NORDVIK

Øvre Hammarveien 10A

3 soverom | 88 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Øvre Hammarveien 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
25	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
95	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne & familievennlig fritidsbolig fra 2023| Attraktiv beliggenhet v/Norefjell alpinanlegg |3 sov|Loftstue| Terrasse

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

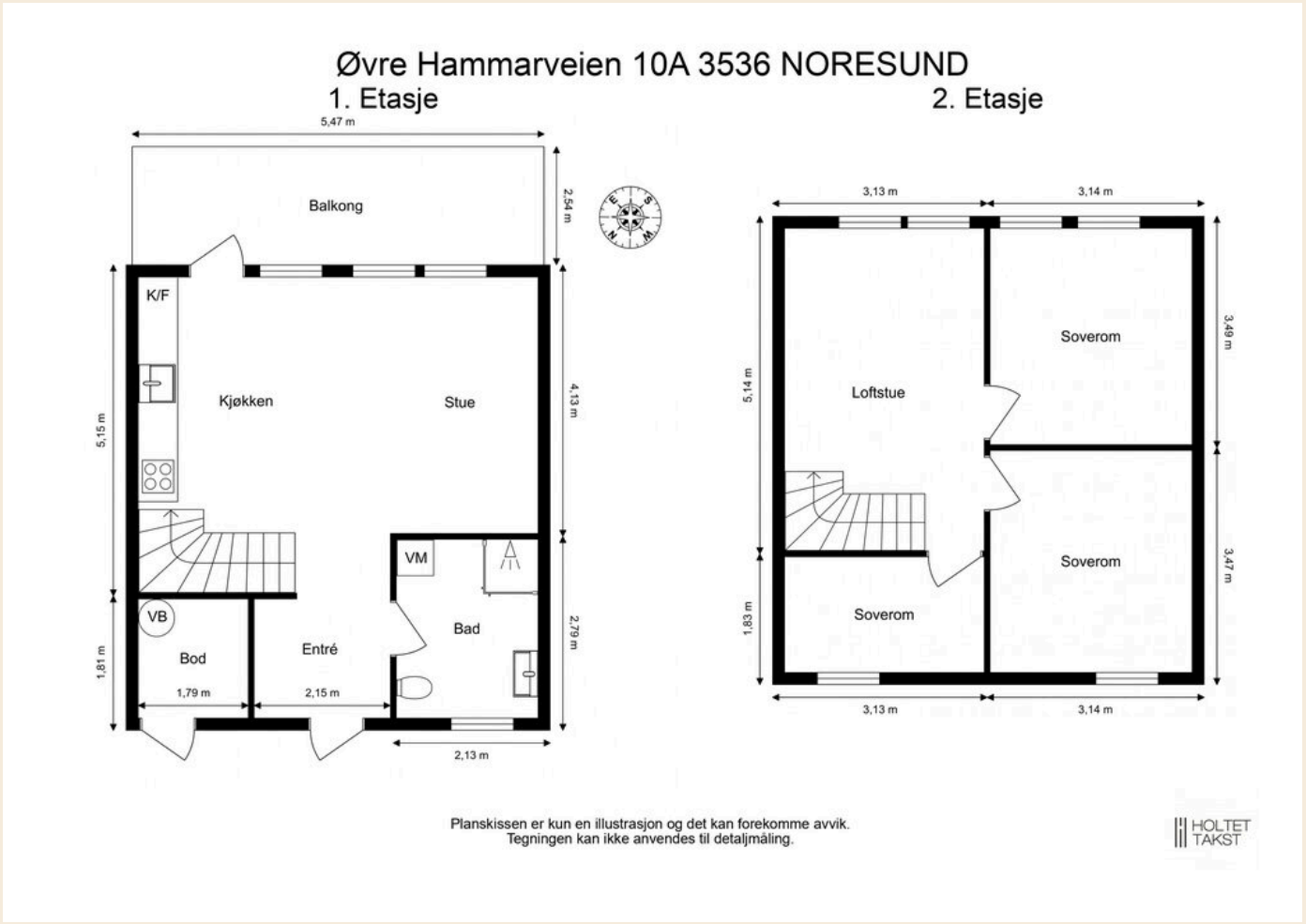
Kort fortalt

Bendik Blumenthal v/ Nordvik Ullevaal Hyttemegling har gleden av å presentere Øvre Hammarveien 10A, en moderne og familievennlig fritidsbolig med gjennomført standard og praktisk planløsning, beliggende i rolig og attraktive omgivelser på Norehammaren, i nær tilknytning til skiløyper og Norefjell Alpinanlegg.

- Ferdigstilt i 2023
- 3 soverom
- Åpen kjøkken/stueløsning
- Loftstue
- Sørøstvendt terrasse på 14kvm
- Gasspeis
- Elektriske varmekabler i alle gulv i 1. etasje
- Store vinduer som gir utsikt mot naturskjønne omgivelser
- "Ring hytta varm" app funksjon
- Elbil lader
- Kort vei til langrennsløyper
- Bare 4 minutters kjøretur til Norefjell alpinanlegg
- Kun 1,5 times kjøring fra Oslo!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 46 kvm


























220







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0027/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND
Gnr 208, bnr 303, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selger
Malin Hansen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 104 130,- (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
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 14 kvm. Sørøstvendt terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue
Total BRA: 45 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, hvor solen går opp på baksiden av huset og om sommeren har du sol på terrassen på høyre side til 20-21 tiden på kvelden. Solen går ned på forsiden av hytten.

Innhold
Planløsningen består av entré, bod, stue/kjøkken, 3 soverom, loftstue og bad.

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:
Det er ingen bygningsdeler som er tildelt tilstandsgrad 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Taktekking
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfrit

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Hytten har en sørøstvendt terrasse på ca14kvm.
Terrassen er av trekonstruksjon med terrassebord.
Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper:
Hytten har en utvendig trapp i tre.
Vurdering av avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Terrengforhold:
Hytten ligger på en flat tomt i et skrånende terreng.
Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Utvendig trapp i tre mangler rekkverk. Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Tiltak: Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Øvrig standard:

UTVENDIG
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags isoler-/energiglass.
Hytten har en sørøstvendt terrasse på ca14kvm.
Terrassen er av trekonstruksjon med terrassebord. Hytten har en utvendig trapp i tre.

INNVENDIG
Gulv: 1-stavs parkett og flis.
Vegger: Trepanel.
Tak: Trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke. Hytten har malt tretrapp som går fra 1-2 etasje. Hytten har svartmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet.
Overflatene på vegger er fliser i dusjsone og trepanel på øvrige vegger, gulv er flislagt, mens taket er trepanel.
Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.
Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Videre er det montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør er av plast. Hytten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Hytten har en gasspeis med rør ut i vegg som er plassert i stuen. Øvrig oppvarming skjer via varmekabler i alle gulv i 1.etasje og elektriske ovner i 2.etasje. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod. Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i utvendig skap.

Parkering
Det er to parkeringsplasser som tilhører hytten rett foran inngangen.
Selger har montert Zeptec lader som styres via app. Brukes legges til automatisk på strømmen.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om å ha satt opp hyller i bod, samt bygget en platting på baksiden av hytten.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble ferdigstilt i 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjort noe siden det ble bygget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger i boligmappa. Arbeid ble utført når hytta ble bygget i 2023

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp noen enkle hyller i boden selv. Bygget platting på baksiden av hytta selv i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Så vidt jeg vet ble dette gjort ved bygging i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Sigdal elektro AS. Varmekablene sluttet å fungere en gang på badet. Gikk på garanti. Elektrikeren sa det var feil med bryteren og skiftet den.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert 26.02.2026 av norsk elkontroll as. Lastet opp i boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigdal elektro AS. Samme elektriker som satt opp alt elektrisk på hytta har montert ellader. Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke etter overtakelse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Synes termostaten på badet er litt sensitiv. Blir fort varmt når man setter den opp, så elektrikeren skal ta en titt på det for å justere den.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ferdigattest 2023
Tilstandsrapport 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Ferdigattest er lastet opp i boligmappa.

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
Eventuell kommentar: Veldig hyggelige hyttenaboer.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Hytten har grunnmur av betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av saltak med selvbærende sperrer. Vinduer er av tre med 2-lags isoler/energiglass.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel er ikke inkludert, men kan kjøpes hvis ønskelig etter enighet om pris.
Møbler kan kjøpes til avtalt pris ved ønske.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
I stue/kjøkken er det gasspeis, øvrig oppvarming skjer

via elektriske varmekabler og elektriske ovner.

Hytta er installert med et smart system som har "Ring hytta varm". Dette gjør at det alltid er godt å varmt når man kommer på hytta på vinteren. Kan styre alle soner i 1.etasje med telefonen, opplyser selger.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om et årlig forbruk i 2025 på 6364,14 kWh som var 6116,89 kr totalt.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 909,-pr. 2026

Prognosen for kommunale avgifter for 2026 er på kr. 14 128,92,- og kostnadene er fordelt følgende:

Renovasjon hytte/støl	Kr. 3489,-
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	Kr. 4636,-
Forbruksgebyr vann pr m3	Kr. 123,-
Forbuksgebyr avløp pr m3	Kr. 196,-
Infrastrukturfondet	Kr. 1464,-
Eiendomsskatt Fritid	Kr. 4220,-

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

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

- Boligforsikring med innbo fra IF kr 8038,- per år.
- Årlig brøyting kr 6077,-
- Infrastrukturfond Norefjell kr 1424,- per år.

Det opplyses om at det er etablert en lokal infrastrukturavgift for de nylig oppførte hyttene i området. Denne avgiften er fastsatt til samme beløp som den ordinære avgiften, ca. kr 1 424,- årlig, som skal dekke tråkking og vedlikehold av traséene internt i tomtefeltet, herunder området som omfatter den aktuelle hytta. Den lokale infrastrukturavgiften er så langt ikke blitt fakturert, da standard og frekvens på arbeidet ikke har vært tilfredsstillende.
Mer info om dette:
https://www.norefjell365.no/aktuelt/loypelag-pa-norehammaren

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

Eiendomsskatt
Kr 4 220,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi
Kr 1 042 500,- pr. 2024

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 478 kvm (Eiertomt)
Selger opplyser om at selve tomten er delt med to andre hytter, men tomtearealet er delt inn, hvor alt areal foran og bak hytta i luftlinje tilhører eiendommen. Resten av tomten er felleseie med de to andre hyttene.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Hytten ligger på en flat tomt i et skrånende terreng.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat veg.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til i Øvre Hammarveien 10A – beliggende i et idyllisk høyfjellsområde på Nedre Norehammeren, ca. 600 moh.

Norefjell er et fantastisk høyfjellsområde kun 1,5 time fra Oslo, som kombinerer rikt aktivitetstilbud med rolig fjellidyll hele året. Området har mye å by på, enten du er glad i ski, toppturer, sykling, klatring eller avslapning. Kort avstand til det populære skianlegget på Norefjell med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper, og er stadig i utvikling. Skianlegget var vært for alpinkonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie. Flombelyst aktivitetsbakke 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 skiutleie. Link til skianlegget: 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 sommerstid finner man flere fine toppturer 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 21.03.2023.

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 byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse. 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:

3318/208/303/1:
15.01.1969 - Dokumentnr: 297 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
OGSÅ FORBUD MOT SALG ELLER BORTLEIE AV TOMTER
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1969 - Dokumentnr: 1002 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 1552 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2807 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1969 - Dokumentnr: 3427 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577306 - Jordskifte
Sak: 0600-2011-0019 Nore nedre
Gjelder grenser
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2016 - Dokumentnr: 629333 - Jordskifte
Jordskiftesak - tinglysingsutdrag 47- 0600-2011-0019 Nore Nedre.
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
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:303
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:303
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2016 - Dokumentnr: 1054698 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2011-0019 Nore Nedre
Gjelder bestemmelser om betaling av avgift til infrastrukturfond
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2021 - Dokumentnr: 1252700 - Pliktig skiløypeavgift
Rettighetshaver: Krødsherad Kommune
Org.nr: 964 962 855
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2021 - Dokumentnr: 1252700 - Pliktig skiløypeavgift
Rettighetshaver: Norefjell365 AS
Org.nr: 997 025 733
Overført fra: Knr:3318 Gnr:208 Bnr:303
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

01.01.2024 - Dokumentnr: 454400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:303 Snr:1

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Foto ca. -faktureres direkte kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. - faktureres direkte kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 690,- 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 6. mars 2026

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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øvre Hammarveien 10 A, 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 208, bnr. 303, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1049 **Referansenummer:** MO7001

Autorisert foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no

468 03 580

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Øvre Hammarveien 10 A, 3536 NORESUND
Gnr 208 - Bnr 303
3318 KRØDSHERAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende hytte fra 2023, beliggende i Øvre Hammarveien ved Norefjell. Hytten har grunnmur av betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av saltak med selvbærende sperrer. Vinduer er av tre med 2-lags isoler/energiglass. Planløsningen består av entré, bod, stue/kjøkken, 3 soverom, loftstue og bad. Innvendige overflater består av parkett på gulv og vegger/himlinger med furupanel. I stue/kjøkken er det gasspeis, øvrig oppvarming skjer via elektriske varmekabler og elektriske ovner. Bygget har innlagt vann og avløp. Hytten fremstår som original fra byggeår. Hytten ligger i naturskjønne omgivelser og har enkel hyttestandard på innredning og installasjoner. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.
Hytten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Hytten har en sørøstvendt terrasse på ca14kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med terrassebord. Hytten har en utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke. Hytten har malt tretrapp som går fra 1-2 etasje. Hytten har svartmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er fliser i dusjsone og trepanel på øvrige vegger, gulv er flislagt, mens taket er trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Videre er det montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør er av plast. Hytten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Hytten har en gasspeis med rør ut i vegg som er plassert i stuen. Øvrig oppvarming skjer via varmekabler i alle gulv i 1.etasje og elektriske ovner i 2.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod. Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i utvendig skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Hytten ligger på en flat tomt i et skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

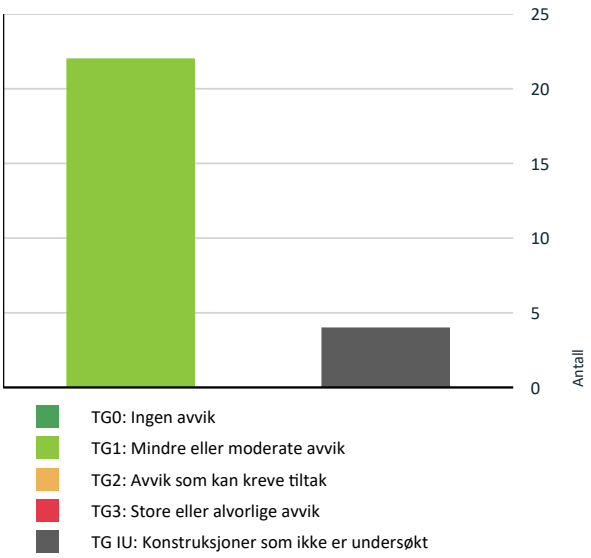
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Øvre Hammarveien 10 A, 3536 NORESUND
Gnr 208 - Bnr 303
3318 KRØDSHERAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Øvre Hammarveien 10 A, 3536 NORESUND
Gnr 208 - Bnr 303
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

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

Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.

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

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

TG 1 Dører

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

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytten har en sørøstvendt terrasse på ca14kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG IU Utvendige trapper

Hytten har en utvendig trapp i tre.

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

Det mangler rekkverk på forstøtningsmur og utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Utbygger av hytten skal montere rekkverk på forstøtningsmur og utvendig trapp til våren 2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført loftstue og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Tilstandsrapport

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

Loftstue.
8mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







TG 1 Innvendige trapper

Hytten har malt tretrapp som går fra 1-2 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Hytten har svartmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er fliser i dusjsone og trepanel på øvrige vegger, gulv er flislagt, mens taket er trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

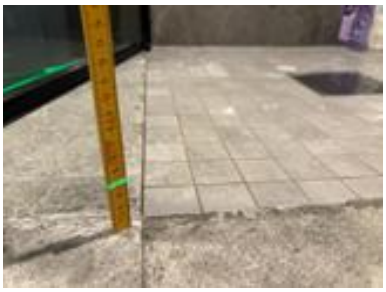
TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i dusjsone og panel/tømmer på øvrige vegger. Taket har panel.

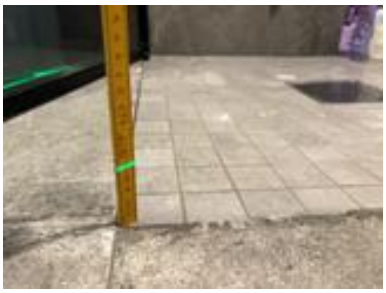
1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.









1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Videre er det montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Hytten har en gasspeis med rør ut i vegg som er plassert i stuen.
Øvrig oppvarming skjer via varmekabler i alle gulv i 1.etasje og elektriske ovner i 2.etasje. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i utvendig skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er nytt i 2023. Fått samsvarserklæring fra elektriker og lastet det opp i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG Ki Terrengforhold

Tilstandsrapport

Hytten ligger på en flat tomt i et skrånende terreng.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmur og utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Utbygger av hytten skal montere rekkverk på forstøtningsmur og utvendig trapp til våren 2026.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	43	3		46	14
2.Etasje	45			45	
SUM	**88**	**3**			**14**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	208	303		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Hammarveien 10 A

Hjemmelshaver
Yates Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten er beliggende i Øvre Hammarveien 10A 3536 NORESUND.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malin Solhaug Hansen	9578-5999-4-3612678	2026-03-06 03:15:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Malin Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2023

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: 1305691
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble ferdigstilt i 2023. Vaarde VVS AS er firmaet, dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe siden det ble bygget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger i boligmappa. Arbeid ble utført når hytta ble bygget i 2023. Varde VVS AS.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp noen enkle hyller i boden selv. Bygget platting på baksiden av hytta selv i 2023.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Så vidt jeg vet ble dette gjort ved bygging i 2023.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Sigdal elektro AS. Varmekablene sluttet å fungere en gang på badet. Gikk på garanti. Elektrikeren sa det var feil med termostaten og skiftet den.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert 26.02.2026 av norsk elkontroll as. Lastet opp i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigdal elektro AS. Samme elektriker som satt opp alt elektrisk på hytta har montert ellader. Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter overtakelse.

---

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

Eventuell kommentar: Synes termostaten på badet er litt sensitiv. Blir fort varmt når man setter den opp, så elektrikeren skal ta en titt på det for å justere den.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ferdigattest 2023 Tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ferdigattest er lastet opp i boligmappa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Veldig hyggelige hyttenaboer.

---

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0027/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Malin Solhaug Hansen	**2026-03-06**

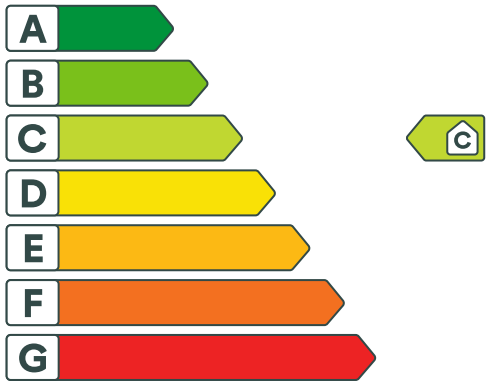
Identifikasjon

Malin Solhaug Hansen

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



Adresse	
Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261676**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300962324**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **303**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
183,65 kWh/m²	**16 712 kWh**

Krødsherad kommune
Byggesak

Dato: 21.03.2023
Vår referanse: 2021/2490-17
Saksbehandler: Lasse Olsen
Tlf. sentralbord: 32 15 00 00

DIN BYGGTJENESTE AS
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Ferdigattest – Gnr. 208/303/0/1-3 **Øvre Hammarveien 10 A-B-C** Jf. plan- og bygningsloven § 21-10	
Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Din Byggtjeneste As	BRØDRENE HANSEN BYGG AS
Tiltaket/byggets art:	
Oppføring av 3 fritidsboliger	
Vedtak fattet:	**Dato:**
Tillatelse	01.11.2021
Endringstillatelse	21.02.2022
Midl. Brukstillatelse 10C	17.06.2022
Midl. Brukstillatelse 10B	19.09.2022

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.

Alle ferdigattester sjekkes ved tilsyn og bilde taking til eiendomsskatt.

Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets offisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr kr. 2300,- i henhold til regulativet blir tilsendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Olsen
Rådgiver Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi:

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613632378
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964962855	KRØDSHERAD KOMMUNE	Kommunehuset, Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
99786761O	BRØDRENE HANSEN BYGG AS		3350 PRESTFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3046	208	303

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3046	208	303	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	208	303	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	208	303	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 508092 Tinglyst: 11.05.2022
STATENS KARTVERK

04.05.2022 14:43

Side 1 av 1

RETT KOPI Dato: Sign. KRØDSHERAD KOMMUNE

MOTTATT 29 APR 2022 Sign.:

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
KRØDSHERAD	Ringveien 10, 3536 Noresund	Nina Hesteberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Brødrene Hansen Bygg AS	997 867 610	hansenbygg@epost.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Friggs vei 36	3340	Åmot	45685628

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3046	Krødsherad	208	303	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997 867 610	Brødrene Hansen Bygg AS	1/1

RETT KOPI Dato: 6/5-22 Sign. KRØDSHERAD KOMMUNE

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3		Nevner =		3													

Dato	Innsenderens underskrift
29.03.22	Ove Hansen Vibor Hansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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 byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, 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 samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.03.22	Ove Hansen Ove Hansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

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 bruksenhetene

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

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene 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 matrikkelen, 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
29.03.22	Vidar Hansen	VIDAR ROGNMO HANSEN
29.03.22	Ove Hansen	OVE ROGNMO HANSEN

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):

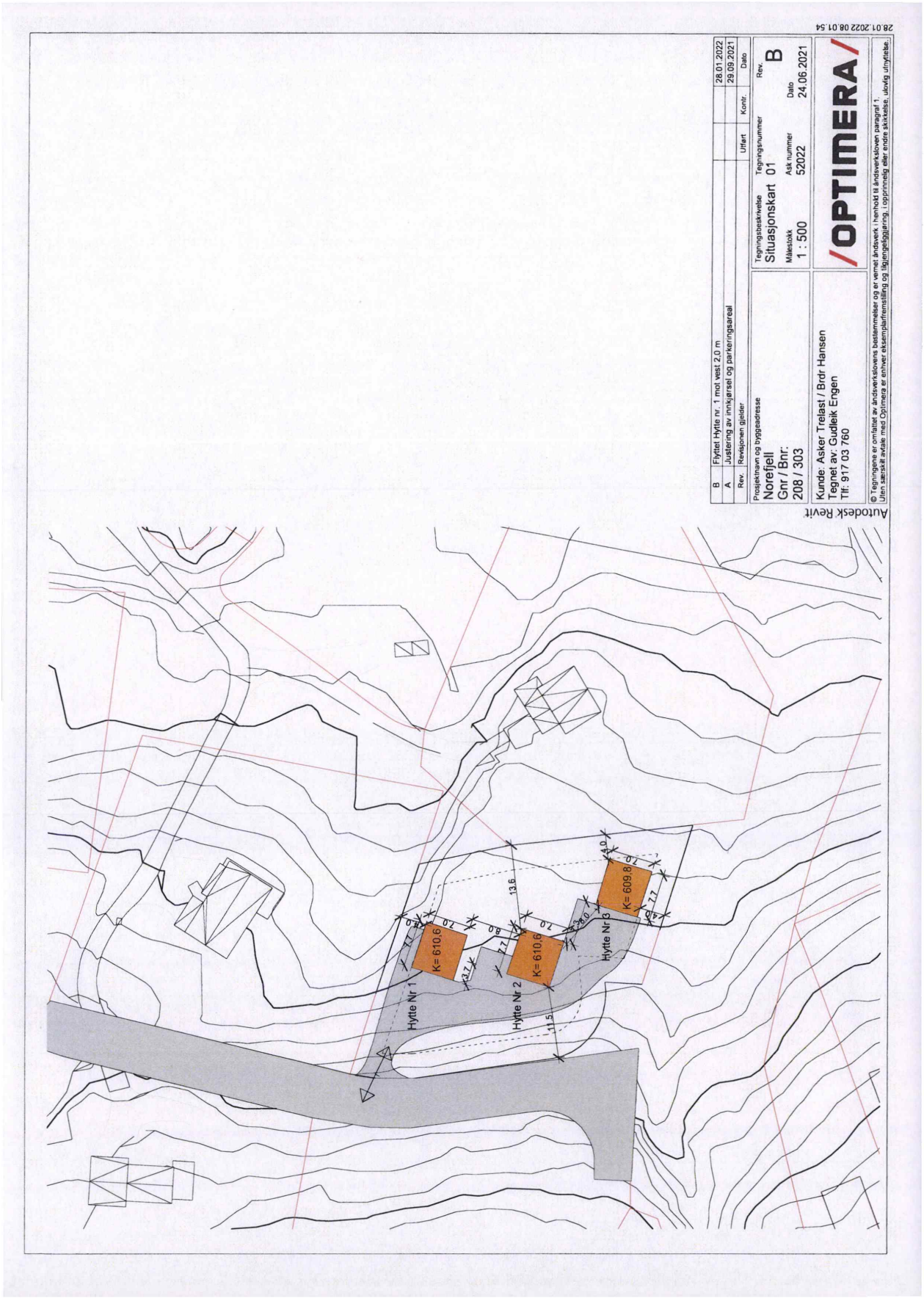
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3046	KRØDSHERAD	208	303	

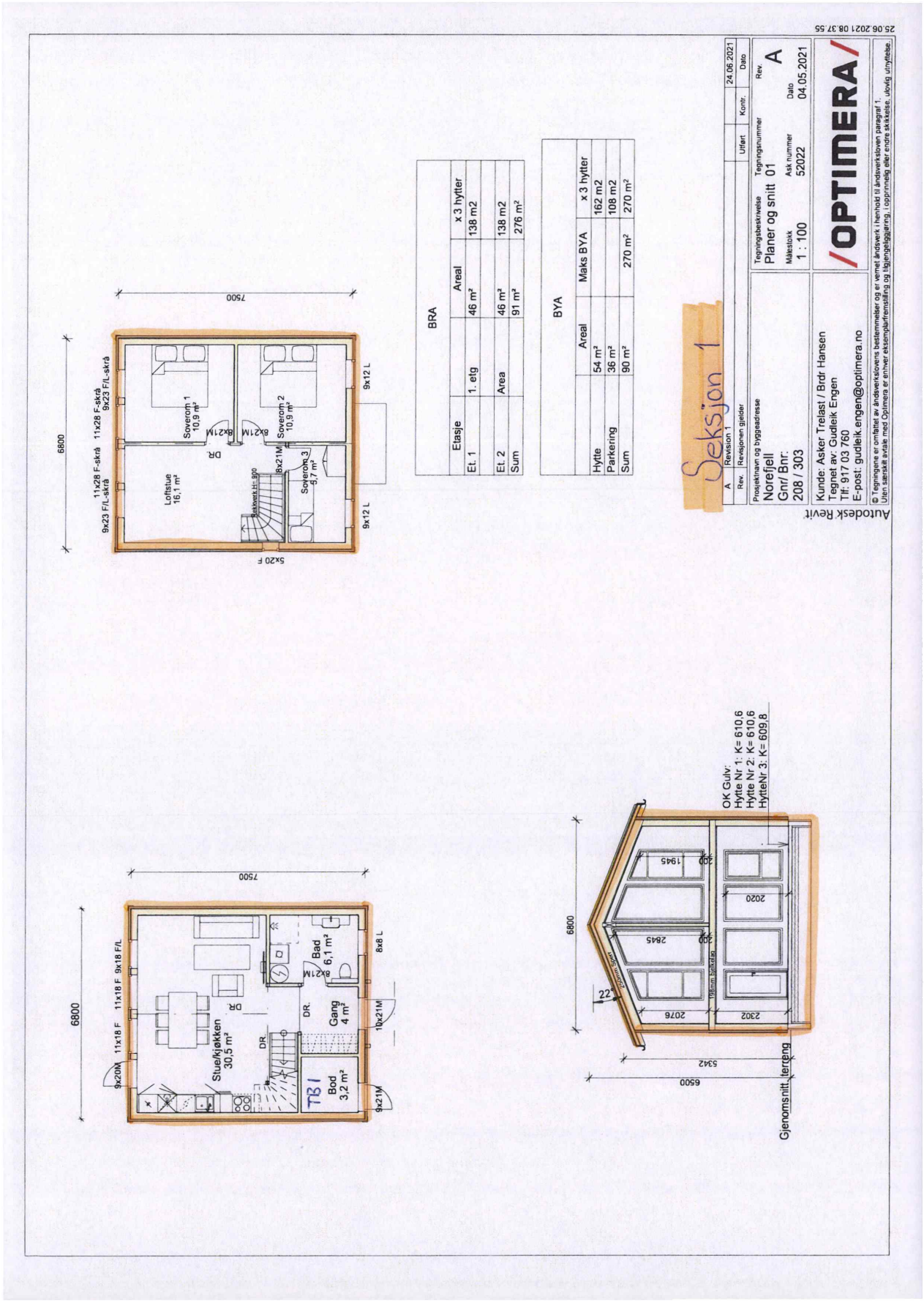
Dato	Underskrift	Stempel
4.5.2022	Anne Gro Haviken	KRØDSHERAD KOMMUNE 3536 Noresund

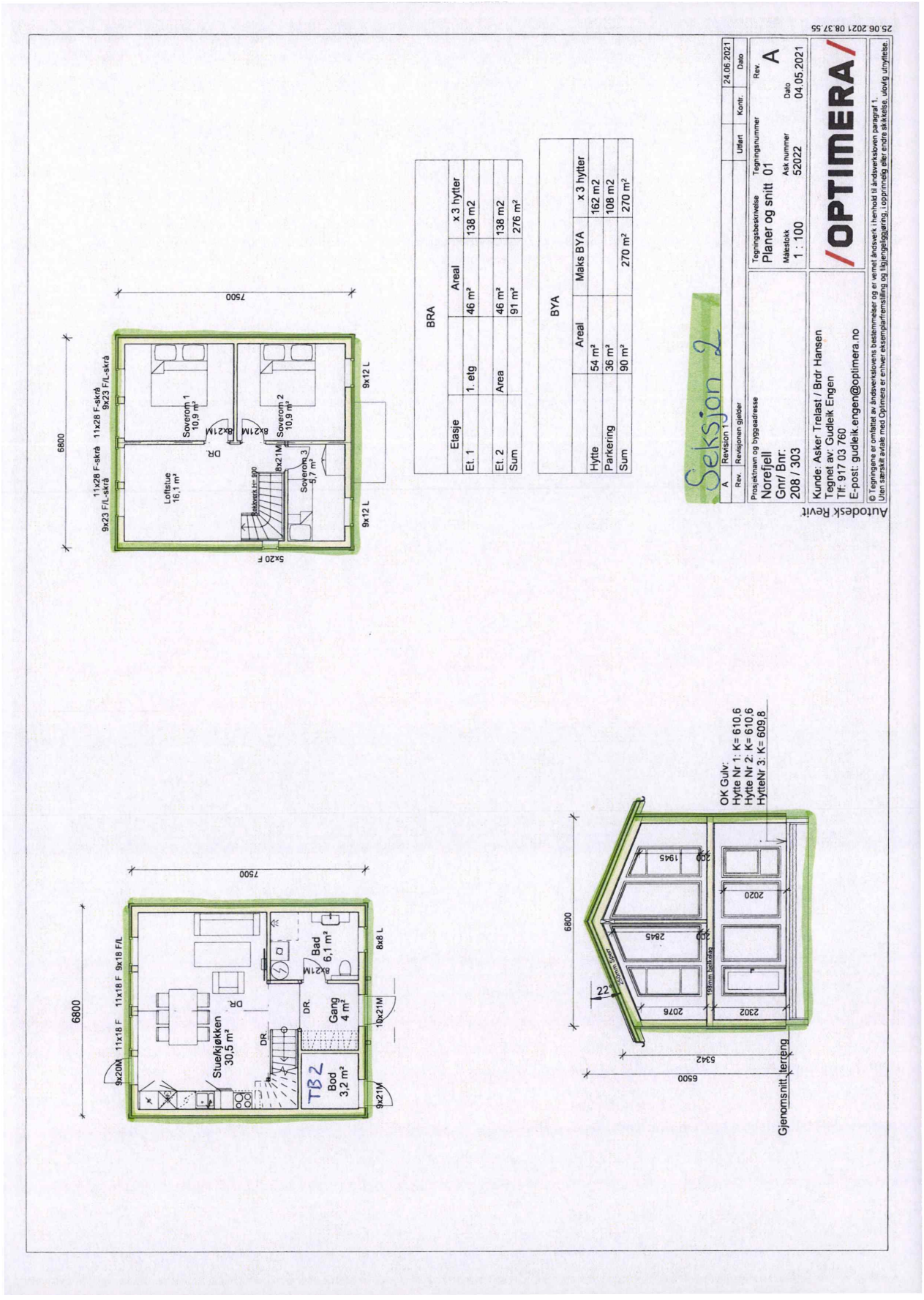
Dato	Innsenderens underskrift
29.03.22	Vidar Hansen Ove Hansen

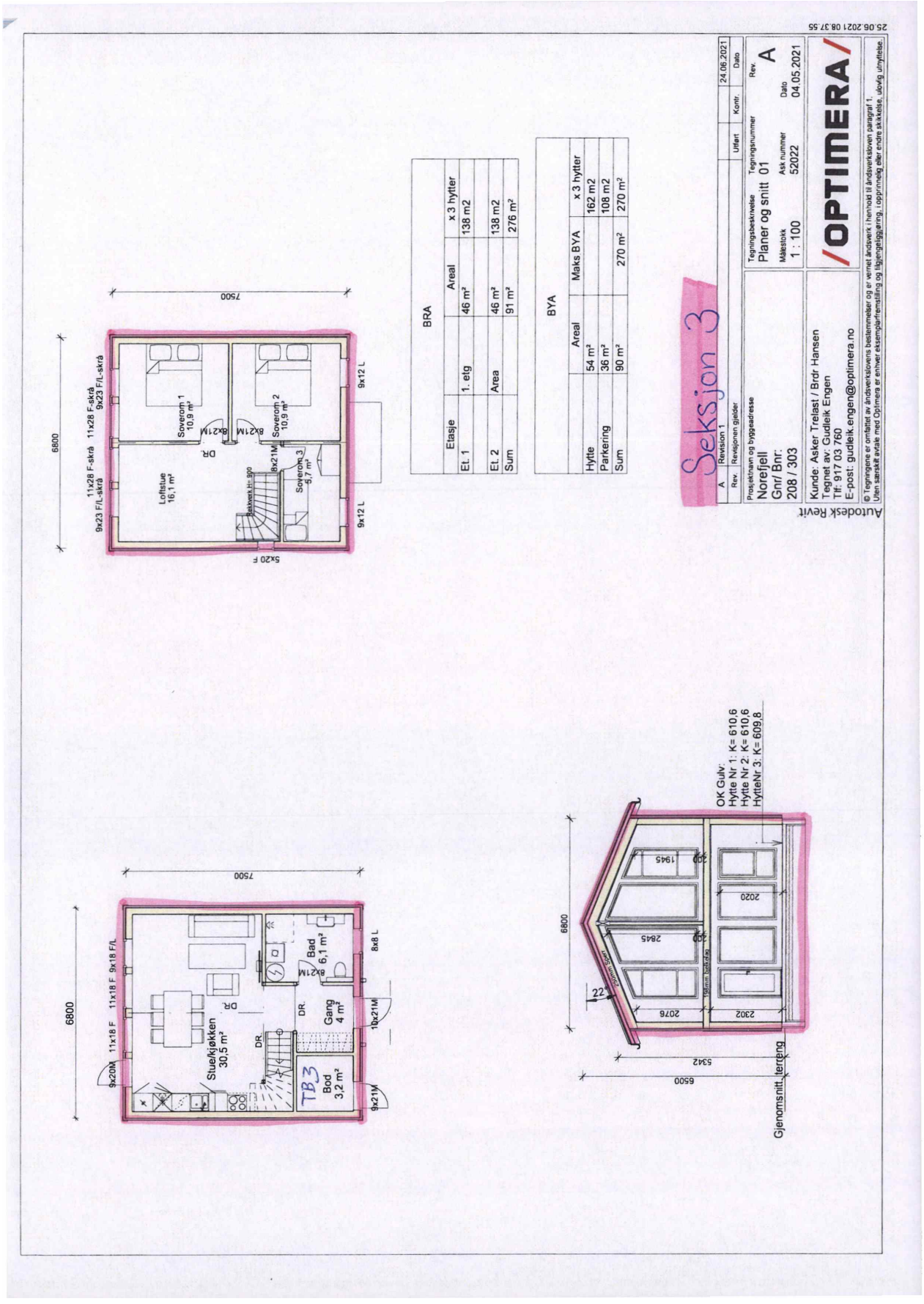
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4


B Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m 28.01.2022
A Justering av innkjørsel og parkeringsareal 29.09.2021
Rev. Revisjonen gjelder Utført Kontr. Dato
Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303
Tegningsbeskrivelse
Situasjonskart
Målestokk
1 : 500
Tegningsnummer
01
Rev.
B
Ark nummer
52022
Dato
24.06.2021
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760
/OPTIMERA/
© Tegningene er omfattet av åndsverksloven bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.
Autodesk Revit
28.01.2022 08.01.54
Hytte Nr 1
Hytte Nr 2
Hytte Nr 3
K= 610.6
K= 610.6
K= 609.8
13.6
11.5
7.7
7.7
7.7
8.0
7.0
7.0
7.0
7.0
7.0
7.0
4.0
4.0


BRA
Etasje | Areal | x 3 hytter
Et. 1 | 1. etg | 46 m² | 138 m2
Et. 2 | Area | 46 m² | 138 m2
Sum | | 91 m² | 276 m²
BYA
Areal | Maks BYA | x 3 hytter
Hytte | 54 m² | | 162 m2
Parkering | 36 m² | | 108 m2
Sum | 90 m² | 270 m² | 270 m²
Seksjon 1
Soverom 1 10,9 m²
Soverom 2 10,9 m²
Soverom 3 9,7 m²
Loftstue 16,1 m²
Stue/kjøkken 30,5 m²
Bad 6,1 m²
Gang 4 m²
Bod 3,2 m²
OK Gulv:
Hytte Nr 1: K= 610,6
Hytte Nr 2: K= 610,6
HytteNr 3: K= 609,8
Gjennomsnitt terreng
Tegningsbeskrivelse: Planer og snitt 01
Tegningsnummer: A
Målestokk: 1 : 100
Ask nummer: 52022
Dato: 04.05.2021
Prosjektnavn og byggeadresse: Norefjell
Gnr/ Bnr: 208 / 303
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760
E-post: gudleik.engen@optimera.no
/OPTIMERA/
Autodesk Revit
© Tegningene er opphavsrettslig beskyttet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.


25.06.2021 08:37:55
7500
6800
11x28 F-skrå
9x23 F/L-skrå
Soverom 1
10,9 m²
Soverom 2
10,9 m²
Loftstue
16,1 m²
Soverom 3
9,7 m²
DR
8x21M
9x12 L
5x20 F
BRA
Etasje
Areal
x 3 hytter
Et. 1
1. etg
46 m²
138 m2
Et. 2
Area
46 m²
138 m2
Sum
91 m²
276 m²
BYA
Areal
Maks BYA
x 3 hytter
Hytte
54 m²
162 m2
Parkering
36 m²
108 m2
Sum
90 m²
270 m²
270 m²
Seksjon 2
Autodesk Revit
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760
E-post: gudleik.engen@optimera.no
Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr/ Bnr:
208 / 303
Tegningsbeskrivelse
Planer og snitt
Tegningsnummer
01
Rev.
A
Målestokk
1 : 100
Ask nummer
52022
Dato
04.05.2021
/OPTIMERA/
24.06.2021
Utført
Kontr.
Dato
A
Revisjon 1
Rev.
Revisjonen gjelder
© Tegningene er omfattet av åndsverksloven bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplar/fremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.
7500
6800
11x18 F
9x18 F/L
9x20M
Stue/kjøkken
30,5 m²
DR
DR
DR
Bad
6,1 m²
8x21M
Gang
4 m²
10x21M
8x8 L
TB2
Bod
3,2 m²
9x21M
OK Gulv:
Hytte Nr 1: K= 610,6
Hytte Nr 2: K= 610,6
HytteNr 3: K= 609,8
6800
1945
2020
2845
2076
2302
22
198mm bjelkelag
5342
6500
Gjennomsnitt terreng


Seksjon 3
BRA
Etasje | Areal | x 3 hytter
Et. 1 | 1. etg | 46 m² | 138 m2
Et. 2 | Area | 46 m² | 138 m2
Sum | 91 m² | 276 m²
BYA
Areal | Maks BYA | x 3 hytter
Hytte | 54 m² | 162 m2
Parkering | 36 m² | 108 m2
Sum | 90 m² | 270 m²
Soverom 1 10,9 m²
Soverom 2 10,9 m²
Soverom 3 9,7 m²
Loftstue 16,1 m²
Stue/kjøkken 30,5 m²
Bad 6,1 m²
Gang 4 m²
Bod 3,2 m²
TB3
OK Gulv:
Hytte Nr 1: K= 610.6
Hytte Nr 2: K= 610,6
HytteNr 3: K= 609,8
Gjennomsnitt_terreng
Tegningsbeskrivelse
Planer og snitt
Tegningsnummer 01
Rev. A
Målestokk 1 : 100
Ark nummer 52022
Dato 04.05.2021
Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr/ Bnr:
208 / 303
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760
E-post: gudleik.engen@optimera.no
OPTIMERA
Autodesk Revit

Rett kopi bekreftes
Anna Oline Skeie
ADVOKATFULLMEKTIG
M.N.A
Anna Oline Skeie
Hønefoss
7.10.2021

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Arktis Bentzen Advokatfirma AS
Adresse: Hvervenmoveien 49
Postnr.: 3511 Poststed: Hønefoss
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 981 472 470 Ref.nr.: 5244

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 1252700 Tinglyst: 07.10.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3046	Krødsherad	208	303			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	[X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1 390 000

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 1 390 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
997 025 733	Norefjell 365 AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
997 867 610	Brødrene Hansen Bygg AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver til gnr 208 bnr 303 (Eiendommen) har plikt til å betale årlig bidrag til ski- og turløyper/stier på Norefjell til Krødsherad kommune (org. nr. 964 962 855)

Hjemmelshaver til gnr. 208 bnr. 303 i Krødsherad kommune har plikt til å betale årlige bidrag til ski- og turløypenettet på Norhammeren til Norefjell 365 AS, org.nr. 997 025 733.

Dato	Utstederens underskrift
4/5-2021	

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted	
Kjøpers/erververs underskrift		Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted	
4/5-2021	NORESUND	
Utsteders underskrift [7]		Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Ola Nore Linda Nore		Norefjell 365 AS v/ Ola Nore v/ Linda Golberg Nore

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anna Oline Skeie	
Adresse	
Huervenmoveien 49, 3511 Hønefoss	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Anna Oline Skeie
ADVOKATFULLMEKTIG
M.N.A

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
4/5-2021	Ola Nore

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Noresund, 4/5-2021

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
280262 41709	Ola Nore	Ola Nore

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: Anna Oline Skeie — Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: Huervenmoveien 49, 3511 Hønefoss

2. Vitnes underskrift — Gjenta med blokkbokstaver

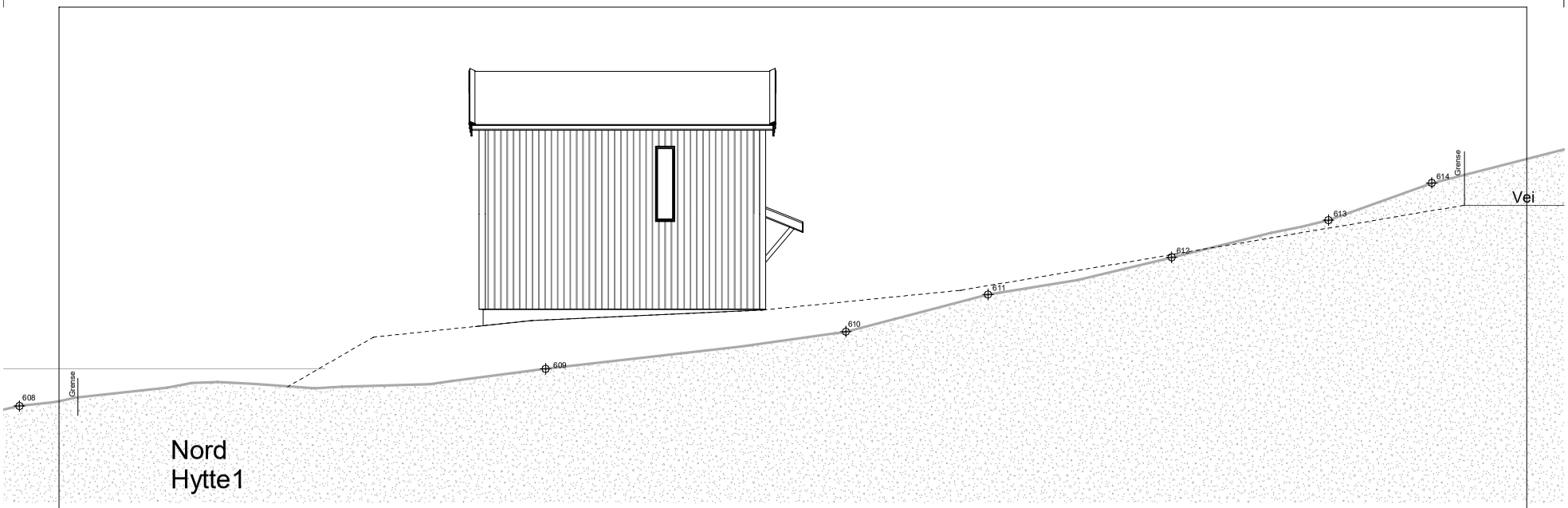
Adresse

Anna Oline Skeie ADVOKATFULLMEKTIG M.N.A

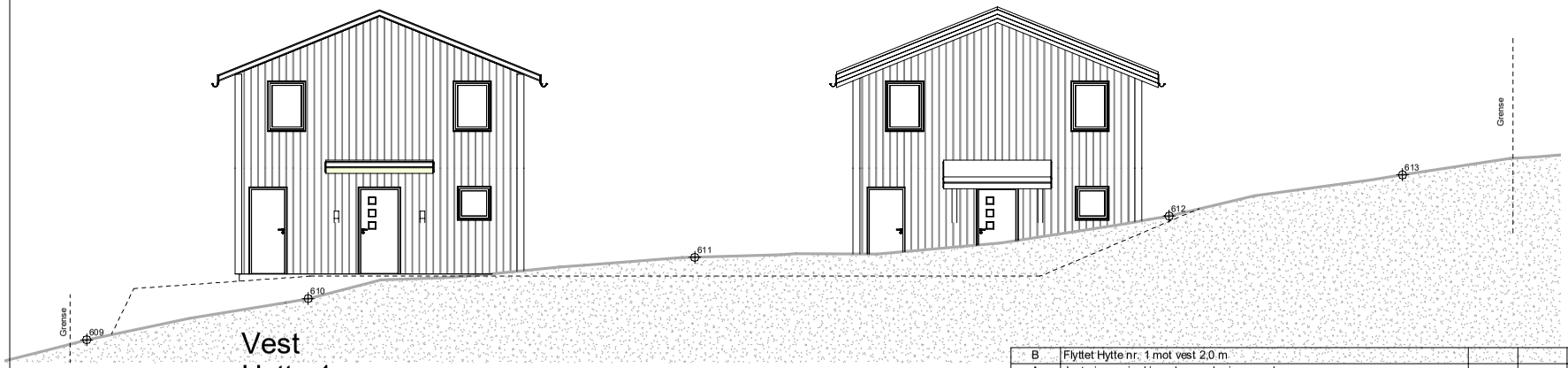
Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
4/5-2021	Ola Nore



Nord
Hytte1



Vest
Hytte 1

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasader NR 1

Tegningsnummer
03

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

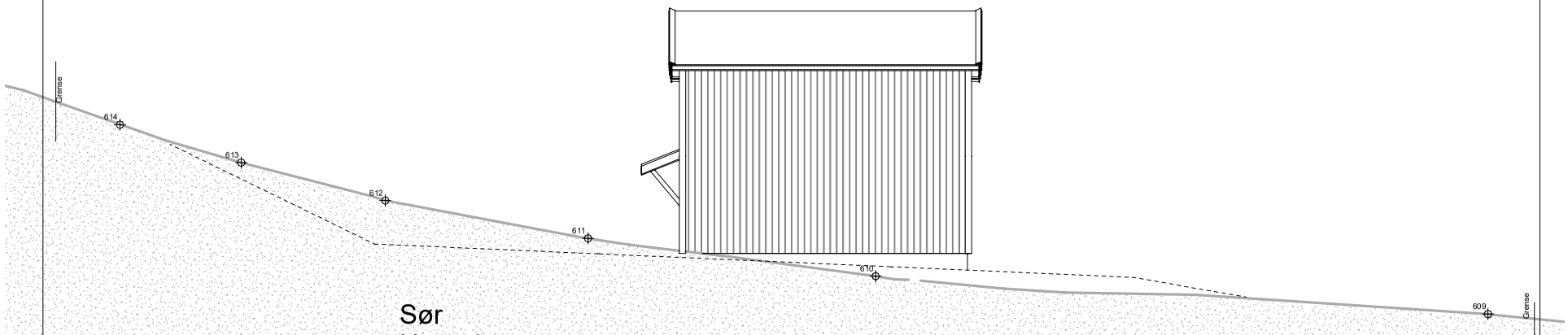
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

/OPTIMERA/

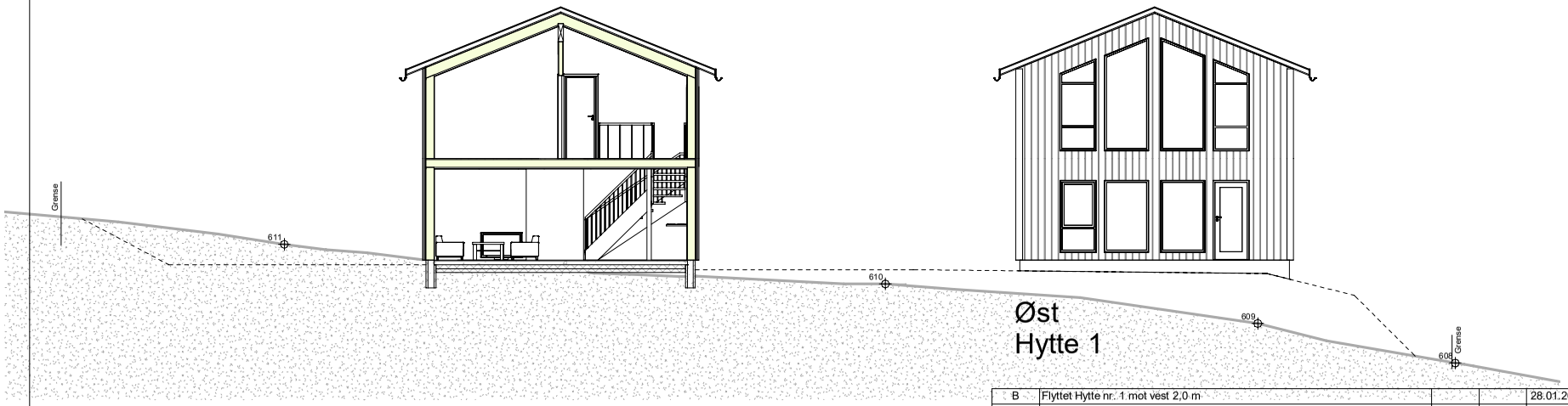
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07.55.22



Sør
Hytte 1



Øst
Hytte 1

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasader NR 1

Tegningsnummer
04

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

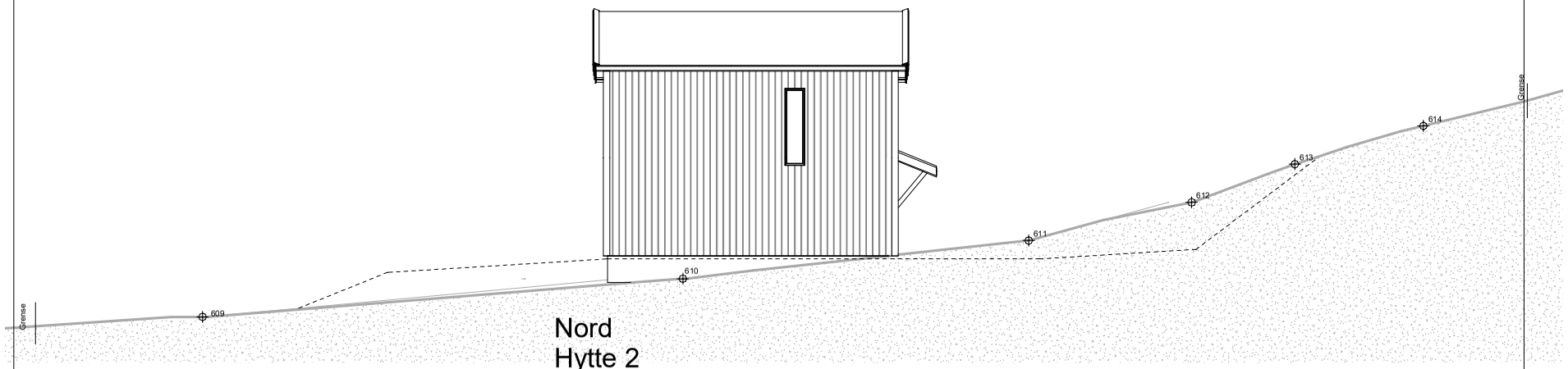
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

OPTIMERA

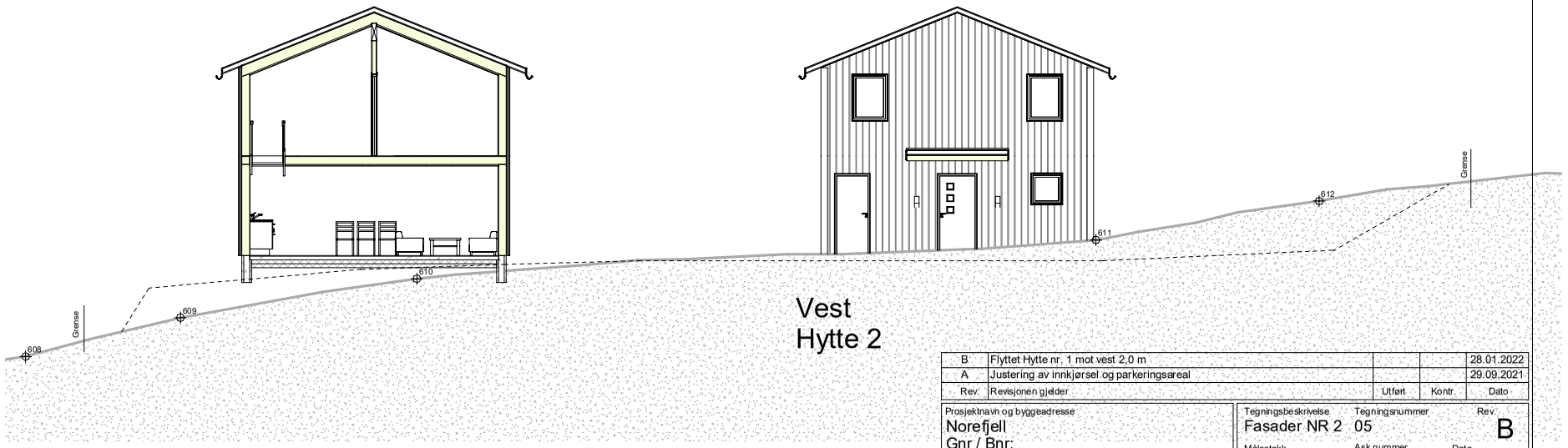
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07.55.24



Nord
Hytte 2



Vest
Hytte 2

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasader NR 2

Tegningsnummer
05

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

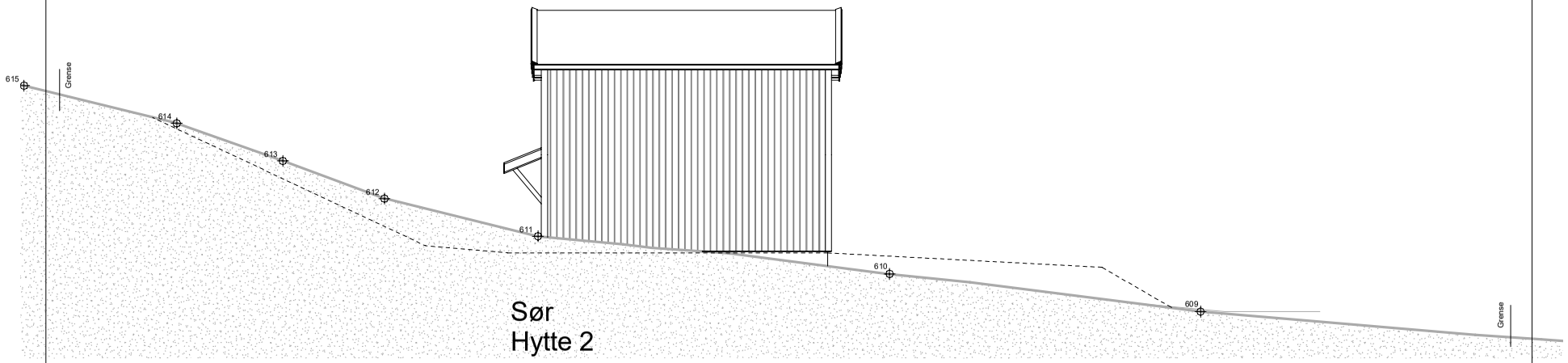
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

/OPTIMERA/

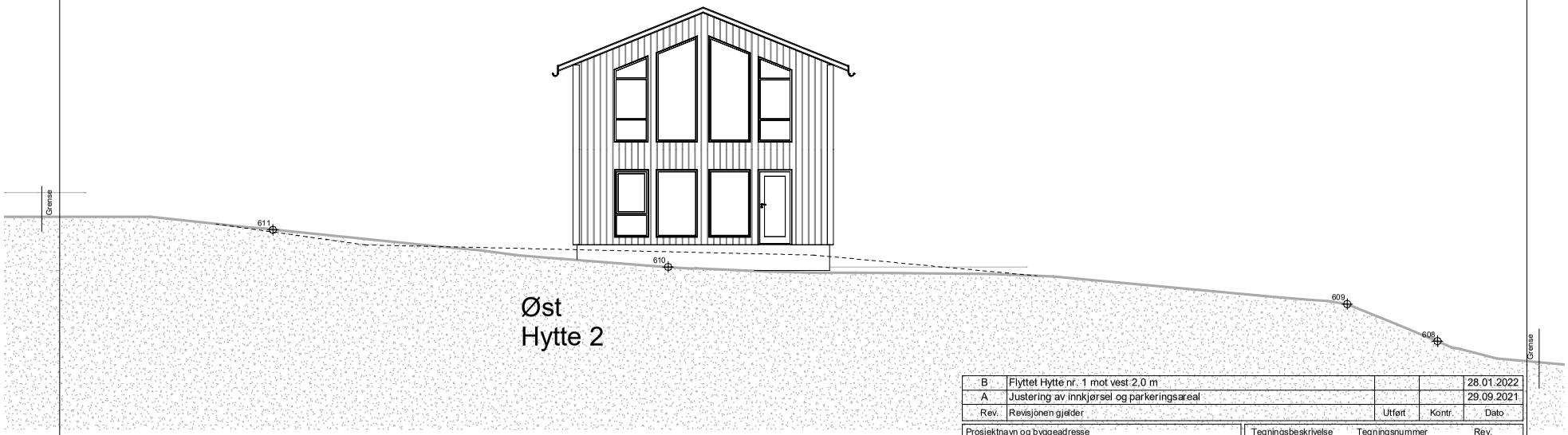
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07.55.25



Sør
Hytte 2



Øst
Hytte 2

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasade NR 2

Tegningsnummer
06

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

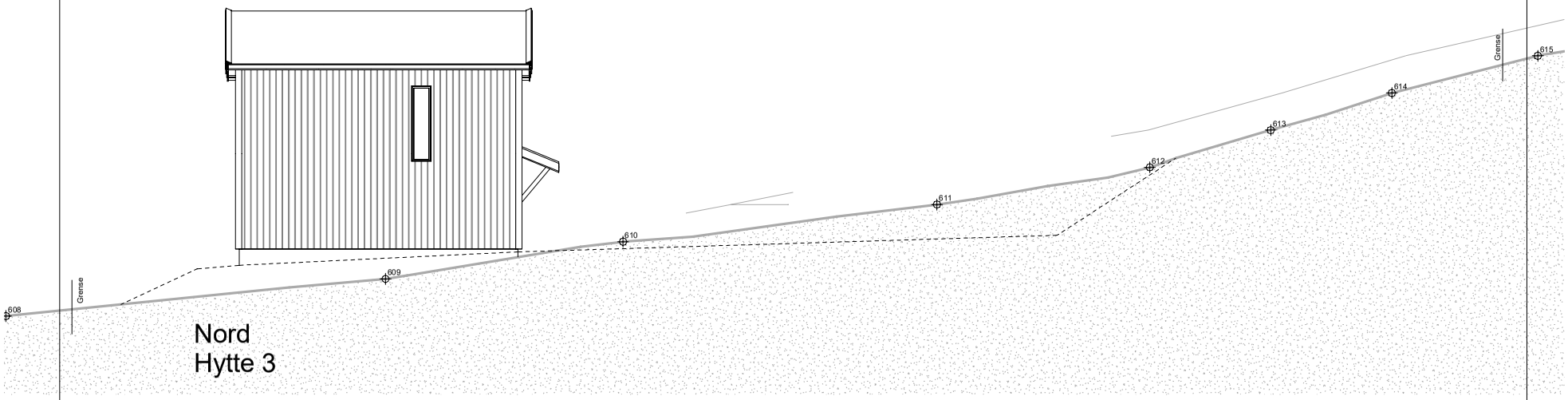
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

OPTIMERA

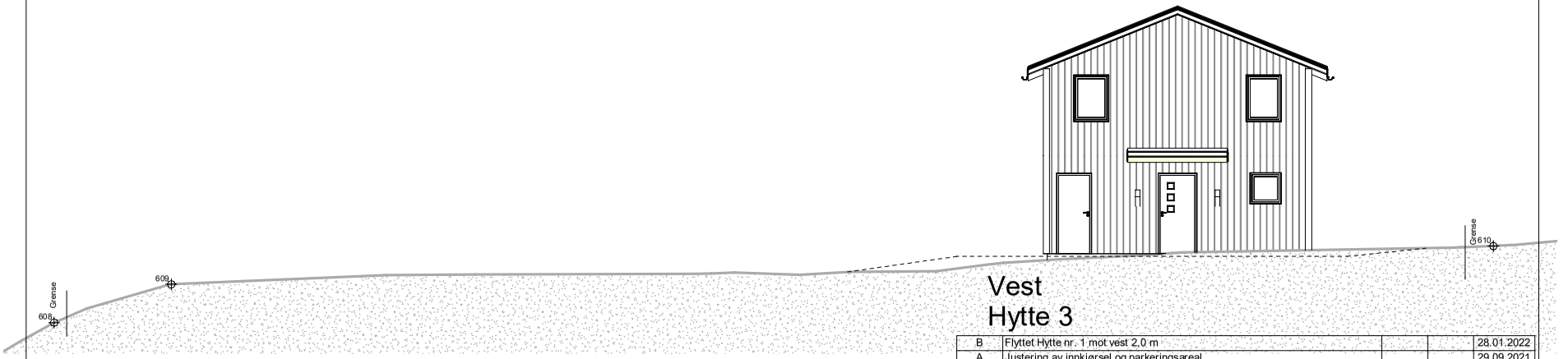
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07.55.27



Nord
Hytte 3



Vest
Hytte 3

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasade NR 3

Tegningsnummer
07

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

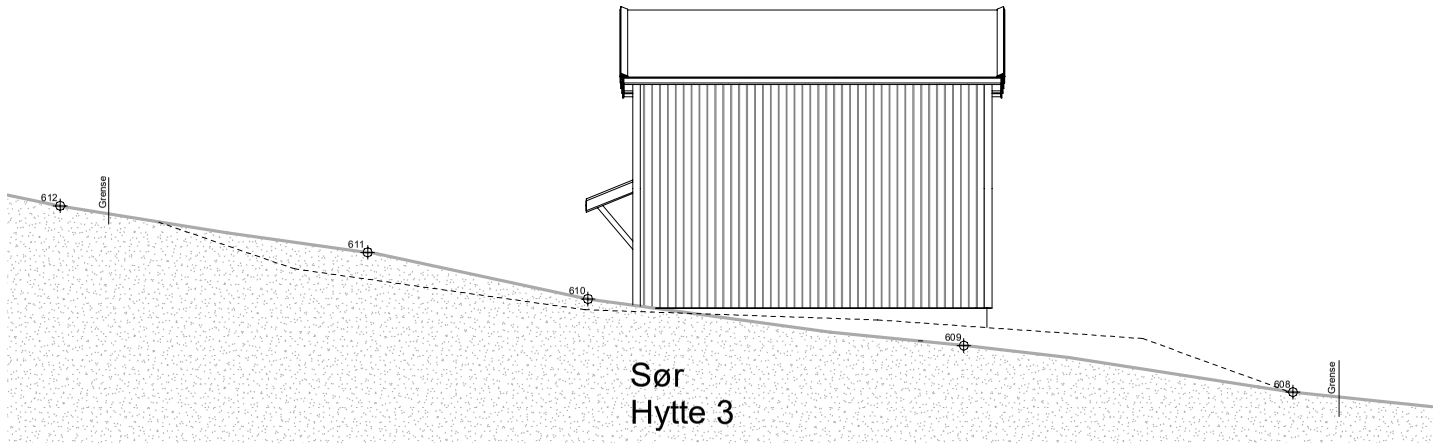
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

OPTIMERA

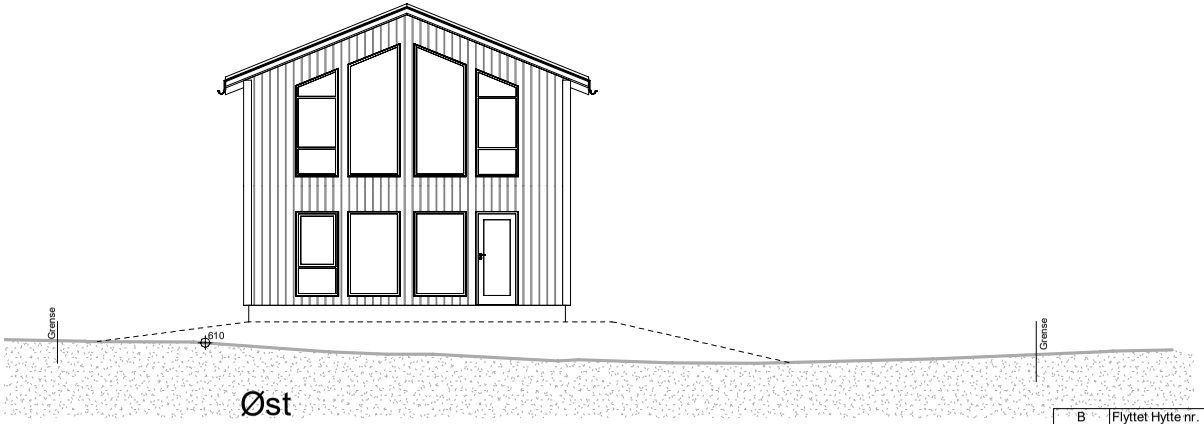
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07:55:28



Sør
Hytte 3



Øst
Hytte 3

B	Flyttet Hytte nr. 1 mot vest 2,0 m			28.01.2022
A	Justering av innkjørsel og parkeringsareal			29.09.2021
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr / Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Fasade NR 3

Tegningsnummer
08

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
24.06.2021

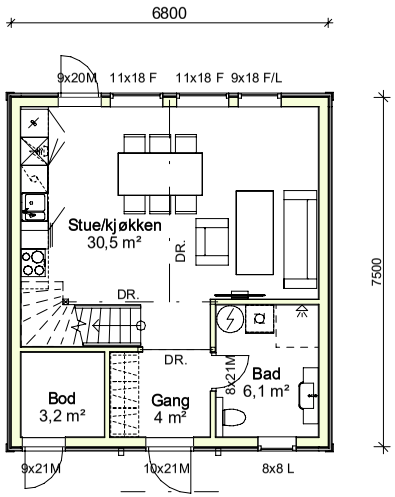
Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760

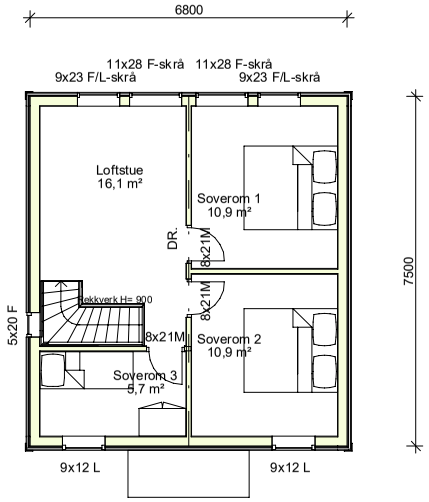
OPTIMERA

© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

28.01.2022 07.55.29





BRA			
Etasje		Areal	x 3 hytter
Et. 1	1. etg	46 m²	138 m2
Et. 2	Area	46 m²	138 m2
Sum		92 m²	276 m²

BYA			
	Areal	Maks BYA	x 3 hytter
Hytte	54 m²		162 m2
Parkering	36 m²		108 m2
Sum	90 m²	270 m²	270 m²



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
B	Justert Arealtabell			31.08.2021
A	Revision 1			24.06.2021

Prosjektnavn og byggeadresse
Norefjell
Gnr/ Bnr:
208 / 303

Tegningsbeskrivelse
Planer og snitt

Tegningsnummer
01

Rev.
B

Målestokk
1 : 100

Ask nummer
52022

Dato
04.05.2021

Kunde: Asker Trelast / Brdr Hansen
Tegnet av: Gudleik Engen
Tlf: 917 03 760
E-post: gudleik.engen@optimera.no

/OPTIMERA/

Autodesk Revit
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.
31.08.2021 11:56:36

Utskriftsdato: 06.02.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57577942	67	02.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	19

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.02.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	7 776,91 kr
Eiendomsskatt	4 220,00 kr
Feste	1 431,00 kr
Renovasjon	3 059,00 kr
Sum	**16 486,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	4 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3489.00	1/1	0 %	3 489,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	4 Stk	1159.00	1/1	0 %	4 636,02 kr	1 159,00 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	2110000 prom	2.00	1/1	0 %	4 220,00 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	15%	7 m3	0.00	1/1	0 %	123,00 kr	123,00 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	15%	7 m3	64.97	1/1	0 %	196,90 kr	196,90 kr
Infrastrukturfondet	0%	1 Stk	1464.00	1/1	0 %	1 464,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**14 128,92 kr**	**1 478,90 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.02.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	3 300 000,00 kr
Skatt	4 220,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	22.02.2024
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.05.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	208/303, 208/303/0/1, 208/303/0/2, 208/303/0/3
Seksjonering Seksjonering	04.05.2022 04.05.2022	22/766	Tinglyst 13.05.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
YATES MALIN F210491*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Plogveien 21 0679 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Hammarveien 10A	H0101	208/303/0/1	92	5	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øvre Hammarveien 10 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300962324		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	21.03.2023

1: Bygning 300962324: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 21.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	92
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	54
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.11.2021	09.11.2021	2021/2490
Ferdigattest	21.03.2023	21.03.2023	212490

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Hammarveien 10A	H0101	208/303/0/1	92	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	46	46	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 208/303

Bruksnavn		Beregnet areal	1477.9
Etablert dato	17.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6674317.71	531730.84		Ja	1477.9	

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

YATES MALIN
PLOGVEIEN 21
0679 OSLO

Fakturanummer	100098242
Kundenummer	306180
Fakturadato	30.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00306180100000059**
Fakturabeløp NOK	**3639,00**

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

Eiendom 208/303/0/1/2324 - Øvre Hammarveien 10 A
Eier YATES MALIN

KOMMUNALE GEBYRER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2447,20	1/1	010725-311225	1223,60	25%
EIENDOMSSKATT FRITID	2110000,00	prom	2,00	1/1	010725-311225	2110,00	

Netto	**3333,60**
MVA	**305,90**
Øreavrunding	**-0,50**
Å betale NOK	**3639,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1223,60, MVA: 305,90

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX eFakturareferanse 00306180 AvtaleGiroreferanse 00306180100000059

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
06.02.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	1479 kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS
v/Krødsherad Kommune
3536 NORESUND
Tlf.: 32 15 00 00
Krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Bankgiro: 23720504057
Foretaksregisteret: 935803713

Faktura 444318

Yates Malin
Plogveien 21

0679 OSLO

Fakturadato: 31.01.2026
Forfall: 21.02.2026

Kunde: 902065
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/303/0/1

Faktura gjelder:

Prod-nr	Beskrivelse	Enhet	Antall	Pris	Rab %	Beløp
200	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	Pr. 25m2	4	251,96		1 007,83
700	Forbruksgebyr vann pr m3	Pr. m3	7	15,28		106,96
800	Forbuksgebyr avløp pr m3	Pr. m3	7	24,46		171,22
	15 % mva. av 1 286,01					192,90
	Avrunding					0,09
	Ordresum					1 479,00

***Stipulert forbruk vann/avløp beregnes ut ifra areal ved å gange arealet opp med en gitt faktor (0,27), som igjen ganges med pris pr. m3 vann/avløp.**

21.02.2026

Fakturanr: 444318
Kundenr.: 902065
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/303/0/1

Yates Malin
Plogveien 21

0679 OSLO

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS
v/Krødsherad Kommune

3536 NORESUND

9020654443182 1 479 00 5 23720504057

Informasjonsbrev – nye hytteeiere Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

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

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

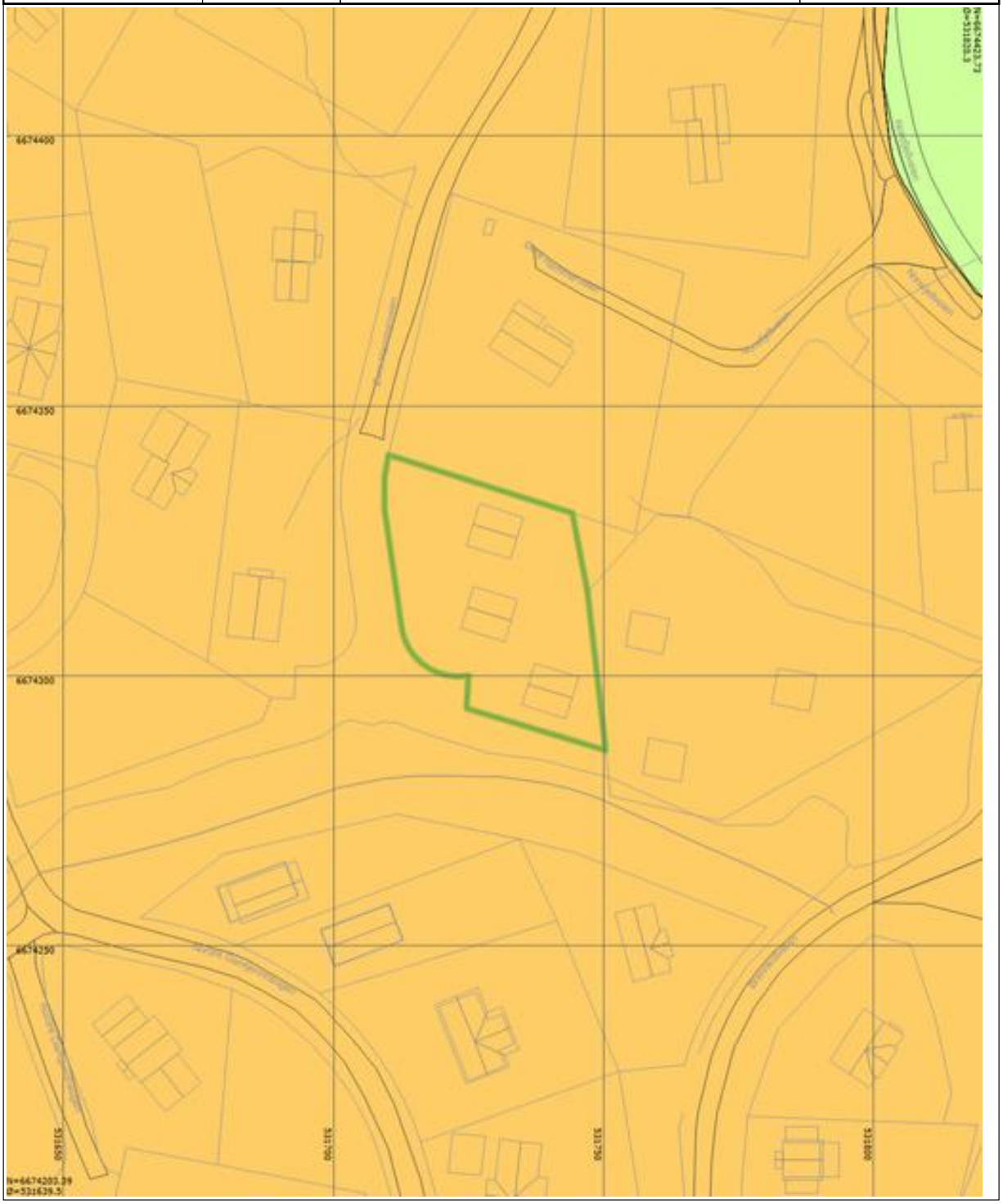
Drift av stier og løyper på Norefjell

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

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

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

Krødsherad kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Øvre Hammarveien 10A 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell			



Tegnforklaring


KpOmråde


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje


Bygning


Traktorveg


Grense for arealformål

Eiendomsgrense


Mønelinje


Udefinert bygning

Kanal og grøft


Veg


Fritidsbebyggelse - Nåværende

Privatveg gatenavn_

Skogsbilveg gatenavn_


Bygningsdelelinje


Taksprang

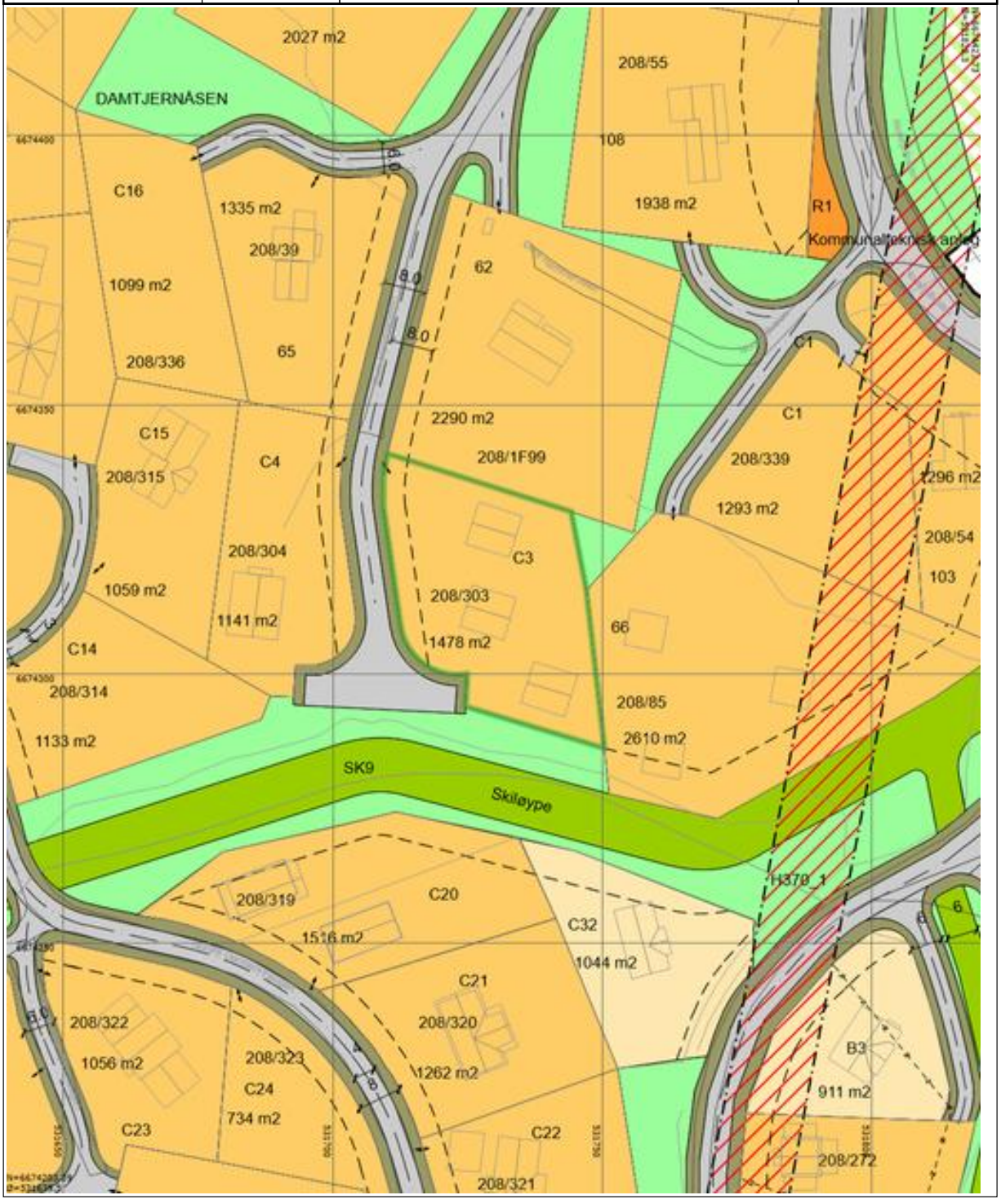

Godkjente byggetiltak

Elv og bekk


Hovedveg - På bakken - Nåværende


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Øvre Hammarveien 10A 3536 NORESUND			
	Annen info:	Detaljreguleringsplan for Norehammeren			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Måle- og avstandslinje
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Kjøreveg
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Skiløypetrase
- Annen veggrunn - grøntareal
- Privatveg gatenavn_
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- RpFareGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Naturområde
- Skogsbilveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**208**	**303**	**0**	**1**	Øvre Hammarveien 10A, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	1477.77m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3318 96	Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017)	Fritidsbebyggelse	1477.76m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

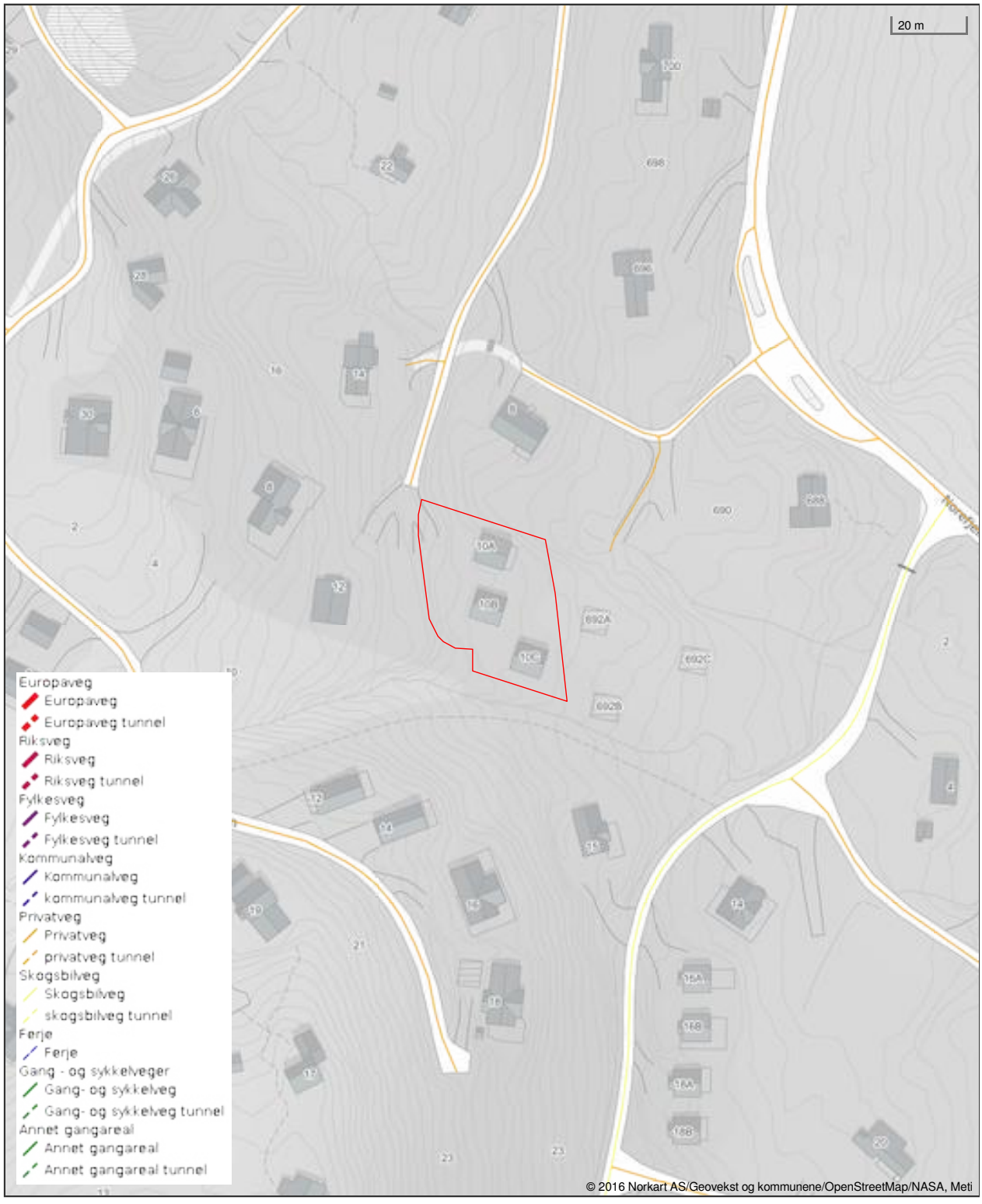
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 06.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 208/303//



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

Krødsherad kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Øvre Hammarveien 10A 3536 NORESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Husnummer
- Eiendomsteig
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Godkjente byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Krødsherad
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.

Utskriftsdato: 06.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3318 - 208/303//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.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 477,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6674317,708361	**Øst**	531730,838572	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6674294,04	531724,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,96	
2	6674300,05	531724,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,02	
3	6674308,76	531712,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,83	10,66
4	6674330,91	531709,38	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,38	
5	6674336,82	531709,42	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
6	6674340,99	531710,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,23	
7	6674330,14	531744,12	0 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,70	
8	6674315,55	531747,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,89	
9	6674286,13	531750,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,61	

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Krødsherad	3318	-	208	/	303	/	0	/	1

Oversiktskart



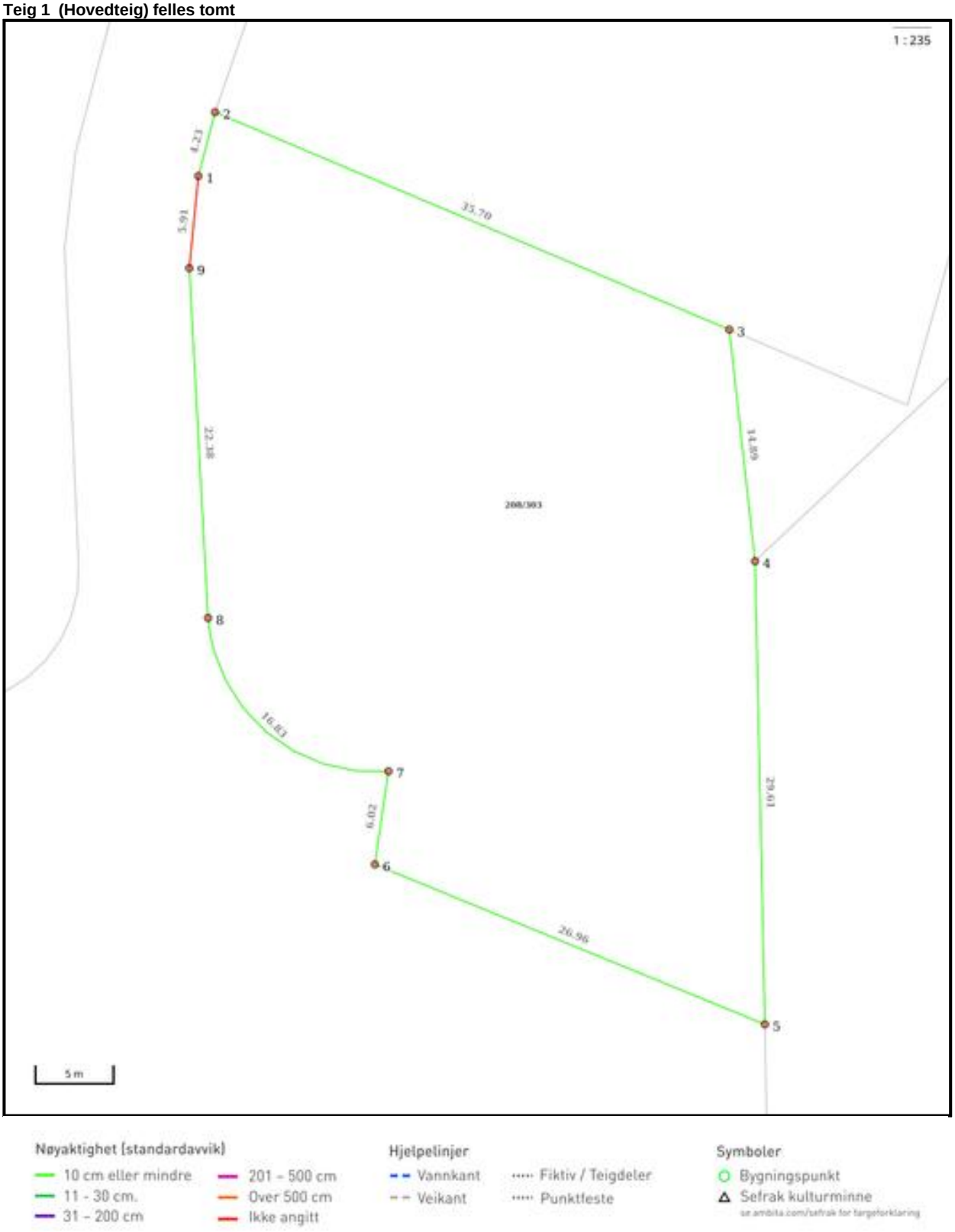
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 477,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 674 336,82	531 709,42	4,23m	Fastsatt punkt	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 674 340,99	531 710,11	35,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 674 330,14	531 744,12	14,89m	Fastsatt punkt	0		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 674 315,55	531 747,11	29,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 674 286,13	531 750,42	26,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 674 294,04	531 724,65	6,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 674 300,05	531 724,98	16,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,66	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 674 308,76	531 712,60	22,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 674 330,91	531 709,38	5,91m	Fastsatt punkt	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Øvre Hammarveien 10A

Høyde over havet

615 moh



Avstand til byer

Hønefoss	54 min
Drammen	1 t 30 min
Oslo	1 t 47 min

Aktiviteter

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	24 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	25 min
Krøderen skole	26 min
Krødsheradhallen	26 min
Eggedal skole	32 min
Norefjell Spa og Resort	9 min
Norefjell Golfklubb	11 min

Sport

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	24 min

Dagligvare

Joker Norefjell	17 min
Kiwi Noresund	15 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 159 m
- 319 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



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

Offentlig transport

Norefjellveien	Linje 110, 241	12 min 7.7 km
Braket	Linje 110, 241	13 min 8.1 km
Oslo Gardermoen		1 t 53 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	15 min
Noresund vinmonopol	15 min





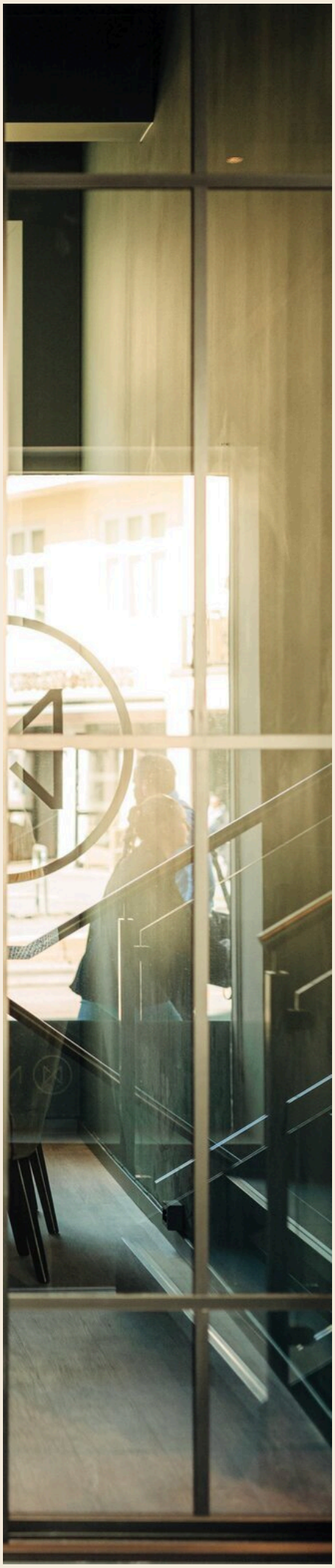
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Hammarveien 10A 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 208, bnr 303, 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133