servant av stein, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt/fastmontert dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte og tiluftspalte under dørlbladet.

## 2. ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel, fliser i dusjsonen. Taket har panel.

## 2. ETASJE &gt; BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall/løpning på våtrommet. Ved fall på gulv som er svakere enn 1:100 i våtrom krever TEK17 §13-15 at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppbrett mot terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forsikringsmessig tetthet mot vanninntrengning.



2mm fall på ca 65 cm. Dette tilsvarer va 1:300



11mm hellning på ca 2mm. Dette tilsvarer 1:200

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukerene ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med overliggende servant, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fastmontert armatur samt hengslede dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørbildet.

### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter i grå utførelse og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Uttrekkbar ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft. Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > BADSTUE

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i tilknytning til badet med flislagt gulv, panel på vegger og himling. Badstuebenken er plassbygd med lagringsplass under. Badstueovnen fra Helo er elektrisk styrt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, hvor vannmåler og stoppekran også er montert.

## Tilstandsrapport



#### TO 1 Avløpsrør

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

#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og vaskerom. Bad, vaskerom og kjøkken er vurdert i egne punkter.

#### TO 1 Varmesentral

Oppvarming skjer ved bruk av vegghengte panelovner og gulvvarme hele 1. etasje og på bad i 2. etasje. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

#### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under trappen. Det er montert elektrisk vannlekkasjedetektor ved tanken.

#### TO 1 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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkynndig 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 elektrivirksomhet.*

Sikringskap er plassert i eksternt bod og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk strømmåler og hovedsikring er plassert i eget skap montert på yttervegg. Kabelføringer ligger skjult i vegg-/takkonstruksjonen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Anlegget er utført av Krøderen elektro.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillopp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, kjøleskap og varmtvannstank  
**Nei**
- Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kopslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

## Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.



### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskilende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

**Nei**

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell.

#### Fuktisikring og drenering

Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell. Sprengfyllingen består av grove, godt drenerende masser, som gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong-støpte elementer. Under grunnmuren er det trolig etablert stripefundamenter av betong.

### TO 0 Terrengforhold

Hytten ligger på en relativt flat tomt. Det er singel rundt bygningen, og terrenget har fall fra grunnmur for å lede vann bort fra konstruksjonen.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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

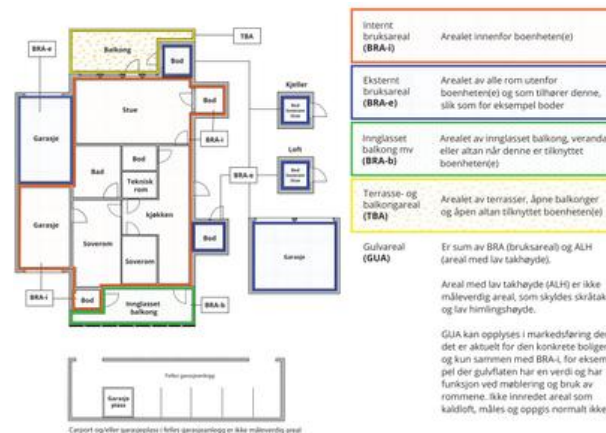
### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bruktendret, 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.

Brennkollveien 28C , 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	35	2		37	15
2. Etasje	35			35	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>2</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	
2. Etasje	Bad, badstue, soverom, soverom 2, stue		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger byggetegninger fra Fosheim Bygg AS, som samsvarer med dagens planløsning.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Bygget ble ferdigstilt i 2021. Det er ikke utført arbeider etter ferdigstillelsen.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	70	0

Brennkollveien 28C , 3536 NORESUND  
Gnr 208 - Bnr 58  
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	208	58		1	36 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Brennkollveien 28C

#### Hjemmelshaver

Stangnæss Finn, Stangnæss Jannicke Lunder

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brennkollveien, i et område med spredt fritidsbebyggelse. Området byr på flotte turmuligheter hele året, med oppkjørte skiløyper vinterstid og nærhet til Norefjell alpinanlegg. Hytta har gode solforhold og utsikt mot omkringliggende fjell- og naturområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er opparbeidet frem til hytten.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 625 550	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/D/3354>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Lunder, Jannicke Haanes	9578-5999-4-1453781	2025-09-02 10:25:53
Stangnæss, Finn	9578-5998-4-3041809	2025-09-01 12:39:03



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.

Uttytt dato  
1. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
23-0215/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Jannicke Lunder Stangnæss, Finn Stangnæss	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. mars 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 90302646 Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Hytte oppført i 2021 ingen arbeider utført av andre enn utbygger

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

Nei

Eventuell kommentar: Hytte oppført i 2021 ingen arbeider utført av andre enn utbygger

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt knirking i gult enkelte steder. Ingen sprekker

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0215/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stangnæss, Finn	2025-09-01	Lunder, Jannicke Haanes	2025-09-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
 <b>bankID</b> Stangnæss, Finn		 <b>bankID</b> Lunder, Jannicke Haanes	

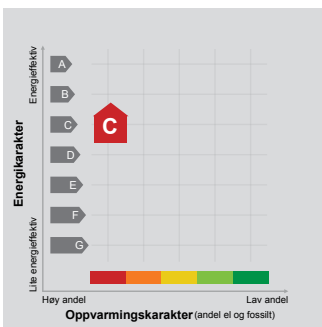


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Brennkollveien 28C
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300838276
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162585
Dato	01.09.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår:** 2021  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 71  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



**Krødsherad kommune**  
Samfunns- og næringsutvikling

Dato: 16.12.2021  
Vår referanse: 2021/2900-3  
Saksbehandler: Cato Gulestø  
Tif. sentralbord: 32 15 00 00

FOSSHEIM BYGG AS  
Raschs vei 36C  
1178 OSLO

Gnr. 208/58 – ESA ref 20/1400

<b>Ferdigattest</b>	
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10	
<b>Ansvarlig søker:</b>	<b>Tiltakshaver:</b>
FOSSHEIM BYGG AS	FOSSHEIMGRUPPEN AS
<b>Tiltaket/byggets art:</b>	
Riving av eksisterende fritidsbolig med bygningsnummer 160336765. Oppføring av tre fritidsboliger med bygningsnummer 300838268, 300838274, 300838276	
<b>Vedtatt fattet:</b>	<b>Dato:</b>
Rammetillatelse	
IG	06.11.2020

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets offisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr kr. 2150,- i henhold til regulativet blir tilsendt tiltakshaver.

Med hilsen

Cato Gulestø  
Byggesaksbehandler

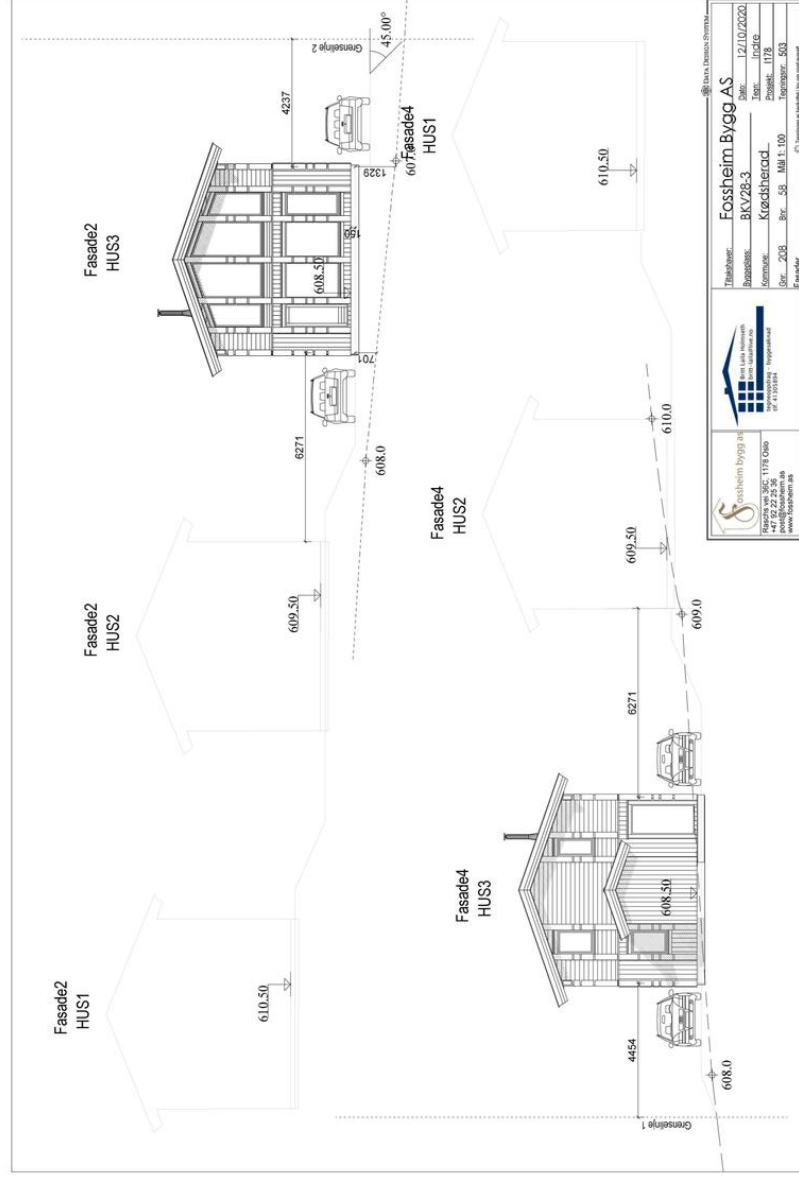
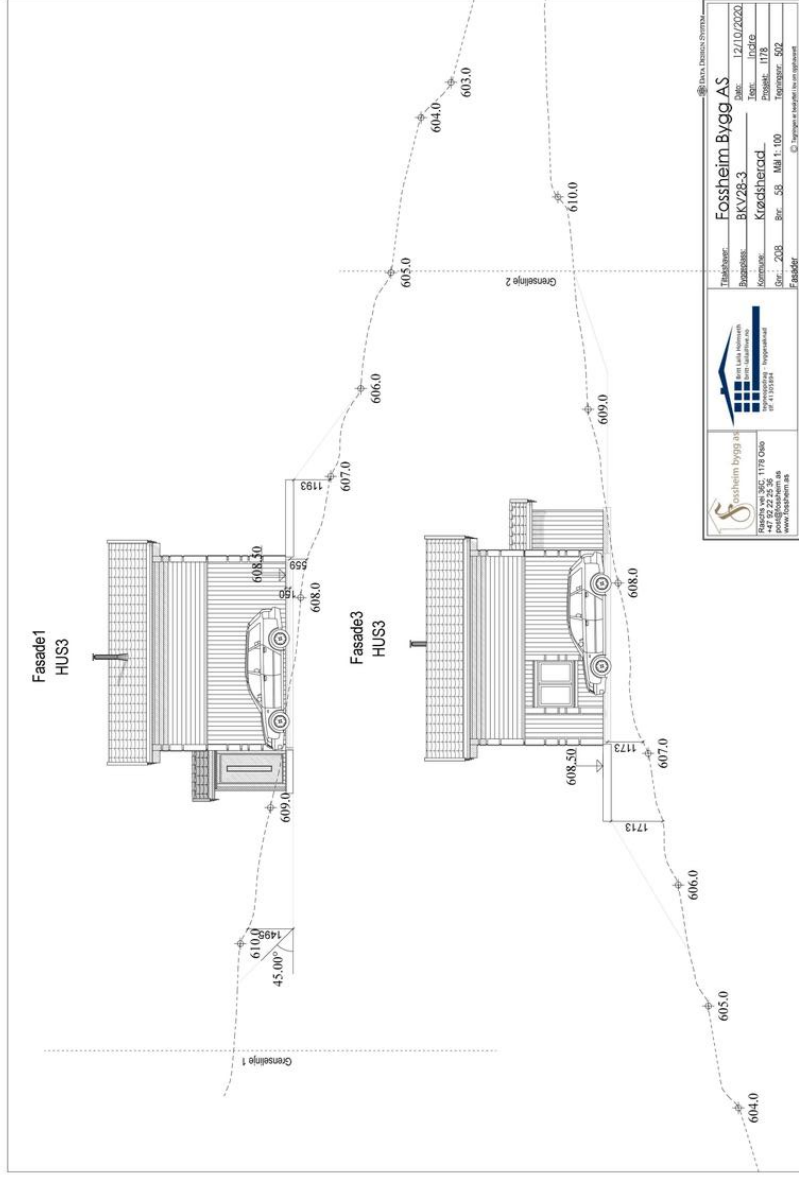
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

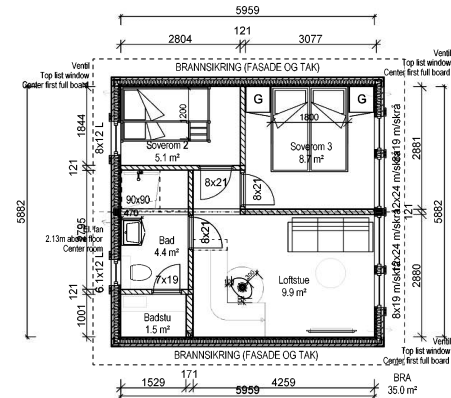
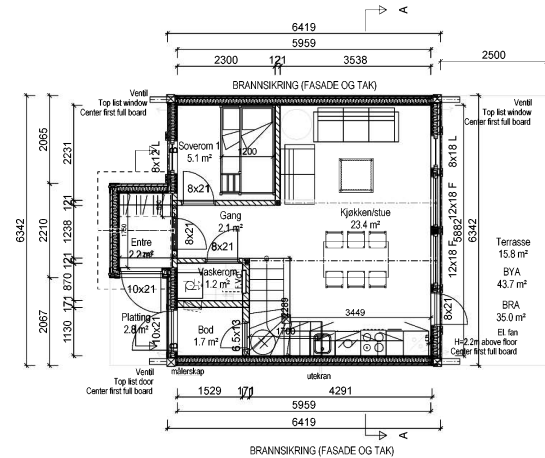
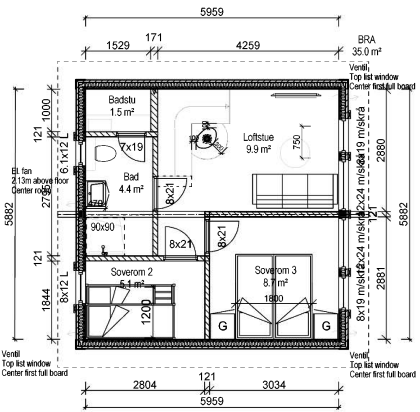
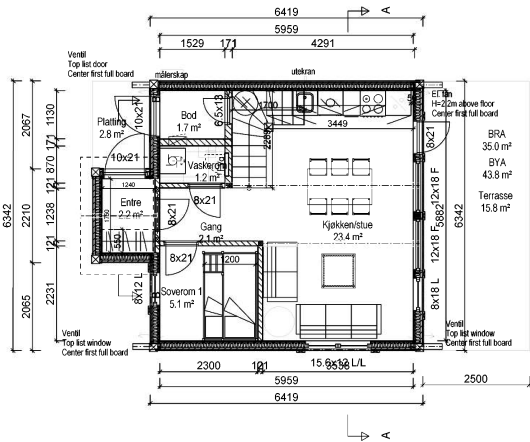
Kopi:

FOSSHEIMGRUPPEN AS



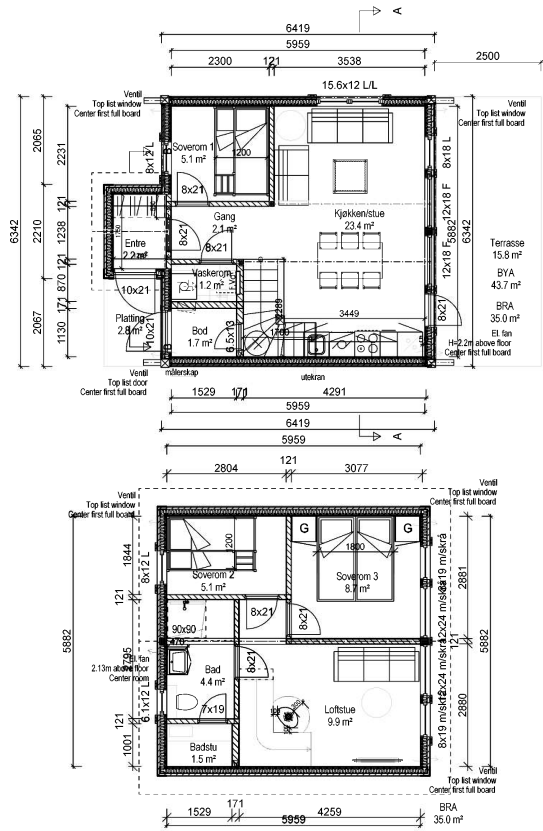






<p>Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosshem.as www.fosshem.as</p>	<p>Birt Laila Holmseth birt.laila@live.no tegneoppdrag - byggesøknad tlf: 41 305894</p>	Tilakshaver: <b>Fosshem Bygg AS</b>		DATA DESIGN SYSTEM		
		Byggeplass: <b>BKV28-1</b>	Dato: <b>12/10/2020</b>			
		Kommune: <b>Krødsherad</b>	Teig: <b>Indre</b>			
		Gnr: <b>208</b> Bnr: <b>58</b> Mål 1: <b>100</b>	Prosjekt: <b>1176</b>			
		Planer	Tegningsnr: <b>504</b>			© Tegningen er beskyttet lov om opphavsrett

<p>Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosshem.as www.fosshem.as</p>	<p>Birt Laila Holmseth birt.laila@live.no tegneoppdrag - byggesøknad tlf: 41 305894</p>	Tilakshaver: <b>Fosshem Bygg AS</b>		DATA DESIGN SYSTEM		
		Byggeplass: <b>BKV28-2</b>	Dato: <b>12/10/2020</b>			
		Kommune: <b>Krødsherad</b>	Teig: <b>Indre</b>			
		Gnr: <b>208</b> Bnr: <b>58</b> Mål 1: <b>100</b>	Prosjekt: <b>1177</b>			
		Planer	Tegningsnr: <b>504</b>			© Tegningen er beskyttet lov om opphavsrett

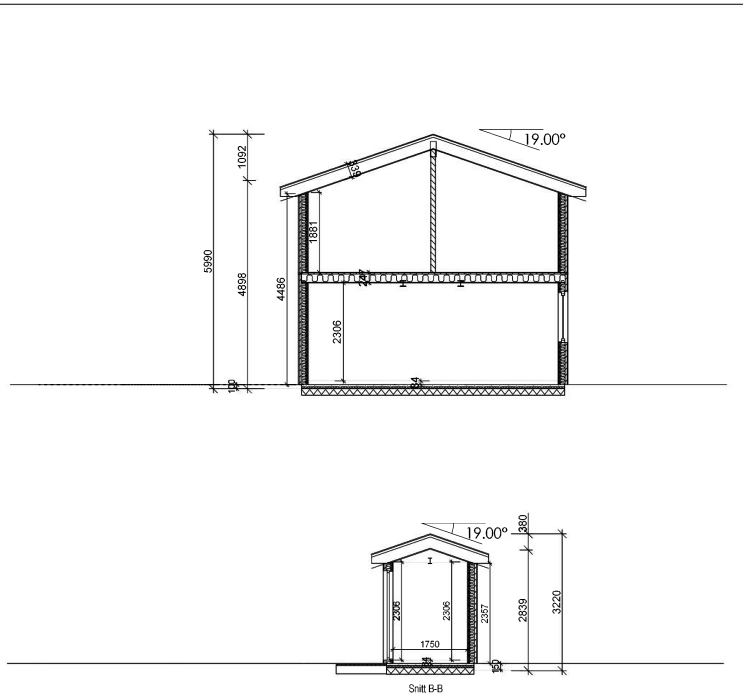


DATA DESIGN SYSTEM

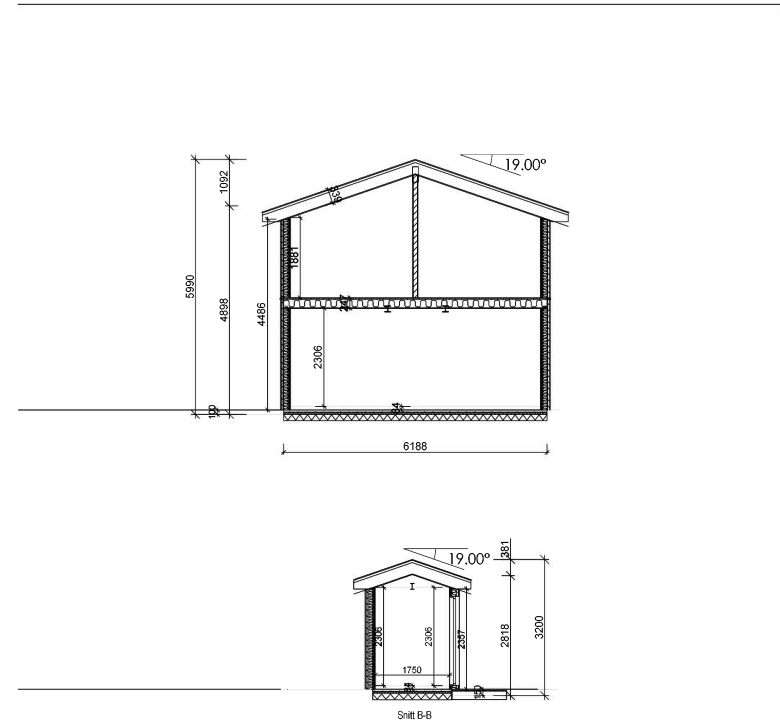
**Fossheim bygg as**  
 Raschs vei 36C, 1178 Oslo  
 +47 92 22 25 36  
 post@fossheim.as  
 www.fossheim.as

**Brnt Laila Holmseth**  
 brnt-laila@live.no  
**tegneoppdrag - byggeseknad**  
 tlf: 41 305894

Tilakshaver: **Fossheim Bygg AS**  
 Byggeplass: **BKV28-3** Dato: **12/10/2020**  
 Kommune: **Krødsherad** Team: **Indre**  
 Gnr: **208** Bnr: **58** Mal 1: **100** Tegningsnr: **504**  
 Prosjekt: **1178**  
 Planer © Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	35.0	1.8	36.8
2. etg. plan	35.0	0.0	35.0
<b>SUM :</b>	<b>70.0</b>	<b>1.8</b>	<b>71.8</b>
<b>BYA :</b>	<b>43.8</b>	<b>0.0</b>	<b>43.8</b>



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	35.0	1.8	36.8
2. etg. plan	35.0	0.0	35.0
<b>SUM :</b>	<b>70.0</b>	<b>1.8</b>	<b>71.8</b>
<b>BYA :</b>	<b>43.7</b>	<b>0.0</b>	<b>43.7</b>



Raschs vei 36C, 1178 Oslo  
+47 92 22 25 36  
post@fossheim.as  
www.fossheim.as



Brit Laila Holmseth  
brit.laila@live.no  
tegneoppdrag - byggesøknad  
tlf: 41 305 894

Tiltakshaver: **Fossheim Bygg AS**  
Byggeplass: **BKV28-1**      Dato: **12/10/2020**  
Kommune: **Krødsherad**      Tegn: **Indre**  
Gnr: **208**    Bnr: **58**    Mål 1: **100**    Prosjekt: **1176**  
Tegningsnr: **501**  
Snitt og arealer      © Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett

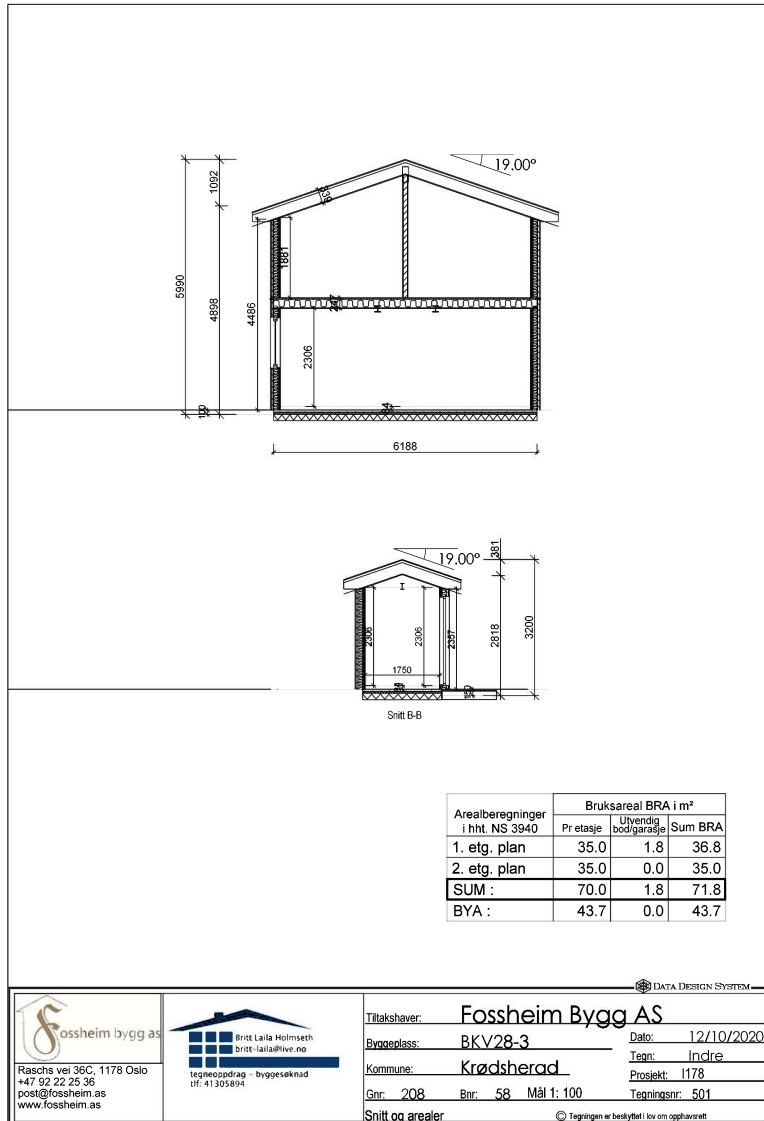


Raschs vei 36C, 1178 Oslo  
+47 92 22 25 36  
post@fossheim.as  
www.fossheim.as



Brit Laila Holmseth  
brit.laila@live.no  
tegneoppdrag - byggesøknad  
tlf: 41 305 894

Tiltakshaver: **Fossheim Bygg AS**  
Byggeplass: **BKV28-2**      Dato: **12/10/2020**  
Kommune: **Krødsherad**      Tegn: **Indre**  
Gnr: **208**    Bnr: **58**    Mål 1: **100**    Prosjekt: **1177**  
Tegningsnr: **501**  
Snitt og arealer      © Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett

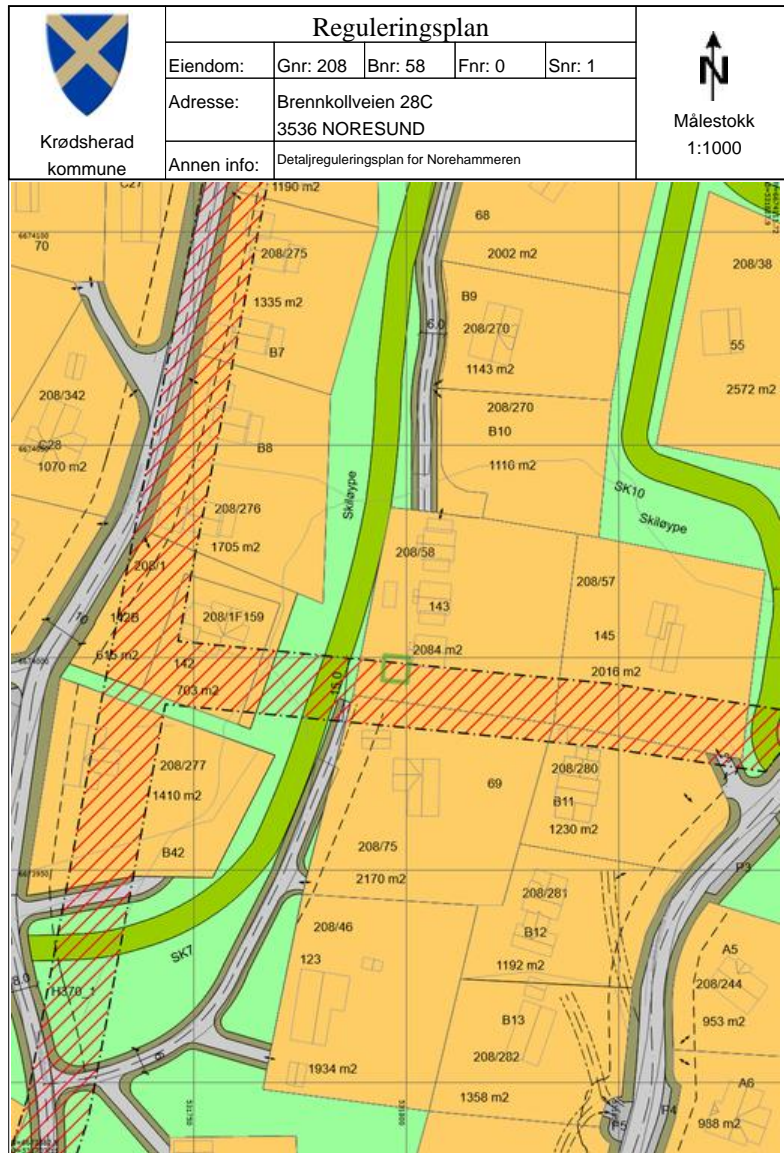






























Raschs vei 36C, 1178 Oslo  
+47 92 22 25 36  
post@fossheim.as  
www.fossheim.as

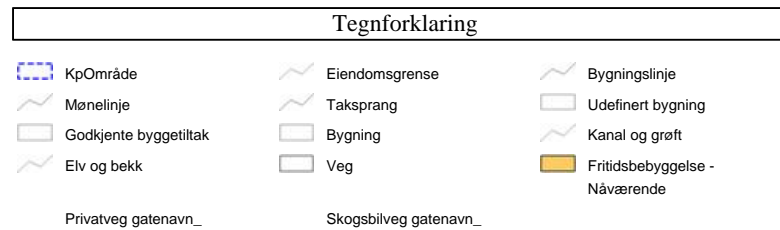
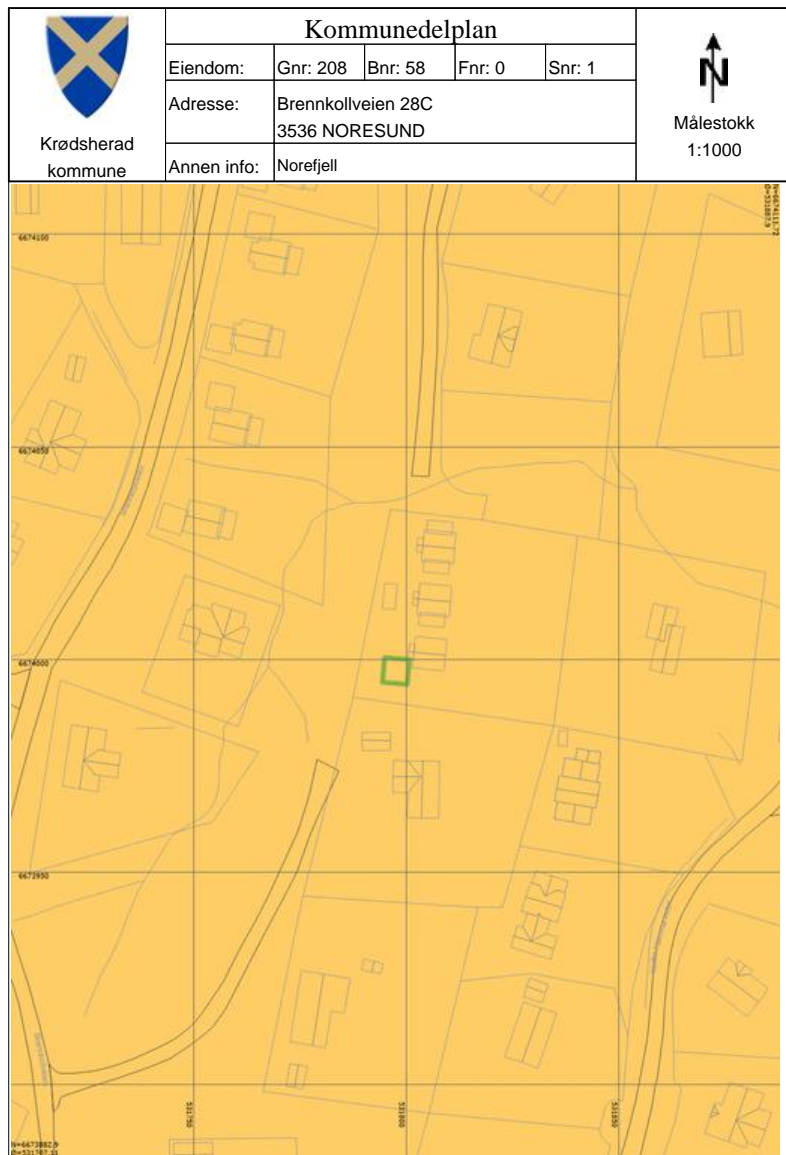


Brint Laila Holmseth  
brint-laila@live.no  
tegneoppdrag - byggeteknad  
tlf: 41 305894

Tilakshaver: **Fossheim Bygg AS**  
Byggeplass: **BKV28-3** Dato: **12/10/2020**  
Kommune: **Krødsherød** Team: **Indre**  
Gnr: **208** Bnr: **58** Mål 1: **100** Tegningsnr: **501**  
Snitt og arealer © Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett



Tegnforklaring					
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Veg		RpFareGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Fritidsbebyggelse		Skiløypebane
	Energianlegg		Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Naturområde		Privatveg gatenavn_
	Skogsbilveg gatenavn_				





Krødsherad kommune

# Planstatus

<b>MATRIKULENHET</b>					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	208	59	0	1	Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>					
Endommen ligger i område som i kommunepånen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)				
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)				
<b>GJELDENE REGULERING</b>					
Ligger eiendommen i et regulert område?	Reguleringsformål				
PLANID	Areal				
3318 96	459.73m <sup>2</sup>				
3318 96	2084.21m <sup>2</sup>				
<b>BEBYGGELSESPLAN</b>					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	Fritidsbebyggelse				
PLANID	Plannavn				
Nei					
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
<b>PLANFORSLAG</b>					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
<b>KOMMENTARFELT:</b>					

28.08.2025 17:30:20

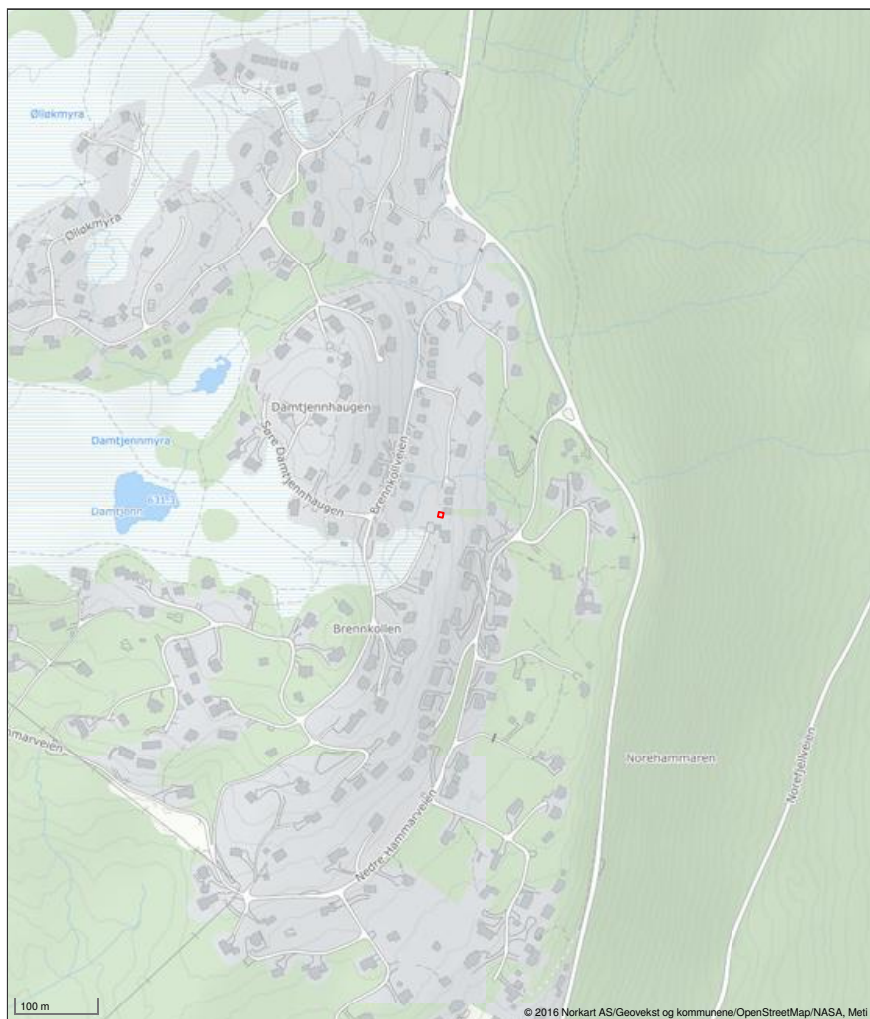
Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.























28.08.2025 17:30:20

Side 2 av 2

## Oversiktskart for eiendom 3318 - 208/58//1

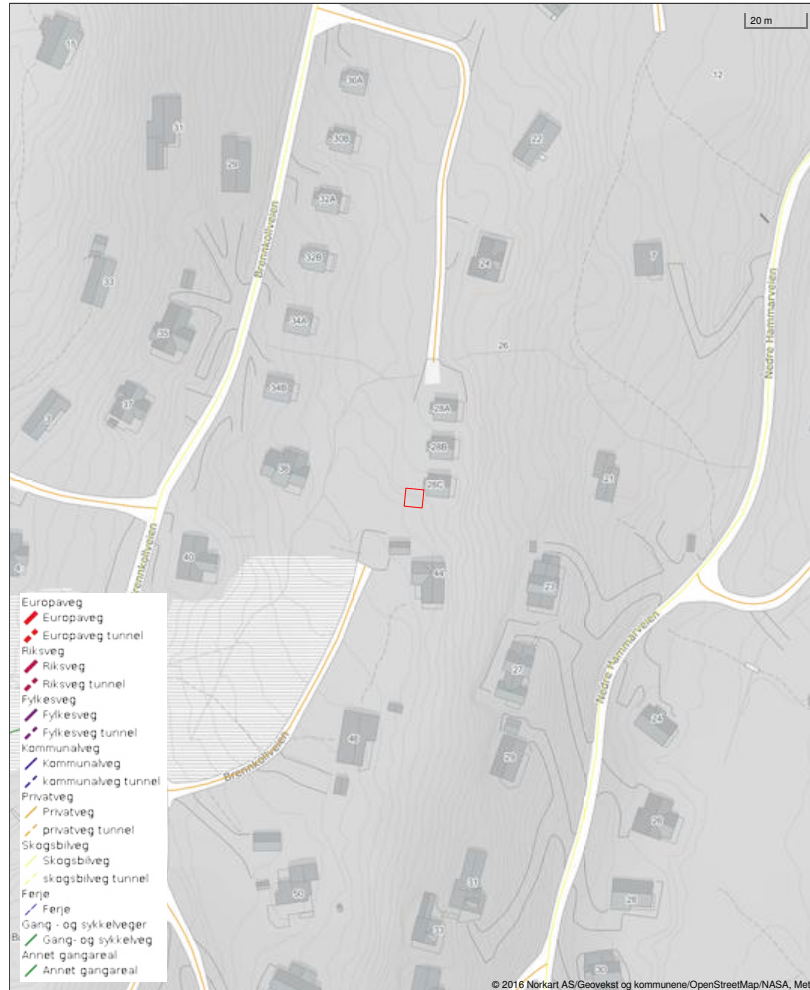




Tegnforklaring			
	Eiendomsgrense - God nøyaktighet	Eiendomsteig	
	Mast		Gjerde
	Loddrett mur		Flaggstang
	Mønelinje		Stikkrenne
	Veranda		Takkant
	Sti		Annet vegareal avgrensning
	Udefinerte bygg		Trapp
	Veg		Fritidsbolig
	Høydekurve Krødsherad		Elv og bekk
			Kanal og grøft
			Godkjente byggetiltak
			Garasje og uthus
			Skogsbilveg gatenavn.
			Husnummer

Utskriftsdato: 28.08.2025

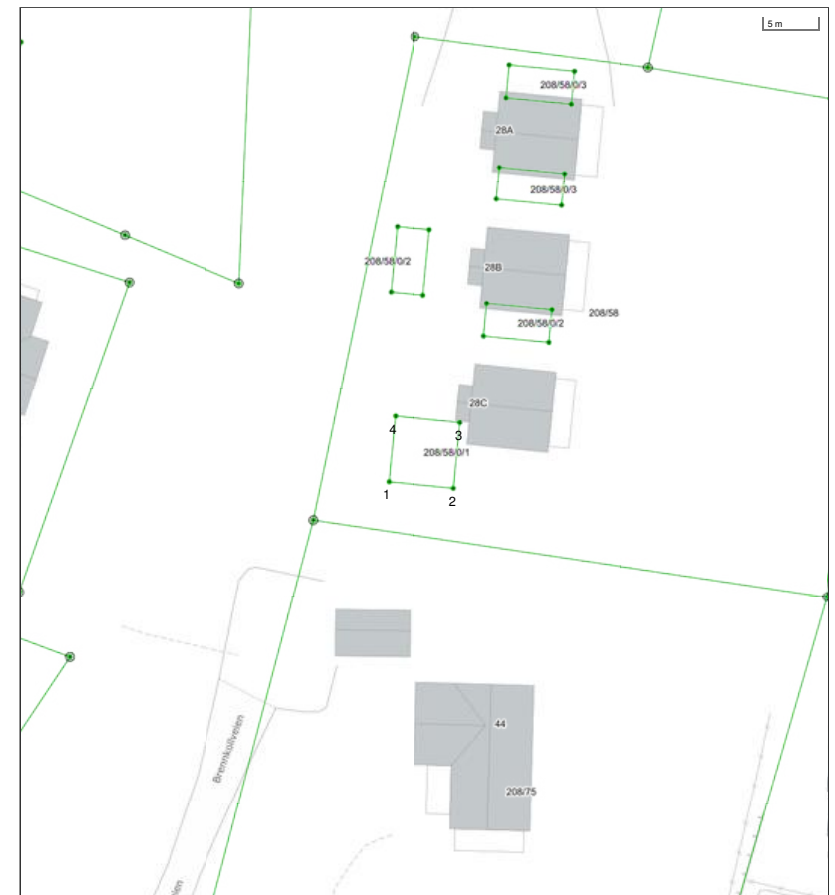
## Vegstatuskart for eiendom 3318 - 208/58//1



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.



## Teig 2 av 2 (hovedteig)



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 omrisset	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent
-----	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	Grensepunkt - bolt
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >100<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	Grensepunkt - kors
-----	Hjelpelinje punktflate	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=100	●	Grensepunkt middels nøyaktig	○	Grensepunkt - rær
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	○	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
-----		-----	Eiendomsgr uvis nøyaktighet	●	Grensepunkt uten klassifisering	○	Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	36,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6673997,3094999995 <b>Øst</b> 531797,503

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6673994,591	531794,246	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
2	6673994,052	531800,222	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
3	6674000,028	531800,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
4	6674000,567	531794,785	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Krodsherad kommune: Seksjon 3318-208/58/0/1

**Norkart**  
Utskriftsdato: 28.08.2025 17:18

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	36
Etablert dato	10.02.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligsaksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Bruksstille	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
ID		M.før.dato	Armen ref.	Endr.dato	Berørte
	Ommummerering	01.01.2024		Tinglyst	208/58, 208/58/0/1, 208/58/0/2, 208/58/0/3
	Ommummerering	01.01.2024		Tinglyst	01.01.2024
	Seksjonering	25.01.2021	21/81	Tinglyst	208/58 (-108), 208/58/0/1 (36), 208/58/0/2 (36), 208/58/0/3 (36)
	Seksjonering	25.01.2021		Tinglyst	12.02.2021

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	6673997.31	531797.5		Ja	36	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STANGNESS JANNICKE LUNDER F090588*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VÆKERØVEIEN 122 B 0383 0383 OSLO	Bosatt (B)
STANGNESS FINN F150687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VÆKERØVEIEN 122B 0383 0383 OSLO	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brennkollveien 28C	H0101	208/58/0/1	70	5	2	2	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Brennkollveien 28 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krodsherad
Grunnkrets	202 Nore	Tettsted	
Valgkrets	2 Noresund		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Krodsherad kommune: Seksjon 3318-208/58/0/1

**Norkart**  
Utskriftsdato: 28.08.2025 17:18

1	300838276	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	17.12.2021
---	-----------	-------------------------------------	-------------------	------------

### 1: Bygning 300838276: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161), Ferdigattest 17.12.2021

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	43,8
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Utfullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.11.2020	20.11.2020
Endre bygningsdata	11.01.2021	11.01.2021
Endre bygningsdata	11.01.2021	11.01.2021
Endre bygningsdata	25.01.2021	25.01.2021
Midlertidig brukstillatelse	25.03.2021	25.03.2021
Endre bygningsdata	12.04.2021	12.04.2021
Ferdigattest	17.12.2021	17.12.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brennkollveien 28C	H0101	208/58/0/1	70	5	2	2	Kjøkken

### Etasje

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	35	35	0	0	0
H01	0	0	35	35	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 208/58

Bruksnavn	ARNHJELL	Beregnet areal	1976.4
Etablert dato	15.01.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Krodsherad kommune: Seksjon 3318-208/58/0/1

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 28.08.2025 17:18

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6674011.05	531813.31		Ja	1976.4	



## Viktig informasjon til eiendomsmegler

Norefjell Vann- og Avløpssekselskap 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](mailto:inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no)



## Krødsherad kommune

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

**Telefon:** 32150000

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

<b>Kommunenr.</b>	3318	<b>Gårdsnr.</b>	208	<b>Bruksnr.</b>	58	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5757772	138	02.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



## Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Krødsherad kommune

Kommunenr.	3318	Gårdsnr.	208	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	6 925,20 kr
Eiendomsskatt	3 800,00 kr
Feste	1 375,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
<b>Sum</b>	<b>15 158,96 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	25%	3 Stk	346.00	1/1	0 %	1 038,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	25%	3 Stk	1393.00	1/1	0 %	4 179,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	25%	7 m3	19.10	1/1	0 %	133,70 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	25%	7 m3	30.58	1/1	0 %	214,03 kr
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	3 Stk	318.32	1/1	0 %	954,96 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	3 Stk	1281.56	1/1	0 %	3 844,68 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	1900000 prom	2.00	1/1	0 %	3 800,00 kr
Infrastrukturfondet	0%	1 Stk	1431.00	1/1	0 %	1 431,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					<b>Sum</b>	<b>18 654,37 kr</b>

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

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

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

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

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

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



## Krødsherad kommune

**Adresse:** Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

**Telefon:** 32150000

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Opplysninger om eiendomsskatt

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

<b>Kommunenr.</b>	3318	<b>Gårdsnr.</b>	208	<b>Bruksnr.</b>	58	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Brennkollveien 28C, 3536 NORESUND								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

<b>Takst</b>	3 000 000,00 kr
<b>Skatt</b>	3 800,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	200 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	16.02.2022
<b>Eiendomsstype</b>	Fritid
<b>Promillesats</b>	2 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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.

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

## Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpselskap AS

Avgiftssatser 2020. Alle satser er inklusiv mva.

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

### ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

Betegnelse	Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***	
	Vann 2020 ***	Avløp 2020 ***
Boliger pr. 25 m <sup>2</sup>	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m <sup>2</sup>	Kr 13 750	Kr. 13 750
Næring iht. vannmålerdimensjon, sats ≤ 32 mm	Kr 37 500	Kr. 37 500
Hotell/overnattingsbedr. pr seng	Kr 6 250	Kr 6 250

### ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastleidd + variabelt leidd/forbruksleidd

#### ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP- FASTLEIDD 2020

Fastleidd	Årsavgift, fastleidd 2020	
	Vann 2020	Avløp 2020
Fastleidd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastleidd fritidsbolig kr pr. 25 m <sup>2</sup>	Kr 1 155	Kr 385
Fastleidd næringsboenheter: Pr. vannmåler < 40 mm Pr. vannmåler 40 – 110 mm Pr. vannmåler ≥ 110 mm	Kr 3 750 Kr 7 500 Kr 15 000	Kr 1 250 Kr 2 500 Kr 5 000

### ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEIDD / FORBRUKSLEIDD 2020

Variabelt leidd	Årsavgift, variabelt leidd 2020	
	Vann 2020	Avløp 2020
Forbruksgebyr kr pr m <sup>3</sup>	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m <sup>2</sup>	Kr 1 125	Kr 378,75
Forbruk/areal fritidsbolig m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig – beregnet pris pr 25 m <sup>2</sup>	Kr 288,75	Kr 96,25

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

## Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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



## Vann- og avløpstjenester på Norefjell

Norefjell Vann- og Avløpssekselskap AS (NVA) er et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapets oppgaver er prosjektering, bygging og drift av avløps- og renseanlegg, samt vannforsyningsanlegg for Norefjellområdet. Noe mer detaljert beskrevet slik:

- Bygger, drifter og vedlikeholder hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell
- Leverer vann fra kommunens vannverk til abonnenter på Norefjell
- Tar imot avløpsvann for transport fra Norefjell til kommunens renseanlegg på Noresund

### I hvilke områder leverer NVA tjenester?

- NVA bygger, drifter og vedlikeholder **hovedledningsnett inn til og gjennom regulerte områder**
- Den enkelte hytteeier som tilknyttes NVAs nett er abonnent hos NVA

### Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

- NVA ønsker nær og konstruktiv dialog med deg som abonnent (gjørne via vel- og hytteeierforeningene) slik at NVAs anlegg bidrar til at du, som hytteeier, har tilgang til ønsket infrastruktur på hytta
- NVA ønsker aktiv deltakelse i å forbedre anleggene (konstruktivt samarbeid med deg som abonnent/hytteeier). NVA gjennomfører noe kartlegging og registrering av fremmedvann. Hvis dette arbeidet viser at vi har et visst omfang av fremmedvann inn på anlegget vårt, vil vi igangsette tiltak for å redusere dette. Du som hytteeier kan bidra til at riktig mengde avløpsvann slippes inn i anlegget, og vi vil ta kontakt med deg dersom det viser seg at du har hytte i et område der tiltak igangsettes.

**Vi ønsker et fortsatt konstruktivt samarbeid og ønsker alle hytteeiere gode opplevelser på Norefjell! ☺**

For mer informasjon om NVAs tjenester, se [www.krodsherad.kommune.no](http://www.krodsherad.kommune.no)

## Informasjonsbrev – nye hytteeiere

### Infrastrukturfond Norefjell

---

#### INN BETALING 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](http://www.norefjell.turforening.no)



BVB EIENDOMSMEGLING AS  
 V/CAROLINE SPANGEN  
 SOGNSVEIEN 70B  
 0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
 Deres referanse: 23-0215/25  
 Vår referanse: 3819803/26996417  
 Bestilling: C3 2025-08-29 54

Dato  
 29.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
169143	200	10.2.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3318 KRØDSHERAD	208	58	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
 Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
 E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggestillatelsen eller planrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunnneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

Dato 22/12-2020 | Innsenderens underskrift *M. Loe-Lorenzen*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenheten

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheter har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkel, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 22/12-2020	<i>M. Loe-Lorenzen</i>	M. Loe - LORENTZEN
	<i>Anne Gro Hauken</i>	ANNE GRO HAUKEN
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

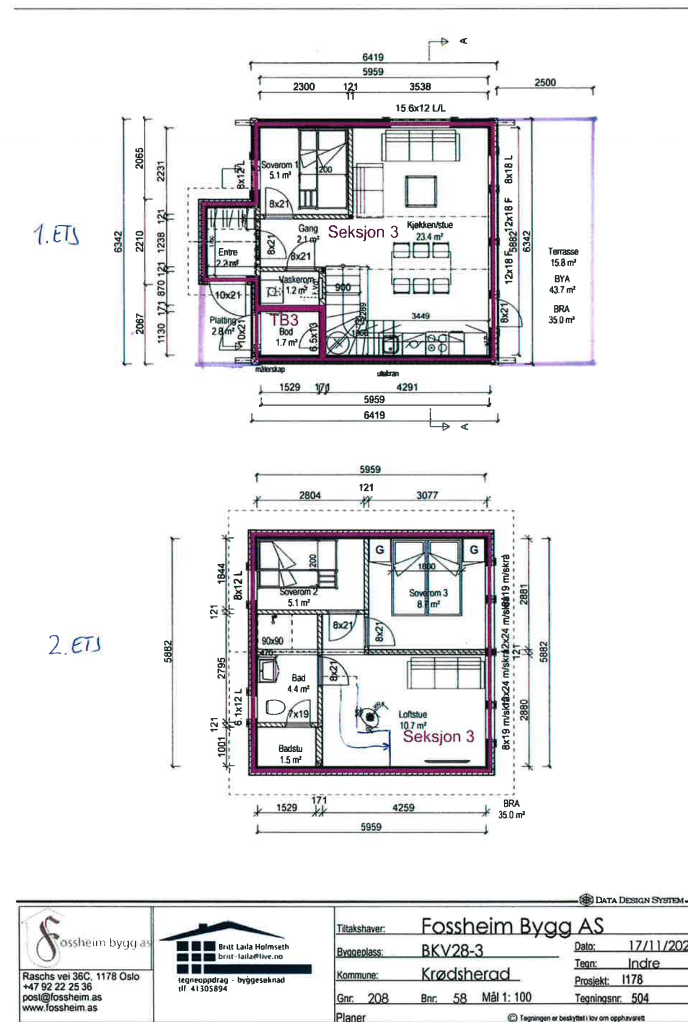
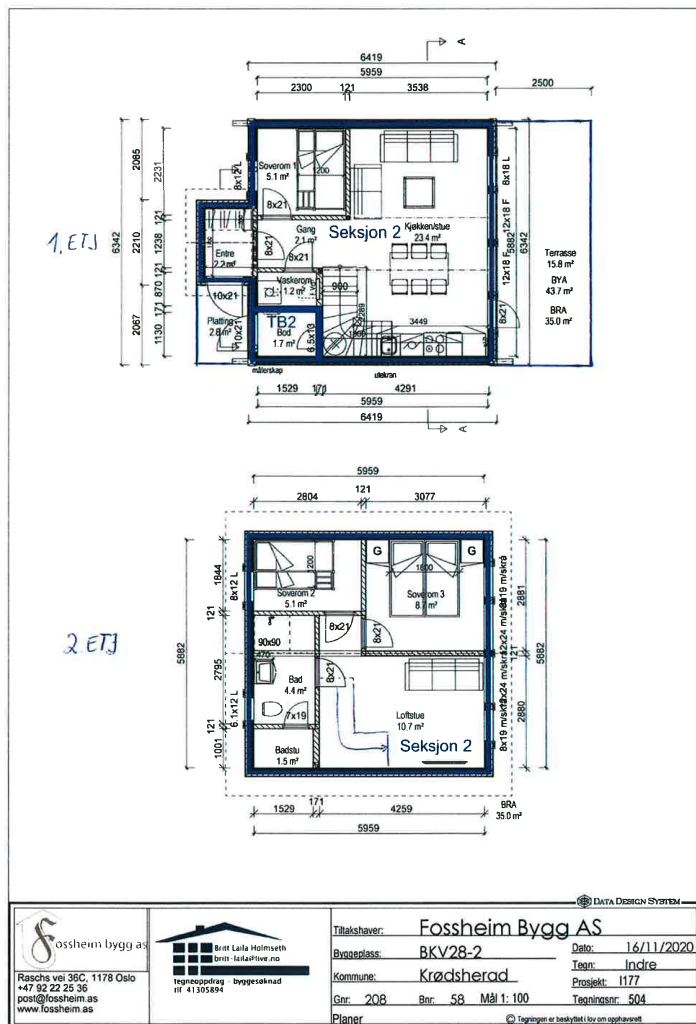
b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3076	KRØDSHERAD	208	58	
Dato 8/2-21	Underskrift <i>Anne Gro Hauken</i>	Stempel KRØDSHERAD KOMMUNE 3536 Noreasund		

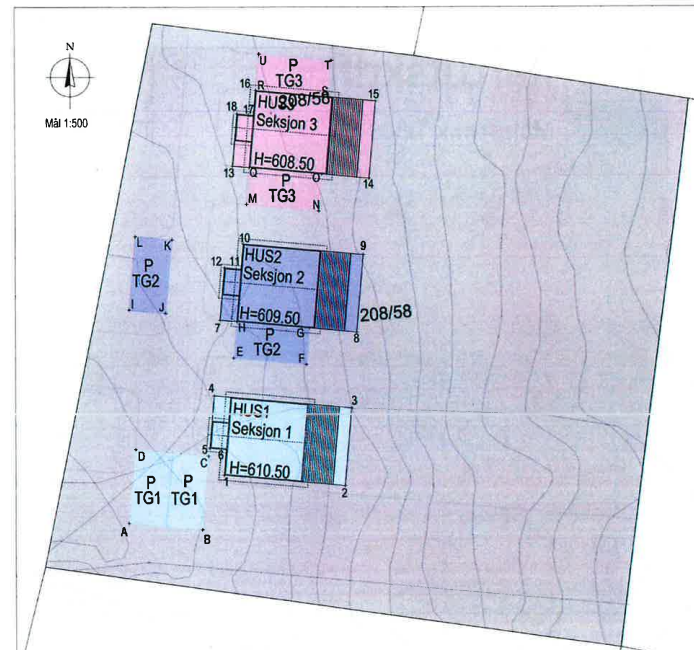
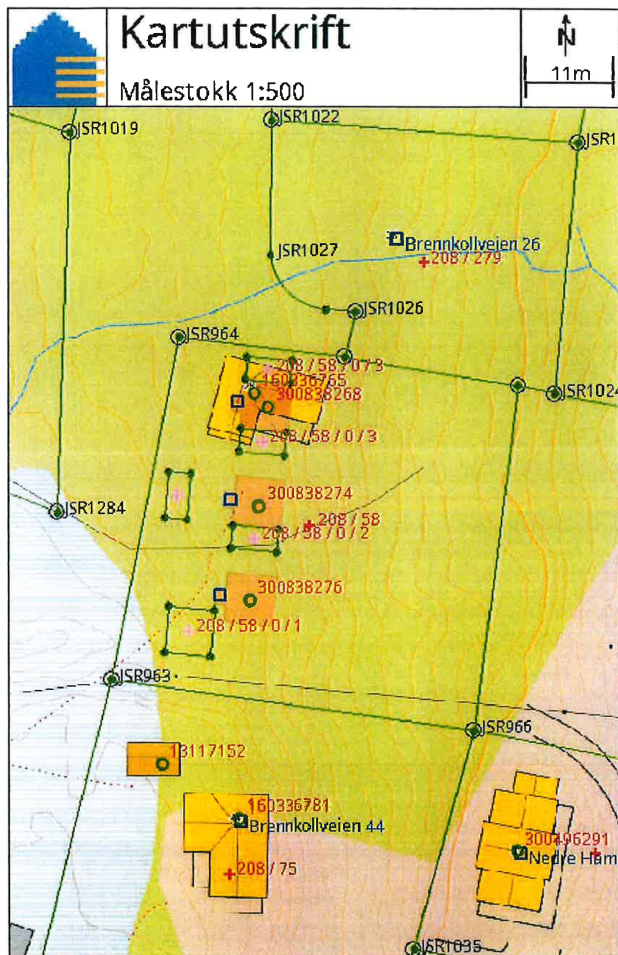
Dato 22/12-2020 | Innsenderens underskrift *M. Loe-Lorenzen*





 Fosshjem bygg as Rasche vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosshjem.as www.fosshjem.as	 Bent Laila Holmseth bent.laila@live.no tegneoppdrag byggersekrad tlf 41305894	Tiltakshaver: <b>Fosshjem Bygg AS</b>	Dato: <b>16/11/2020</b>
		Byggepluss: <b>BKV28-2</b>	Tegner: <b>Indre</b>
		Kommune: <b>Krødsherad</b>	Prosjekt: <b>1177</b>
		Gnr: <b>208</b> Bnr: <b>58</b> Mål 1: <b>100</b>	Tegningsnr: <b>504</b>
		Planer	

 Fosshjem bygg as Rasche vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosshjem.as www.fosshjem.as	 Bent Laila Holmseth bent.laila@live.no tegneoppdrag byggersekrad tlf 41305894	Tiltakshaver: <b>Fosshjem Bygg AS</b>	Dato: <b>17/11/2020</b>
		Byggepluss: <b>BKV28-3</b>	Tegner: <b>Indre</b>
		Kommune: <b>Krødsherad</b>	Prosjekt: <b>1178</b>
		Gnr: <b>208</b> Bnr: <b>58</b> Mål 1: <b>100</b>	Tegningsnr: <b>504</b>
		Planer	



- Fellesareal
- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3

Tilleggsareal seksjon1: 105.15 (inkl. BYA på hytta)  
Tilleggsareal seksjon2: 105.15 (inkl. BYA på hytta)  
Tilleggsareal seksjon3: 105.15 (inkl. BYA på hytta)

 Råsche vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fossheim.as www.fossheim.as	Tilakshaver: <b>Fossheim Bygg AS</b>		Dato: 22/12/2020	
	Byggeplass: <b>BKV28</b>		Tegner: <b>Indre</b>	
	Kommune: <b>Krødsherad</b>		Prosjekt:	
	Grn: 208	Bnr: 58	Mål 1:	Tegningsnr: 508
	Situasjonsplan seksjonering			© Tegningen er beskyttet for om opphavsrett



BVB EIENDOMSMEGLING AS  
V/CAROLINE SPANGEN  
SOGNSVEIEN 70B  
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 23-0215/25  
Vår referanse: 3819804/26996422  
Bestilling: C3 2025-08-29 59

Dato  
29.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
323	25	15.1.1969	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3318 KRØDSHERAD	208	58	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1969/323/25  
Attesteringsstidspunkt 2025-08-29 09:37

Side 1 av 1

*skjøt har 6/1 - med kr 100,- avgift .  
Kjøperen u. n. n. n.*

Høyesterettsadvokatene

TRYGVE FREMSTAD & TROND BUTTINGSRUD

S k j ø t e .

Dagb. nr. 323 / 1969  
Etter, Pladum og Sigdal  
sorenskriverembete 15/11

Undertegnede Olaf og Anders Nore selger liksom vi

skjøter og overdrar til

født, 13/11-1915 <sup>Frank Coates</sup> vår faste eiendom gnr. 208  
bnr. 56 i Krødsherad. <sup>Arnhjell</sup>

Kjøpesummen kr. 5.000,- femtusen kroner av avgjort på  
omforenet måte.

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

Eiendommen tillates ikke inngjerdet.

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

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

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

Selgerne forbeholder seg for skogsdriften adkomst over  
eiendommen.

Søppel eller avfall må brennes eller graves ned på  
eiendommen.

Noresund, 23/11-68.

Frank Coates (sign.) Olaf Nore (sign.) A.O. Nore (sign.)

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

d.u.s.

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

Det attesteres at  
underskrevet ovenstående kjøte i vårt påsyn og at <sup>Frank Coates</sup> har  
over 21 år. <sup>han</sup> er

d.u.s.

P. Flover (sign.) Sigr n Olsen (sign.)

*Skylde er 100*  
Dette dok. er etterstempelt mot et gebyr som  
er beregnet med d. d. d. v. i utgående  
stempelavgiftsbetrag kr. 50,- i h. t. lov av 6/8  
1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885, § 3 a.

# Brennkollveien 28C

## Høyde over havet

606 moh



## Avstand til byer

Hønefoss	53 min
Drammen	1 t 29 min
Oslo	1 t 46 min

## Aktiviteter

Noresund stadion	13 min
Skinnesmoen idrettsplass	23 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	24 min
Krøderen skole	25 min
Krødsheradhallen	25 min
Eggedal skole	31 min
Norefjell Spa og Resort	9 min
Norefjell Golfklubb	10 min

## Sport

Noresund stadion	13 min
Skinnesmoen idrettsplass	23 min

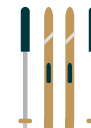
## Dagligvare

Joker Norefjell	23 min
Kiwi Noresund	14 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 166 m
- 310 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 3 min
- Skitrekking i anlegget: 14

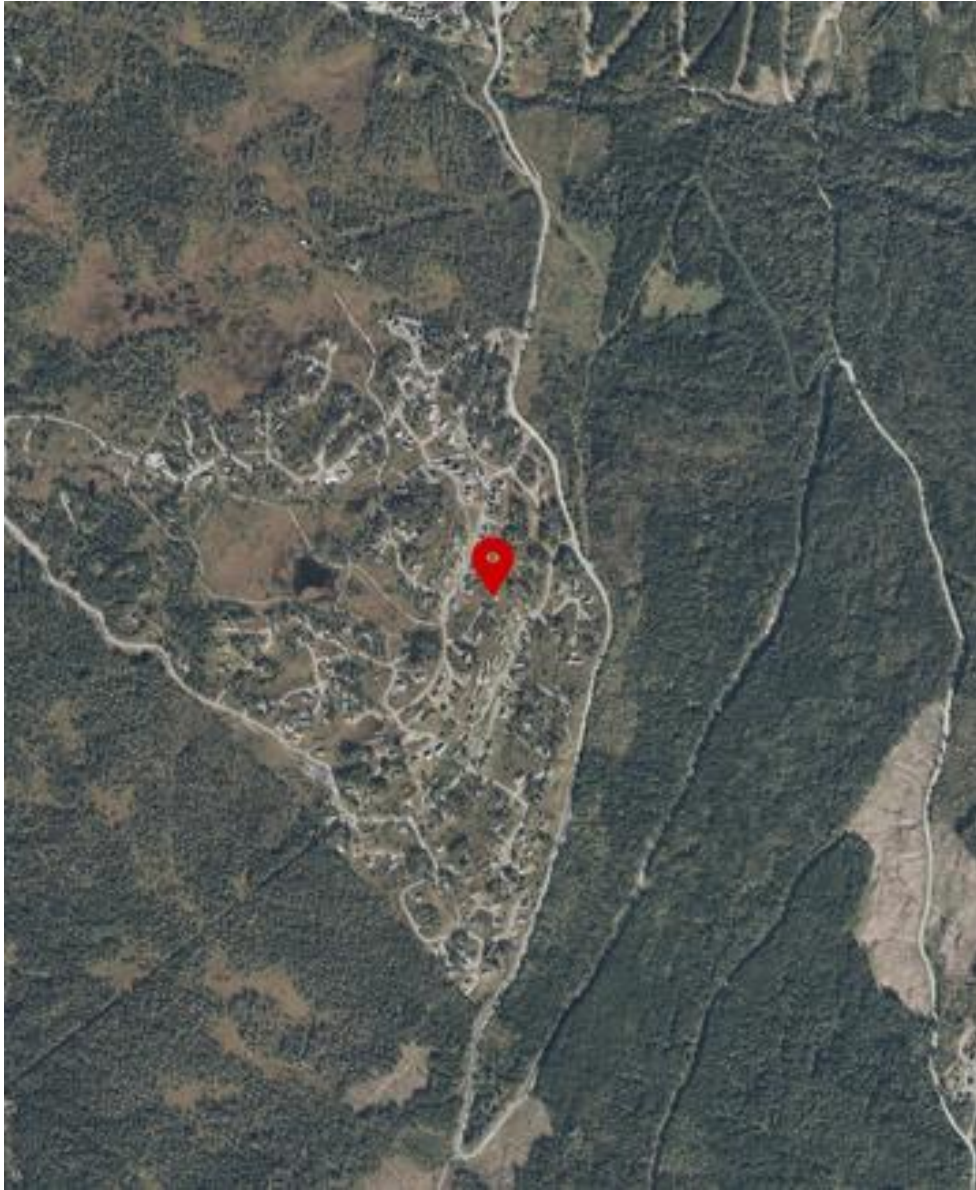


## Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	12 min 7.3 km
Braket Linje 110, 241	12 min 7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 52 min

## Varer/Tjenester

Norefjellporten	14 min
Noresund vinmonopol	14 min





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva

**[nordvikbolig.no/kontorer/ulleva](http://nordvikbolig.no/kontorer/ulleva)**

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**23 00 65 60**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

 **Storebrand**

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



 **HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

 **Storebrand**

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

 **HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Brennkollveien 28C 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 208, bnr 58, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



