

Vestafortunet 5



Velkommen til

Vestafortunet 5



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

ALPINLANDSBYEN PÅ NOREFJELL

Sjarmerende fjellhytte ved alpinbakken på Norefjell - SKI IN/SKI OUT - Parkering - Badstue

Prisantydning	3 600 000,-
Omkostninger	91 350,-
Totalpris	3 691 350,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no


Lysthytta
5





Kort fortalt

- Nordvik Hyttemegling ved Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne sjarmerende fjellhytta med en svært attraktiv beliggenhet i Alpinlandsbyen på Norefjell. Hytta ligger rett ved alpinbakken, så her er det bare å spenne på deg slalåmstøvlene og sette utfor! Man kan også ta langrennsskiene fatt i de preparerte løypene i området. Denne må du se!

- Meget populær beliggenhet rett ved alpinbakken
- Preparerte langrennsløyper like i nærheten
- Dedikert biloppstillingsplass
- Stor terrasse på 19 kvm
- Ski-in/ski-out
- Badstue
- Peis

Arealer og innhold

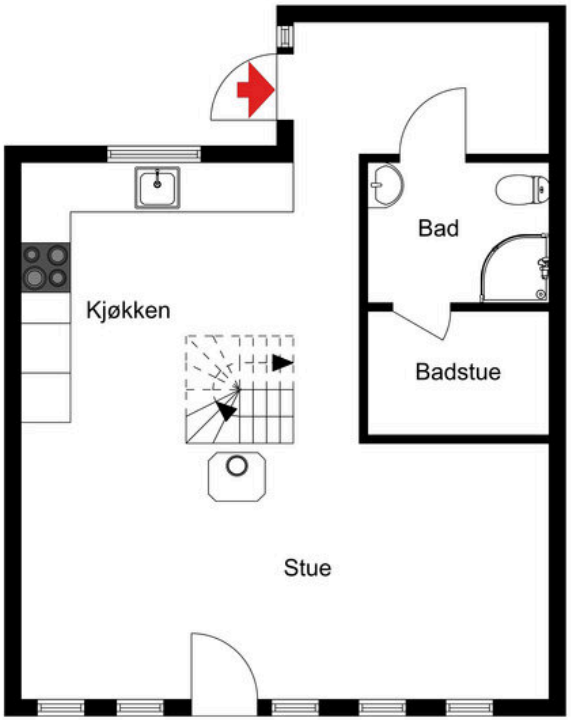
BRA-i:	68 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og badstue
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loftstue og tre disponible rom
Total BRA: 20 kvm.

NORDVIK

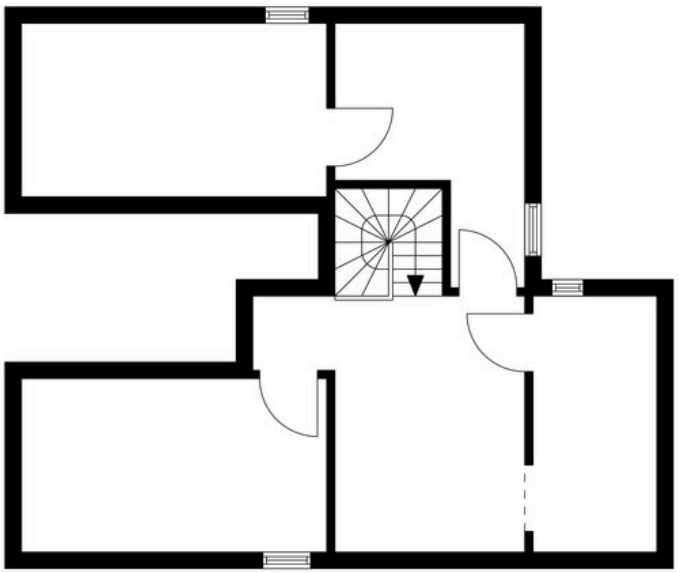


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

1 etasje

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

2 etasje


FANTASI
Risk














Miele
14:29
Miele




TYLÖ





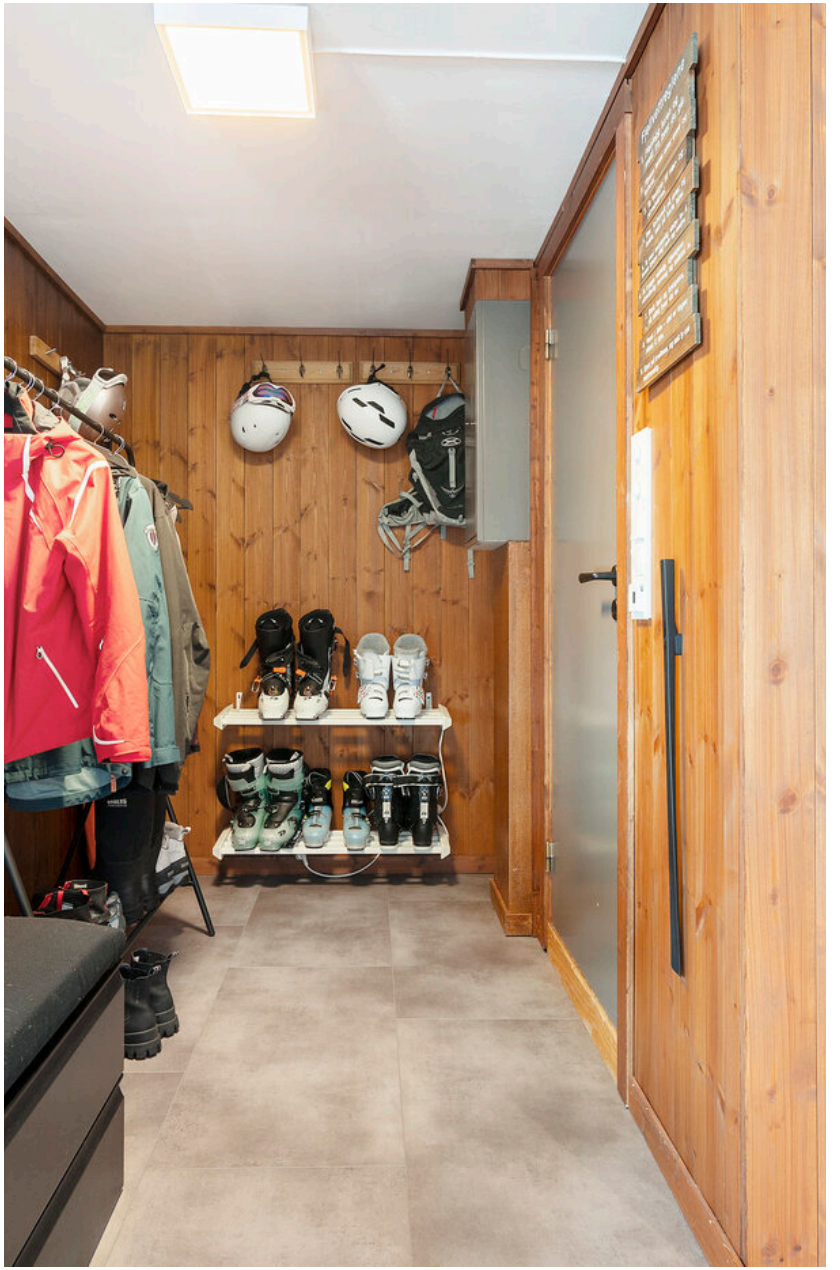


















Informasjon

Vestafortunet 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0046/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vestafortunet 5, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 27, snr 5 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selger
Stig Årdahl

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 704 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og badstue
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 20 kvm. Loftstue og tre disponible rom
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for
arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 32 m².

Innhold

Fritidsboligen inneholder entré, stue/kjøkken, bad, badstue, loftstue, og tre disponible rom. Rombenevnelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.
Megler har registrert at det er tegnet inn to soverom i seksjoneringstegningene. Det har siden blitt bygget ut to ekstra rom som i dag disponeres som soverom. Megler har ikke funnet godkjenning på dette, og rommene defineres dermed som disponible rom.

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.

Standard:
Fritidsboligen er med både normal og eldre standard, og bærer noe preg av etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse
med vedlikehold bør påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrengforhold rundt boligen
Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Under boligen er det fordypning som kan medføre vannansamlinger.
Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det motfall og fordypning
under bygningen enkelte steder, som gir risiko for vannansamlinger og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet kan føre til fuktproblematikk, og tiltak bør derfor påregnes.

- Yttervegger
Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Utvendig kledning
Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående/liggende malt panel.

Tilstandsvurdering: Det er normal slitasje på panelet med mindre sprekkdannelser. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.
Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd bak trepanelet. Dette gir risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.
Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.
Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

- Etasjeskiller
Beskrivelse: Loft: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang.
1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i gang i loft. Gulvet kan oppleves noe skjevt.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, i entré i 1. etasje.
Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag under 1. etasje, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt ca. 17,5 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.
TG 2 er gitt på nevnte forhold.

- Takkonstruksjon
Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Yttertaket er tekket med shingel, av ukjent, noe eldre dato.
Tilstandsvurdering: Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater i loftet, og det er ikke
påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Eieren opplyser i vintertid vil det være isdannelser på tak og i takrenner. Dette kan tyde på lav isolasjonsevne og/eller begrenset gjennomlufting av takkonstruksjonen.
Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Taksering Norges HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Tilstandsvurdering for taktekkingen er derfor kun basert på alder.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer

enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

- Utvendig beslag
Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

- Trapper
Beskrivelse: 1. etasje - Loft: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon i og over trapp. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm og 75 cm fra høyeste til laveste.
Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ytterdører
Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør.
Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Vinduer
Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Loft: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984. Ett vindu i tre med enkle glass.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.
Det er registrert enkelte steder med avflassing av maling og slitasje på karmene.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv
Beskrivelse: 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat i entrè, gulvbelegg i badstue og tregulv forøvrig.
Loft: Innvendige gulv er belagt med tregulv og teppe i en alkove.
Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater i deler av oppholdsrommene. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av med merker og riper i gulvoverflater.

- Overflater på innvendig himling
Beskrivelse: 1. etasje: Malt glassfiberstrie, trepanel og sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,13 m målt i kjøkken.
Loft: Malt glassfiberstrie, trepanel og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med

merker og rifter. Det er også noe sprekkdannelser rundt ett takvindu.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre stålpipe på sikt har behov for vedlikehold/rehabilitering.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Synlig rør i rør under kjøkkeninnredning, samt kobberrør av nyere dato.
Hovedstoppekranen er lokalisert på badet, ved klosettet. Vanntrykk, hovedstoppekran og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken og rør i rør systemet har ingen lekkasjesikring generelt. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut og forårsake vannskader. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om lekkasjesikring av rør i rør system og automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

- Ventilasjon
Beskrivelse: 1. etasje: Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Gjennomstrømningsventil mellom bad og badstue. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Loft: Friskluftsventil på yttervegg i innredet rom. Spalteventiler i deler av vinduer.
Tilstandsvurdering: 1. etasje: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Loft: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

- Elektrisk oppvarming
Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Badstuovn i badstue.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Ildsteder
Beskrivelse: Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.
Tilstandsvurdering: Det er observert avflassing av maling på peis.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder.

- Balkonger, terrasser ol.
Beskrivelse: Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 4 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstrukjson.
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og bruksslitasje på rekkverk og terrassebord.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

- Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè.
Samsvarserklæring signert og datert 09.11.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Hele anlegget. Renovering av sikringsskapet, nytt opplegg kjøkken og stue.
Samsvarserklæring signert og datert 12.10.2022. 30.11.2022. 30.11.2022. er fremvist for følgende arbeider:
- Installasjon i vindfang.
- Byttet downlights i bad.
- Montert utelampe inngang.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget i 1. etasje er av nyere dato, men
anlegget i loftsetasjen er av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid i loftsetasjen.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

- Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje
Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Misfarging av silikon og fugemasse er observert på enkelte steder.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje
Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass.
Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Fundamenter
Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på søyler i betong og trekonstrukjson.
Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering: Søylefundamenter i betong fremstår som ufagmessig utført, og har delvis manglende betong. Det er også sprekker i søyler i betong.
Sprekkdannelsene kan stamme fra ufagmessig utførelse på forskaling og støpearbeidene generelt, og kan også stamme
fra skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på

forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvannsendringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.
Det er synlig armeringsjern. Eksponert armeringsjern er utsatt for fuktighet/oksygen som kan føre til rustdannelse, noe som svekker konstruksjonens styrke og holdbarhet. Det anbefales at det gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke omfanget
av dette.
Søylesko er ikke festet tilstrekkelig til trekonstruksjonen under kryperommet, noe som kan føre til svekket konstruksjon. Limtredragere ligger delvis helt nedtil betongsøylene, som kan føre til noe oppsug av vann, redusert levetid og fuktproblematikk. Forholdene bør undersøkes nærmere, og eventuelle tiltak bør påregnes.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Videre undersøkelse må påregnes, og utbedringskostnaden vil kunne variere avhengig av nødvendig tiltak, dersom det innebærer utskifting av armeringsjernet, feste tilstrekkelig trekonstruksjon eller utskifting av betong, må det påregnes at kostnadsestimatet vil øke.
Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

- Etasjeskiller
Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 31 mm i stue/kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i deler av stue med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l.
For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.
Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

- Utvendig beslag
Beskrivelse: Manglende snøfangere ved gang/adkomstvei.
Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.
Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av snøfangere der det er krav om dette.
Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

- Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje
Beskrivelse: Flislagt felt i dusjsonen og trepanel for øvrig.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke etablert vanntett sjikt i våtsoner ved servant, som gir noe økt risiko for fuktproblematikk.
Det er montert en gjennomstrømningsventil i dusjsonen, noe gir høy risiko for fuktproblemer i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 3.
Kostnadsestimatet omfatter at ventilen må flyttes ut av dusjsone, og området med eksisterende ventil må tettes med vanntett sjikt.
Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Drenering
Beskrivelse: Drenering er ikke relevant, da bygningen er fundamentert på søyler.

- Varmtvann
Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av nyere dato, montert under kjøkkeninnredning. Datostempling var ikke synlig under befaringen, men eier opplyser om at den ble skiftet samtidig som kjøkken i 2017. Type strømtilførsel og eventuell lekkasjesikring er ikke kjent.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke gitt, da det var begrenset mulighet for inspeksjon og undersøkelser.

Parkering

Egen tinglyst parkeringsplass. Selger opplyser om at plassen er merket med "Vestenfortunet 5".

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:

- Nov./des 2022. Oppussing av gang med ny el installasjon. Nye stikkontakter. Led lys tak med dimmer, led utelys. Nye led downlights i bad med dimmer. Ny termostat/regulator til gulvvarme bad. Ny vifte og bryter bad. Utført av Dyrhovd Elektro AS
- Høst 2018. Oppgradering bad med nytt klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Utført av Venåsen Rørservice AS. Ny terrassedør med 3 lags glass.
- Høst 2017. Oppussing av kjøkken og stue/spisestue. Nytt Signatur Huseby kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele og heltre eik benkeplate. To komfyrer, induksjon topplate, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseskap. Montert av Huseby. Ny el installasjon i kjøkken og stue/spisestue. Led downlighst med dimmere og taklampeuttak. Utelys med fotoselle og stikkontakt ute. Nytt sikringsskap med overspenningsvern, jordfeilbryter og automatsikringer. Utført av Krødern Elektro AS

Ifølge selger er det foretatt mindre oppussinger/forbedringer i soveromsdelen og badet av forrige eier.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Venåsen Rørservice AS, nytt toalett, ny vask bad, opplegg til vaskemaskin, oktober 2018. Oppgradering av bad av tidligere eier. År og utførende firma ukjent.

- 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?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I min tid er det gjort noe mindre forbedringer/vedlikehold på bod, terrasse og pipe. Løpende vedlikehold og mindre oppgraderinger. Ser ut som det er to lag med shingel på taket som er lagt før min tid.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dyrhovd Elektro AS, nye led spotter og dimmer bad, ny vifte bad, nytt el opplegg gang med med ny led taklampe med dimmer og nytt utelys- november 2022. Krødern Elektro, nytt el opplegg i forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av stue. Spotter med dimmere på kjøkken og i stue, utelys med fotocelle, jordfeil automatikk, overspenningsvern, nytt sikringsskap med automatsikringer, oktober/november 2017

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Løpende oppgraderinger av soverommene

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Vært kontroll. OK. Brannslukningsapparater og brannvarslere bør byttes ut. Tak stige er pålagt i hele Alpinlandsbyen. Er bestilt. og bestilt

- 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?
Svar: Ja
Beskriv: Det er godkjent et stort leilighetsbygg på tomten til Moutain Lodge. Anket til fylkeskommunen.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Det er pålegge fra kommunen om å installere vannmålere. Dette er bestilt hos B&T Rørservice AS. Mangler et beslag i hoveddøren, men fungerer greit. Oppussing av gang og gulv er ikke helt ferdiggjort, men funger fint.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.etasje – og loft.
Fritidsboligen har fundamenter av betong, med gulv i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel.
Fritidsboligen disponerer en oppstillingsplass for en bil.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Navnskilt i inngangsparti

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedfyring

Den elektriske varmen i hytta kan reguleres via app
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 483 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 804,-pr. 2024

Kommunale avgifter fakturert i 2024 inkluderer:
- Eiendomsskatt kr 2 906,-
- Renovasjon kr 3 058,76
- Annet kr 7 785,60

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år (2025):
- Eiendomsskatt Fritid kr 2 960,-
- Renovasjon hytte/støl kr 3 059,-
- Fastledd vann fritidsbolig kr 1 384,-
- Fastledd avløp fritidsbolig kr 5 572,-
- Stipulert forbruk vann kr 458,40
- Stipulert forbruk avløp kr 733,80

Totalt kr 14 167,20

Fakturert hittil i år (2025): kr 2 037,05

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:

- Veiavgift/brøyting for 2024 kr 3 212,-
- Felleskostnader sameiet for 2024 kr 6 771,-

- Leie av parkeringsplass kr 1 870,- pr år.
- Prepping av skiløyper Alpinlandsbyen kr 400,- pr år.
- Årskontigent Alpinlandsbyen kr 200,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 960,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi

Kr 522 256,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at fritidsboligen nylig har installert fiber, internett med ruter og kabel-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Vestenfortunet, orgnr. 988 597 074

Styregodkjennelse

Salg og utleie skal meddeles sameiestyret - til registrering uten ugrunnet opphold.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 91002433465

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 920 kvm (Eiertomt)
Oppgitt tomtestørrelse er fellesareal for flere seksjoner.

Matrikkelbrev fra Krødsherad er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Adkomst via privat vei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytten ligger øverst i Alpinlandsbyen på Norefjell. Ski - inn og ski ut. Ca 1,5 times biltur fra Oslo. Området byr på et rikt aktivitetstilbud - et paradis for store og små, sommer som vinter.
Det er kort vei til flere av de mest attraktive servicetilbudene oppe på Norefjell. Her kan bl.a. nevnes Norefjell skisenter, Norefjellstua og Norefjellhytta. Her kan tilbys både skiutstyr, heiskort, bomkort, sportsklær, samt servering og afterski. En kjøretur unna ligger Norefjell ski og spa, beliggende 810 moh. Hotellet kan by på en fantastisk spaavdeling med et godt utvalg forskjellige behandlinger, badebasseng, restaurant og afterski for å nevne noe.
Ca 200 meter borte i gaten finner man en Jokerbutikk og treningssenter. Noresund sentrum ligger en liten kjøretur unna med diverse butikker og servicetilbud.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Andreetasjen er ombygget før selgers eiertid. Det foreligger avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med tegninger (se vedlagt seksjonering).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp (Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS - kommunalt) via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det skal oppføres leilighetsbygg (Norefjell Mountain Lodge) på syv etasjer med loftsetasje og med underjordisk parkeringskjeller på naboeiendommen. Selger har mottatt nabovarsel. Se vedlegg "REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR NOREFJELL MOUNTAIN LODGE, KRØDSHERAD KOMMUNE" bakerst i salgsoppgaven for mer informasjon.

Kommunen uttaler følgende per 10.02.25:
Status er at formannskapet avviste klagene, beholdt vedtak om rammetillatelse og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse i saken.

Hytteeierforeningen i Alpinlandsbyen og de nærmeste naboer har fått nabovarsel.

Mer informasjon tilgjengelig hos megler og kan oversendes ved forespørsel.

Lenke til avisartikkel: https://www.bygdeposten.no/planer-om-hoyhus-pa-norefjell-moter-motbor-fra-hytteeiere/s/5-10-640146
Lenke til avisartikkel: https://www.bygdeposten.no/planer-om-hoyhus-pa-norefjell-moter-motbor-fra-hytteeiere/s/5-10-640146

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/209/27/5:
18.12.1985 - Dokumentnr: 13151 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/1476
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

19.10.1994 - Dokumentnr: 9554 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:54
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:37
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Selger opplyser om at det foreligger følgende offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt: takstige, og vannmåler er bestilt.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 300,-
Finn.no opprykk kr. 4 900,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 890,- 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 17. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vestafortunet 5

Vestafortunet 5

Høyde over havet

672 moh



Avstand til byer

Hønefoss	54 min
Kongsberg	1 t 26 min
Drammen	1 t 26 min
Oslo	1 t 47 min

Aktiviteter

Norefjell Spa og Resort	6 min
Norefjell Golfklubb	10 min
Villa Fridheim	17 min
Sigdal motorsenter	25 min
Krøderbanen (Museumsjernbane)	24 min
Hebbes Racing	37 min
Noresund stadion	12 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min

Sport

Noresund stadion	12 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min

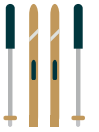
Dagligvare

Joker Norefjell	1 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 173 m
- 340 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 14

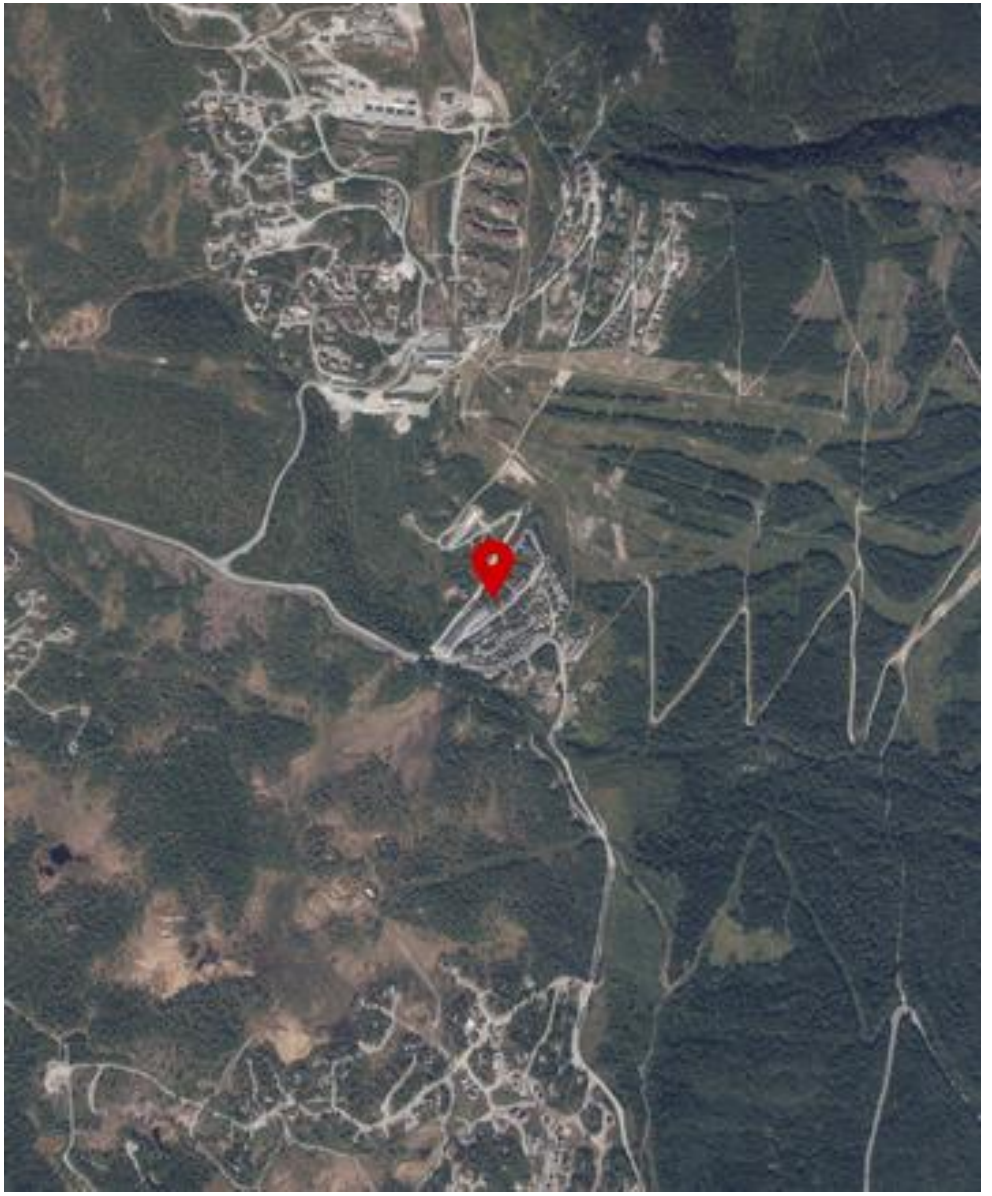


Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	11 min 8.3 km
Noremoen kryss Linje 110, 241	11 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	13 min
Noresund vinmonopol	13 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

TAKSERING NORGE

VESTAFORTUNET 5, 3536 NORESUND

Gnr: 209 Bnr: 27 Seksjon: 5
3318 Krødsherad kommune.
Fritidsbolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	04/03/2025
Utskriftsdato:	13/03/2025
Oppdragsnummer:	98570
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
hf@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98570

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fritidsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.etasje – og loft.

Fritidsboligen har fundamenter av betong, med gulv i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Fritidsboligen disponerer en oppstillingsplass for en bil.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Fritidsboligen er med både normal og eldre standard, og bærer noe preg av etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

- Oppussing av entrè med ny elektrisk installasjon.
- Nye stikkontakter.
- Nye LED-downlights på bad med dimmer.
- Ny termostat/regulator til gulvvarme på bad.
- Ny vifte og bryter på bad.

2018:

- Oppgradering av bad: nytt klosett, servant og opplegg for vaskemaskin
- Ny terrassedør med 3-lags glass.

2017:

- Ny elektrisk installasjon i stue/kjøkken.
- Nytt sikringsskap med overspenningsvern, jordfeilbryter og automatsikringer.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv

TAKSERING NORGE

- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 25 000,-*
- Fundamenter – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 25 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 55 000 – 150 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stig Årdahl
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Stig Årdahl ,Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Tilknytning vann:	Tilknyttet privat vannverk, ifølge eier.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet privat avløpsanlegg, ifølge eier.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3318 Krødsherad Gnr: 209 Bnr: 27 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2920.4 m²
Eierbrøk seksjon:	93 / 1476
Hjemmelshaver:	Stig Årdahl
Adresse:	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

TAKSERING NORGE

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår 1987

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	0	48	19
Loft	20	0	0	20	0
Sum bygning:	68	0	0		19

Sum BRA:	68

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Badstue		
Loft	Loftstue, Soverom, To sovealkover, Sovealkove (ikke måleverdig)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 32 m².

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 68 m². S-rom: 0 m².

Fritidsbolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Eieren opplyser om at det finnes mus i området, men det har ikke vært musinntrengning i fritidsboligen.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Teknisk forskrift angir 15 m^3 som minste volum for varig opphold. Sovealkover er for små og oppfyller derfor ikke kravet. Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. I dette tilfelle er loft etasjen ikke oppfylt. Lysinnfall og utsyn i denne loft etasjen oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.
Sovealkover i loftet er i bruk som soverom, men grunnet nevnte avvik er rommene beskrevet som sovealkover og ikke soverom.

En sovealkove er ikke måleverdig areal iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940, men er likevel inkludert i romfordelingen.

Rombeskrivelse er ellers utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Det er ikke aktuelt med øvrig dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført øvrige oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

TAKSERING NORGE

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på søyler i betong og trekonstrukjson. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Søylefundamenter i betong fremstår som ufagmessig utført, og har delvis manglende betong. Det er også sprekker i søyler i betong. Sprekkdannelsene kan stamme fra ufagmessig utførelse på forskaling og støpearbeidene generelt, og kan også stamme fra skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvannsendringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Det er synlig armeringsjern. Eksponert armeringsjern er utsatt for fuktighet/oksygen som kan føre til rustdannelse, noe som svekker konstruksjonens styrke og holdbarhet. Det anbefales at det gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke omfanget av dette.

Søylesko er ikke festet tilstrekkelig til trekonstruksjonen under kryperommet, noe som kan føre til svekket konstruksjon. Limtredragere ligger delvis helt nedtil betongsøylene, som kan føre til noe oppsug av vann, redusert levetid og fuktproblematikk. Forholdene bør undersøkes nærmere, og eventuelle tiltak bør påregnes.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Videre undersøkelse må påregnes, og utbedringskostnaden vil kunne variere avhengig av nødvendig tiltak, dersom det innebærer utskifting av armeringsjernet, feste tilstrekkelig trekonstruksjon eller utskifting av betong, må det påregnes at kostnadsestimatet vil øke. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering er ikke relevant, da bygningen er fundamentert på søyler.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Under boligen er det fordypning som kan medføre vannansamlinger.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det motfall og fordypning under bygningen enkelte steder, som gir risiko for vannansamlinger og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet kan føre til fuktproblematikk, og tiltak bør derfor påregnes. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående/liggende malt panel.

Tilstandsvurdering: Det er normal slitasje på panelet med mindre sprekkdannelser.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd bak trepanelet. Dette gir risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Loft:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Loft:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang.

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i gang i loft. Gulvet kan oppleves noe skjevt.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, i entré i 1. etasje.

Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag under 1. etasje, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt ca. 17,5 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

TG 2 er gitt på nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 31 mm i stue/kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i deler av stue med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Yttertaket er tekket med shingel, av ukjent, noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater i loftet, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Eieren opplyser i vintertid vil det være isdannelser på tak og i takrenner. Dette kan tyde på lav isolasjonsevne og/eller begrenset gjennomlufting av takkonstruksjonen.

Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Taksering Norges HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Tilstandsvurdering for taktekkingen er derfor kun basert på alder.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Manglende snøfangere ved gang/adkomstvei.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av snøfangere der det er krav om dette. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

TAKSERING NORGE

Trapper

Beskrivelse: 1. etasje - Loft:
U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverk i trekonstruksjon i og over trapp.
Rekkverkshøyden er målt til 89 cm og 75 cm fra høyeste til laveste.

Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Isolert ytterdør.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Loft:
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984. Ett vindu i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Det er registrert enkelte steder med avflassing av maling og slitasje på karmene.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Innvending vindu med tolags isolerglass fra 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje:
Glatt innvendig dør.

Loft:
Glatte/profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe bruksmerker, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i entrè, gulvbelegg i badstue og tregulv forøvrig.

Loft:
Innvendige gulv er belagt med tregulv og teppe i en alkove.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater i deler av oppholdsrommene. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i entrè og gulvbelegg i badstue.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe bruksmerker, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje:
Trepanel og sparklet og malte plater.

Loft:
Malt glassfiberstrie, trepanel, sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe bruksmerker, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje:
Malt glassfiberstrie, trepanel og sparklet og malte plater.
Himlingshøyder:
ca. 2,13 m målt i kjøkken.

Loft:
Malt glassfiberstrie, trepanel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. Det er også noe sprekkdannelser rundt ett takvindu. TG: 2

TAKSERING NORGE

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

Det bør påregnes at eldre stålpipe på sikt har behov for vedlikehold/rehabilitering. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Synlig rør i rør under kjøkkeninnredning, samt kobberrør av nyere dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert på badet, ved klosettet.
Vanntrykk, hovedstoppekran og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken og rør i rør systemet har ingen lekkasjesikring generelt. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut og forårsake vannskader. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om lekkasjesikring av rør i rør system og automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Nevnte forhold forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 1. etasje:
Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Gjennomstrømningsventil mellom bad og badstue. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Loft:
Frisluftsventil på yttervegg i innredet rom. Spalteventiler i deler av vinduer.

Tilstandsvurdering: 1. etasje:
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Loft:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Badstuovn i badstue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.

Tilstandsvurdering: Det er observert avflassing av maling på peis.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av nyere dato, montert under kjøkkeninnredning. Datostempling var ikke synlig under befaringen, men eier opplyser om at den ble skiftet samtidig som kjøkken i 2017. Type strømtilførsel og eventuell lekkasjesikring er ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke gitt, da det var begrenset mulighet for inspeksjon og undersøkelser. TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

2017 kjøkkeninnredning fra Huseby, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m².
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstrukjson.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og bruksslitasje på rekkverk og terrassebord.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Benker i tre i badstue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè.

Samsvarserklæring signert og datert 09.11.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Hele anlegget. Renovering av sikringsskapet, nytt opplegg kjøkken og stue.

Samsvarserklæring signert og datert 12.10.2022. 30.11.2022. 30.11.2022. er fremvist for følgende arbeider:
- Installasjon i vindfang.
- Byttet downlights i bad.
- Montert utelampe inngang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget i 1. etasje er av nyere dato, men anlegget i loftsetasjen er av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid i loftsetasjen.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: I følge eier er badet pusset opp i ca. 2002.
Dokumentasjon på renovering av bad er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Misfarging av silikon og fugemasse er observert på enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

TAKSERING NORGE

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagt felt i dusjsonen og trepanel for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke etablert vanntett sjikt i våtsoner ved servant, som gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

Det er montert en gjennomstrømningsventil i dusjsonen, noe gir høy risiko for fuktproblemer i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 3.

Kostnadsestimatet omfatter at ventilen må flyttes ut av dusjsone, og området med eksisterende ventil må tettes med vanntett sjikt. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er en luke i badstue, mot dusjsone. Det er derfor benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill tilgjengelig fra luken, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

TAKSERING NORGE

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Årdahl, Stig	9578-5999-4-1700960	2025-02-27 14:22:13

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
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestafortunet 5, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Stig Årdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2004

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: via sameiet
Forsikret i: Storebrand

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: Venåsen Rørservice AS, nytt toalett, ny vask bad, opplegg til vaskemaskin, oktober 2018. Oppgradering av bad av tidligere eier. År og utførende firma ukjent.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I min tid er det gjort noe mindre forbedringer/vedlikehold på bod, terrasse og pipe. Løpende vedlikehold og mindre oppgraderinger. Ser ut som det er to lag med shingel på taket som er lagt før min tid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dyrhovd Elektro AS, nye led spotter og dimmer bad, ny vifte bad, nytt el opplegg gang med med ny led taklampe med dimmer og nytt utelys- november 2022. Krødern Elektro, nytt el opplegg i forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av stue. Spotter med dimmere på kjøkken og i stue, utelys med fotocelle, jordfeil automatikk, overspenningsvern, nytt sikringsskap med automatsikringer, oktober/november 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert i min tid

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

Nei

Eventuell kommentar: Er muligheter for det i forbindelse med egen parkeringsplass

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Komunnal tilknytning

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr/ventilasjonanlegg

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Løpende oppgraderinger av soverommene

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

Eventuell kommentar: Vært kontroll. OK. Brannslukningsapparater og brannvarslere bør byttes ut. Tak stige er pålagt i hele Alpinlandsbyen. Er bestilt. og bestilt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Det er godkjent et stort leilighetsbygg på tomten til Moutain Lodge. Anket til fylkeskommunen.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er pålegge fra kommunen om å installere vannmålere. Dette er bestilt hos B&T Rørservice AS. Mangler et beslag i hoveddøren, men fungerer greit. Oppussing av gang og gulv er ikke helt ferdiggjort, men funger fint.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Årdahl, Stig	**2025-02-27**

Identifikasjon

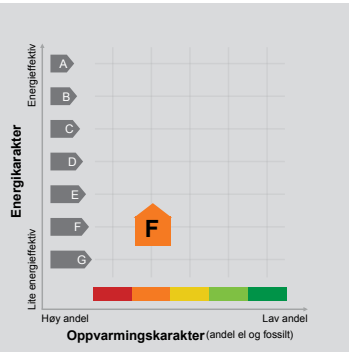
bankID Årdahl, Stig

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestafortunet 5
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7962517
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85511
Dato	27.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 439243

Årdahl Stig
Grevinneveien 63 A

3118 Tønsberg

Fakturadato: 03.02.2025
Forfall: 24.02.2025

Kunde: 280005

Deres Ref:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/27/0/5

Prod-nr	Beskrivelse	Tidsrom	Enhet	Antall	Pris	Beløp
1	Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	01.01.2025-31.03.2025	Pr. 25m2	4	69,20	276,80
2	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	01.01.2025-31.03.2025	Pr. 25m2	4	278,60	1 114,40
13	Stipulert forbruk vann ihht M2	01.01.2025-31.03.2025	Pr. m3	24	3,82	91,68
14	Stipulert forbruk avløp ihht M2	01.01.2025-31.03.2025	Pr. m3	24	6,12	146,76
	25 % mva av 1 629,64					407,41
	Avrunding					-0,05
	Ordresum					2 037,00

Vi ønsker å sende eFaktura til din nettbank. Dersom du ønsker å motta fakturaer fra oss som eFaktura til din nettbank, kan du akseptere avtale om mottak av eFaktura med BankID

***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.**

Betalingsinformasjon

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS — Foretaksregisteret 935803713 MVA

Faktura:	439243	Bankkonto:	23720504057
Fakturadato:	03.02.2025	Beløp kr.:	2 037,00
Forfallsdato:	24.02.2025	KID	2800054392437
SWIFT:	DNBANOKKXXX	IBAN:	NO7823720504057

Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrenter og purregebyr etter gjeldende satser.

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

ÄRDAHL STIG
GREVINNEVEIEN 63A
3118 TØNSBERG

Fakturanr.	100085493
Kundenr.	301258
Fakturadato	30.10.2024
Forfallsdato	**20.11.2024**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00301258100000207**
Fakturabeløp NOK	**3009,00**

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

Eiendom 209/27/0/5/1 - Vestafortunet 5
Eier ÄRDAHL STIG

KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2447,00	1/1	010724-311224	1223,50	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG OG FRITID	1480000,00	prom	2,00	1/1	010724-311224	1480,00	
					Netto	**2703,50**	
					MVA	**305,88**	
Grunnlag MVA høy sats: 1223,50, MVA: 305,88					**Øreavrunding**	**-0,38**	
					Å betale NOK	**3009,00**	

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX eFakturareferanse 00301258 AvtaleGiroreferanse 00301258100000207

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
04.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedtatt dato: 11.11.2021
Dato for siste mindre endring: 01.11.2021 (endring iht. innsigelsesavgjørelse i KMD)

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innholdsfortegnelse

I GENERELLE BESTEMMELSER 4
1 Planens hensikt 4
1.1 Planens hensikt 4
1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner 4
2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 4
2.1.1 Krav om områderegulering 4
2.1.2 Unntak fra plankrav 5
3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4) 6
3.1 Rekkefølgebestemmelser 6
3.2 Utbyggingsrekkefølge 6
4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) 6
4.1 Bruk av utbyggingsavtaler 6
4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler 6
4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling 6
5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3) 6
6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) 7
6.1 Byggegrense mot fjell 7
6.2 Byggegrense mot vassdrag 7
7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) 7
8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6) 8
8.1 Terrengbehandling 8
8.2 Gjerding 8
9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7) 8
10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8) 9
10.1 Krav til reguleringsplan 9
II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 10
11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1) 10
11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg 10
11.1.1 Bebyggelsens utforming 10
11.1.2 Bebyggelsens størrelse 10
11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser 10
11.1.4 Basesoner 10
11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger 10
11.1.6 Parkering 11
11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp 11
11.2 Boligbebyggelse 11
11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse 11
11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal 11
11.3 Fritidsbebyggelse 12
11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse 12
11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse 12
11.4 Sentrumsformål 12
11.5 Fritids- og turistformål 12
11.6 Idrettsanlegg 13
11.6.1 Alpinområder 13
11.6.2 Golfbane 13

11.6.3 Idrettsstadion 13
11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 13
11.7.1 Heisløsning for helårstransport 14
11.7.2 Råstoffutvinning 14
12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2) 14
12.1 Veiutforming 14
13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3) 14
13.1 Tilrettelegging for friluftsliv 14
14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5) 14
14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder 14
14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR 15
14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR 16
15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6) 16
15.1 Brygger og aktivitetsplasser 16
III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 16
16 Hensynssoner (pbl § 11-8) 16
16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120) 16
16.2 Ras- og skredfare (H310) 16
16.3 Flomfare (H320) 16
16.4 Høyspenningsanlegg (H370) 16
16.5 Bevaring naturmiljø (H560) 17
16.6 Bevaring kulturmiljø (H570) 17
16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530) 17
16.8 Båndlagte områder 17
16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_) 17
16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_) 17

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Norefjell og tettstedet Noresund. Planen skal underbygge at Krødsherad er en reiselivskommune med Norefjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Norefjell og omkringliggende områder.

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner så langt de ikke er i strid med denne planen.
Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
6	Norehammeren	30.03.1961
13	Sandum-Snersrud	02.11.1998
15	Norefjell 1	16.10.1990
41	S2 infrastruktur	26.04.2007
52	Bebyggelsesplan område y og z	11.09.1985

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

Retningslinje
Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

Norefjell Vision Master Plan (Ecosign, 2018) og Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor kommunedelplanens avgrensning.

Helhetsplan *Noresund for fremtiden* (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan i Noresund.

2.1.1 Krav om områderegulering

Følgende områder er i planen definert som *utviklingsområder*. For disse kreves det vedtatt områderegulering før detaljregulering kan behandles.

a) Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
b) Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
c) Bestemmelsesområde #3 – Bånn
d) Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
e) Bestemmelsesområde #5 – Ringnes

Områderegulering etter forrige punkt skal omfatte hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet.
Områderegulering skal fastsette:

- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNFR-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av eksisterende samferdselstiltak eller teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Områderegulering kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

Retningslinje
Ved utarbeidelse av områderegulering skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny vei over Snekkermyra og ny adkomstvei til øvre del av Norefjellbyen som illustrert i plankartet.
- Trase for ny heisløsning for persontransport mellom fjorden og fjellet hele året.
- Oppgradering av fv 2896 mellom Noresund og Ringnes.
- Oppgradering av veg mellom fv 2896 mellom Ringnes og Flå grense.
- Gang- og sykkelvei langs fv 2896 og Norefjellveien.
- Ny aktivitetspark for sykkel.
- Tiltak som foreslått i *Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell*.
- Fjordsti langs Krøderen, herunder rekreasjons- og aktivitetstilbud langs traseen.
- Parkering for dagsturister og busser i tilknytning til Bunnsstasjonen, Sorteberg og Norefjellbyen.
- Offentlig vann- og avløp til Sorteberg og Ringnes.
- Trase for tursti/sykkelsti rundt Heimsetertjern.
- Kobling over Ringneselva mellom Heimsetertjern og Sorteberg for gående, syklende og skiløpere.

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

2.1.2 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av anneks/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.
- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.3.1.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNFR-områder, jfr. 13.1.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

3.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene-
- Trafikksikker skolevei skal sikres med fortau eller gang- og sykkelvei ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.
Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke ny bebyggelse i felt BFR13 før felt BFR12 er fullt utnyttet.

Retningslinje
Områderegulering for utviklingsområdene, jfr. 2.1.1, skal fastsette utbyggingsrekkefølge i områdene.
Det skal sikres at basesonen med tilhørende heis- og alpininfrastruktur opparbeides først.

4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Retningslinje
I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

Det tillates ikke ny bebyggelse og anlegg over byggegrense mot fjell vist i plankart, og ytterligere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

Unntatt fra dette er:
- Nedfarter, skiløyper og turveier/turstier med nødvendig tilhørende infrastruktur
- Snøproduksjonsanlegg med tilhørende tilførselsledninger, reservoarer og pumpeanlegg
- Heisanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur.
- Tilrettelegging for sykkel med tiltak inntil 1 meter over opprinnelig terreng.
- Tilrettelegging for andre tiltak og installasjoner for å fremme friluftsliv.
- Tiltak på eksisterende seterområder i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

Det tillates ikke belysning av nedfarter og skiløyper/turveier over byggegrensen.

Retningslinje
Ved søknad om tiltak over byggegrensen, skal det legges vekt på hensynet til leveområdet for villrein, landskapsvirkning, vassdrag og områdets kvalitet som fritids- og rekreasjonsområde.

6.2 Byggegrense mot vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan tillates det ikke ny nærings-, bolig- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra hovedelver, sideelver, samt tjern og innsjøer mindre enn 100 daa. For mindre bekker med helårsvannføring gjelder en avstand på 30 meter. Mot tjern og innsjøer større enn 100 daa er byggegrensen 100 m.

Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Tiltak for å fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon i og i tilknytning til Krøderen kan tillates etter reguleringsplan.

Retningslinje
Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utvikling i eller innenfor 100 metersbeltet mot Krøderen, skal planens virkning for naturmiljøet i innsjøen belyses.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16.5.2, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

Retningslinje
I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randsone som avsettes til LNFR-formål.

8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)

8.1 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som leges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det kan tillates større terrenginngrep i utviklingsområdene, jfr. 2.1.1. For disse områdene skal terrenginngrep avklares i områderegulering.

8.2 Gjerding

Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».

9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)

Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.

Retningslinje
Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:
- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

10.1 Krav til reguleringsplan
Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt, jfr. veileder «*Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats*» fra DRBV.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut på Norefjell og hvordan disse henger sammen med nedfarter heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg
- Arealer til renovasjonsløsninger, kollektivtrafikk, knutepunkt, holdeplasser og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet
- Gjerding
- Solcelle/solfangeranlegg

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

11.1.1 Bebyggelsens utforming
Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

11.1.2 Bebyggelsens størrelse
Størrelse på bebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates bebyggelse med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.

11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser
Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støyutsatt.

11.1.4 Basesoner
Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som *basesoner*.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene, jfr. 2.1.1.

11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger
Varme senger defineres her som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger. Dette skal ikke medføre endringer i forhold til vedtatt arealbruk og den totale belastningen innenfor Kommunedelplanens område.

Tabellen under angir føringer for fordeling av varme og kalde senger som søkes oppnådd etter områderegulering og utbygging av utviklingsområdene. Den prosentvise fordelingen baserer seg på eksisterende og planlagte enheter.

Utviklingsområde	Varme senger	Kalde senger
#1 - Bøseter	65 %	35 %
#2 - Norefjellbyen	50 %	50 %
#3 - Bånn	30 %	70 %
#4 - Sorteberg	40 %	60 %
#5 – Ringnes	15 %	85 %

I hovedsak skal basesonene ha størst andel varme senger. Det tillates høyere andel kalde senger utenfor disse.

11.1.6 Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet. I basesoner skal parkering for overnattende gjester hovedsakelig ligge under bakken.

Retningslinje
Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra basestasjon for heisanlegg. Slike parkeringsanlegg skal søkes lagt til Bunnstasjonen og Sorteberg, samt i noe mindre grad i Norefjellbyen. På Bøseter kanaliseres dagparkering til P1,

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

11.2 Boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse kan det oppføres ny boligbebyggelse etter reguleringsplan.

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse kan byggetiltak som tilfredsstille vilkårene i pkt. 1-3 nedenfor tillates, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse vilkårene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m2 BYA.
2. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning.

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

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:
- Sandlekeplass minimum 50 m^2 for hver 25 bolig, maks 50 m fra bolig.
- Nærlekeplass/ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25-200 boliger maks 500 m fra bolig.

11.3 Fritidsbebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:
- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse skal avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område, jfr. 10.1.

11.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, torg og møteplasser og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

11.5 Fritids- og turistformål

Området avsatt til fritids- og turistformål omfattes av eksisterende reguleringsplan 23 Lindum. Det kreves ny reguleringsplan før det tillates utvikling her.

11.6 Idrettsanlegg

11.6.1 Alpinområder
Feltene BIA2, BIA4, BIA5 og BIA6 er avsatt til alpinområder. I feltene kan det etableres snøproduksjonsanlegg og heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur og helårs aktivitetsområder, etter reguleringsplan.

Under byggegrensen mot fjellet kan serverings-, service- og næringsbygg knyttet til opplevelsesturisme, samt verksted-, kontor- og driftsbygninger i tilknytning til alpinanlegg etableres etter reguleringsplan.

11.6.2 Golfbane
Felt BIA1 er avsatt til golfbane. Dersom golfbaneformålet opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

11.6.3 Idrettsstadion
I Felt BIA3 kan det etter reguleringsplan etableres traseer for helårs konkurranseløyper i tilknytning til idrettssstadion.

11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Innenfor følgende områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kan det etter reguleringsplan etableres:

#1 – Bøseter
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#2 – Norefjellbyen
Detaljhandel for et lokalt marked, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#3 – Bånn
Intill 10 boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#4 – Sorteberg
Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#5 – Ringnes
Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur og parkeringsanlegg.

BKB1 og BKB2
Boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, parkering, veier og teknisk infrastruktur.

Dyrket og dyrkbar mark innenfor utbyggingsområdene skal bevares og, reguleres til LNFR-område, jfr. 2.1.1 og 10.1.

11.7.1 Heisløsning for helårstransport
Det skal etableres hensiktsmessig heisløsning for helårstransport av besøkende mellom fjorden og fjellet. Heisen skal gå mellom Bunnstasjonen og Norefjellbyen. Trase og lokalisering av stasjoner fastsettes i områderegulering for disse områdene, jfr. 2.1.1.

11.7.2 Råstoffutvinning
Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftskonsesjon og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)

12.1 Veiutforming
Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til Statens vegvesens normal for gate- og veiutforming.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrka mark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

13.1 Tilrettelegging for friluftsliv
Skilting/merking og mindre, fysiske tiltak for å fremme friluftsliv og allmenn ferdsel kan gjennomføres i områder avsatt til grønnstruktur.

Retningslinje
Traseer for skiløyper, turstier og lignende legges inn i forbindelse med utarbeidelse av plan for friluftslivets ferdselsårer med tilhørende bestemmelser for planområdet.

14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5)

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

I LNFR-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det tillates etablert en fjordsti langs Krøderen fra Noresund til Ringnes. Langs fjordstien kan det etableres tiltak for aktivitet og rekreasjon. Trase fastsettes i reguleringsplan.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNFR-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNFR kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR
Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m^2. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m^2 tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m^2. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

Retningslinje
Ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.
Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold
Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett
Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR
Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

15.1 Brygger og aktivitetsplasser
Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.
Det kan etableres brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen etter dispensasjon. Brygger og aktivitetsplasser skal være felles for flere eiendommer og tilgjengelige for allmennheten. Brygger skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjemmende i landskapet. Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser.

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)
For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

16.2 Ras- og skredfare (H310)
Innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må det gjennomføres særskilte skredvurderinger før det blir gitt tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan. Unntatt er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å sikre videre funksjonalitet.

16.3 Flomfare (H320)
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

16.4 Høyspenningsanlegg (H370)
Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

16.5 Bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssonen for bevaring av naturmiljø omfatter viktige naturtyper av A-, B- og C-verdi, og alt areal over 1000 moh. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor hensynsonene.

16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø omfatter et område med en samling av kullgroper. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forringe kulturmiljøverdiene i området.

16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)
Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv.
Innenfor hensynsonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

16.8 Båndlagte områder
For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_)
- Nore nedre – Gravfelt (H730_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730_3)

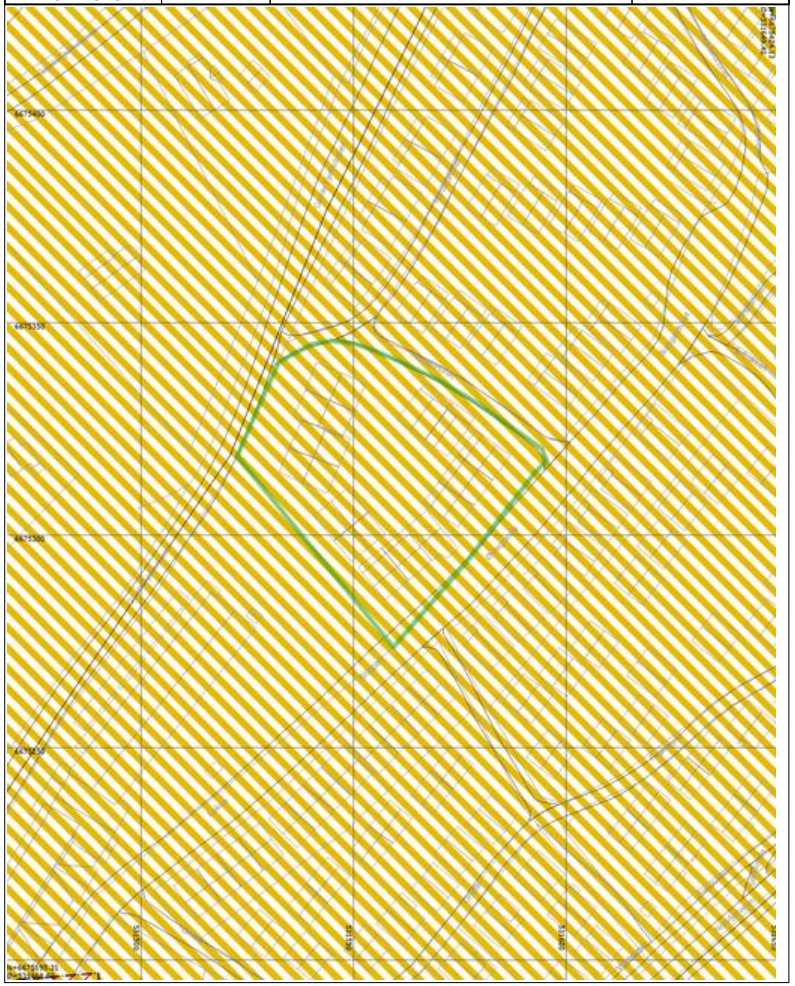
16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)
- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Vestafortunet 5 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

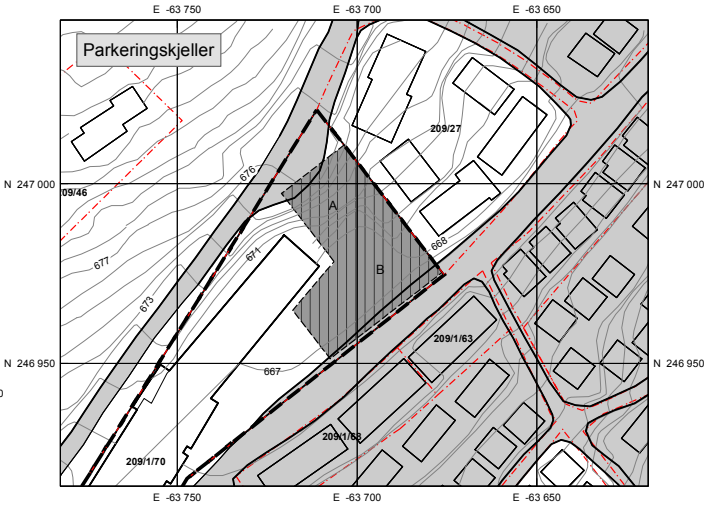
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Kanal og grøft
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- Privatveg gatenavn_
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Bygning
- Traktorveg
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende





TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

FORMÅLSOMRÅDER

- Næring / Fritid / Privat veg og parkering
- Priv. parkering (under bakken)

REGULERINGSPLAN - AVGRENSNING

- Planens begrensning

FORMÅLSGRENSE

- Formålsgrense

JURIDISK_LINJE

- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1225 - Regulert parkeringsfelt (underjordisk garasjeanlegg)

ANDRE LINJESYMBOL

- Bygningsenhet
- Eiendomsgrense
- Elv, bekk
- Forsenkningskurvve
- Høydekurve
- Vegkant

Kartgrunnlag: FKB
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:500
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av Prevista, Per Ola Egge
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:500 (Utsnitt under bakken 1:1000)
Utskriftsdato : 15.02.06
Revidert :

0 5 10 15 20 Meter

N W E S

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR NOREFJELL MOUNTAIN LODGE, KRØDSHERAD KOMMUNE

Kartprodusent: Statens Kartverk

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN UTARBEIDET AV:
Silje S. Friberg
Prevista

SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

Krødsherad kommune

Reguleringsplan for Mountain Lodge

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 3318-35

Utarbeidingsdato for reguleringsbestemmelsene: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006.

Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006

Endringer/ revideringer:

Nr.	Endringer	Dato	Sign
1	Retting jf. vedtaket fra 18.05.2006	04.10.24	AGH

Behandling:

	Politisk organ	Dato	sak
1. gangs behandling	Planutvalget	23.02.2006	0027/06
Off. ettersyn	Uttalefristen	02.04.2006	
2. gangs behandling	Planutvalget	11.05.2006	0066/06
Egengodkjenning	Kommunestyre	18.05.2006	0043/06

1 REGULERINGSFORMÅL

Regulert område er vist med reguleringsgrense og formål på plankart datert 15.02.06.

Området reguleres til følgende formål etter PBL:

- Kombinerte formål
  - Næring, fritidsleiligheter, privat parkering (Hovedkart)
- Spesialområde
  - Privat parkering (under bakken) (Vist på eget utsnitt)

2 FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Bygningens utforming og karakter

Nye bygninger skal ha et moderne uttrykk og være en fortolkning av stedets egenart. Bygg skal utformes og plasseres slik at tiltaket gir en god fjernvirkning.

Ny bebyggelse skal gis en optimal tilpasning til terrenget og tomtens karakter. Alle nivåforskjeller skal tas opp med forstøtningsmurer utført med synlige deler i stedlig naturstein, eller skråning tilsådd med stedlig vegetasjon. Utfyllinger og skjæringer skal ikke overskride 4 m målt fra eksisterende terrengnivå til nytt terrengnivå.

Tak skal utføres som tretak, skifertak, torv, papp eller ikke-glanset taksten.

Ark, opplett og karnapper er tillatt.

Fasadekledninger skal hovedsakelig være i tre med mørke/jordfarger, eventuelt ubehandlet/patinert trevirke. Pussede murflater eller tørrmuret stedlig naturstein kan også tillates.

Utsmykning av bygg er tillatt.

Stiplet nytt bygg på plan er kun veiledende og ikke nøyaktig innmålt.

2.2 Krav til søknad (prosesskrav/dokumentasjonskrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter PBL skal det vedlegges situasjonsplan i M = 1: 500 med plassering av omsøkte bygg i x, y og z koordinater og andre terrengforhold med nødvendige koter.

Det skal angis intern tilkomst, areal for parkering, eventuelle forstøtningsmurer, terrengmessig behandling med høydeangivelse, overflate på veier og plasser, tilkoblingspunkt for vann og avløp, samt håndtering av overflatevann. For parkeringsanlegg skal dette vises med biloppstillingsplasser og grønnstruktur.

Ved eventuell dispensasjon eller planendring der det er vesentlige avvik fra plandokumentet bør reguleringsarkitekt kontaktes for nærmere rådgiving.

2.3 Ubebygget del av byggetomtene

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, veiskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Ute-/oppholdssoner som skal opparbeides anvises på situasjonsplan.

2.4 Parkering

Det skal være minst 2 parkeringsplasser for hver fritidsleilighet/utleieleilighet.

Foretningslokaler skal ha minst 2 parkeringsplasser for hver 100 kvm.

I forbindelse med byggesøknader kan det vurderes om dette skal økes.

Minimum 60 % av plassene skal løses under terreng. Parkeringskjeller i flere plan tillates.

Tilstrekkelig plass til snøopplag skal avsettes.

2.5 Infrastruktur strøm /vann/avløp

Vann – og avløp for ny bebyggelse skal tilknyttes Norefjell Vann- og Avløpsselskap.

Kabler for all type strømforsyning og IKT-kabler skal legges i bakken.

Utendørs belysning skal holdes på et minimumsnivå. Alle lyskilder skal skjules mot blending og dempet fjernvirkning.

Separate parabolantenner for leilighetene er ikke tillatt.

3 KOMBINERTE FORMÅL

3.1 Forutsetninger

Forutsetninger for tillatelse til tiltak etter plan – og bygningsloven § 93 i reguleringsområdet i forhold til rekkefølger/vilkår er gitt i planbestemmelsene pkt.5.

Kombinerte formål er næring/fritidsleiligheter/privat parkering.

Innen området skal det oppføres fritidsleiligheter og utleieleiligheter i en kombinasjon. Med utleieleiligheter menes fritidsleiligheter med en kommersiell utleieklausul.

Funksjonen i bygningene for øvrig kan bestå av lokaler tilknyttet drift av turistvirksomheten, kontor, restaurant, forretning, konferansearealer, velværeavdeling, fritidsleiligheter/utleieleiligheter og parkering.

Antall parkeringsplasser etter kravene i punkt 2.4 skal dekkes innen området eller med kontrakt for plasser i tilstøtende områder. Parkeringsanlegget skal gis et tiltalende preg med oppstykking av plassene med tilplanting (grønt).

3.2 Grad av utnytting og andre spesielle rammer for bebyggelsen

Innen byggeområdene skal det oppføres et leilighetskompleks med fritidsleiligheter, utleieleiligheter og nærings/serviceareal. Deler av parkering skal løses under bakken, og regnes ikke med i % BYA. Grad av utnytting beregnes som tillatt bruksareal (T-BRA) og % BYA.

Nytt bygg kan maksimalt ha en T-BRA på 4350 m² med hele plan 1 og uten kjeller og BYA på 900 m².

I beregningsgrunnlaget for grad av utnytting % BYA inngår parkering på bakken med 20 m^2 pr. p-plass.

% BYA = 86 *%. (Beregnet etter at det er bebygget i dag ca. 1976 m²+ 1280 m² parkering på bakken (regnet 20 m^2 pr plass), samt planlagt bebyggelse på maks 900 m^2 og et tomteareal på 4832 m^2 for byggetomta.)*

Høyder:

Hovedbygning del A:
Maks mønehøyde: Kote 691 moh

Hovedbygning del B:
Maks mønehøyde: Kote 685 moh

Forutsetningen for dette er at kotene på kartgrunnlaget er riktig, og ved eventuelle avvik justeres høydene deretter.

Hovedtakvinkel skal være mellom 27 og 36 grader.

Avstand til nabogrense:
Hovedbygning skal ikke plasseres nærmere grensen enn 4 meter mot vest og nord. Parkeringskjeller og adkomst til denne kan plasseres i grensen. Brannsikkerhetskrav må ivaretas.

4 SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1.LEDD NR.6)

4.1 Privat veger

Del av "Landsbygata" i avkjørselen fra Norefjellvegen/Djupsjøvegen er regulert til kombinert formål. Eksisterende veg skal opprettholdes mot Norefjellvegen inntil det foreligger ny reguleringsplan for S2.

4.2 Privat parkering

Privat parkering skal betjene besøkende til turist/servicenæringen, gjester til leilighetene og ansatte.

Parkeringsanlegg på bakkenivå skal gis et tiltalende preg med oppstykking av plassene med tilplanting (grønt).

Parkeringskjeller i flere plan tillates. Se eget utsnitt av planen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER/ VILKÅR

Rekkefølgebestemmelsene for tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder for områder som er nærmere beskrevet nedenfor.

Tiltak i byggeområdet

Parkeringskjeller må være klar til bruk før brukstillatelse etter plan- og bygningsloven §93 på nytt bygg kan gis.

Opparbeidelse av vei

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal veien på vestsiden av planområdet opparbeides med parkeringsplasser og kjørebane på 5 meter langs hele plangrensen.

6 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i området framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses. Melding om funn skal straks varsles til fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8.2.

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**27**	**0**	**5**	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	2920.42m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	2920.42m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3318 35	Mountain Lodge (18.5.2006)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3318 53	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen (29.5.1990)

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

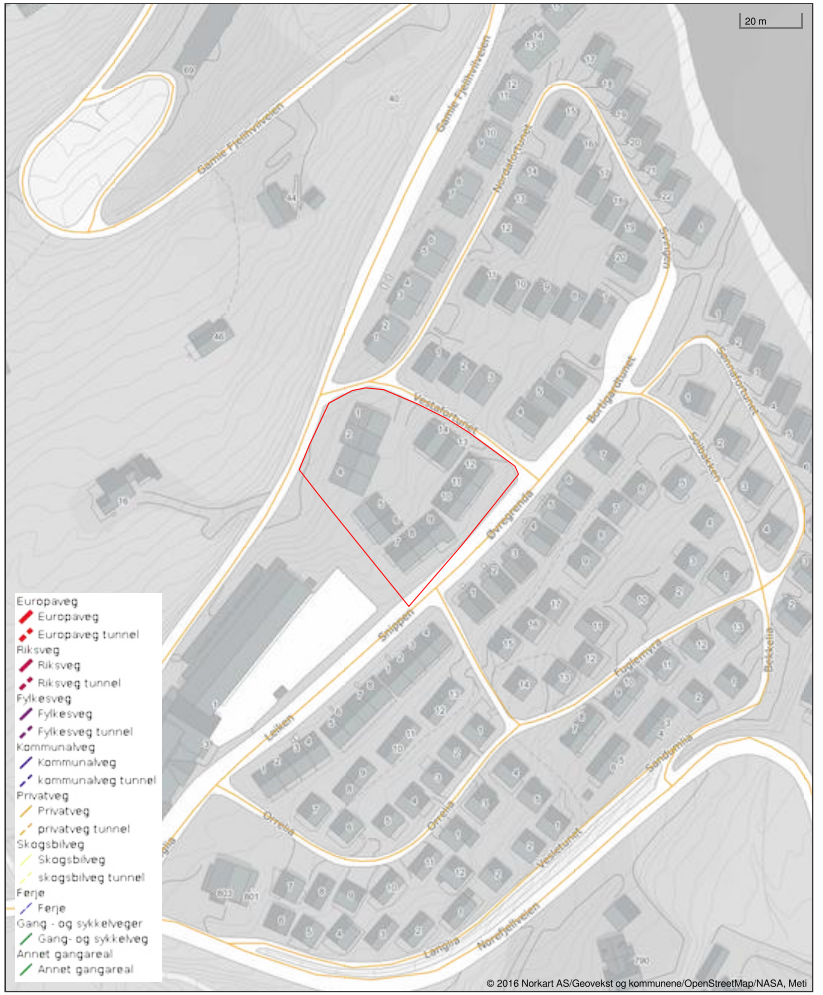
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 27.02.2025

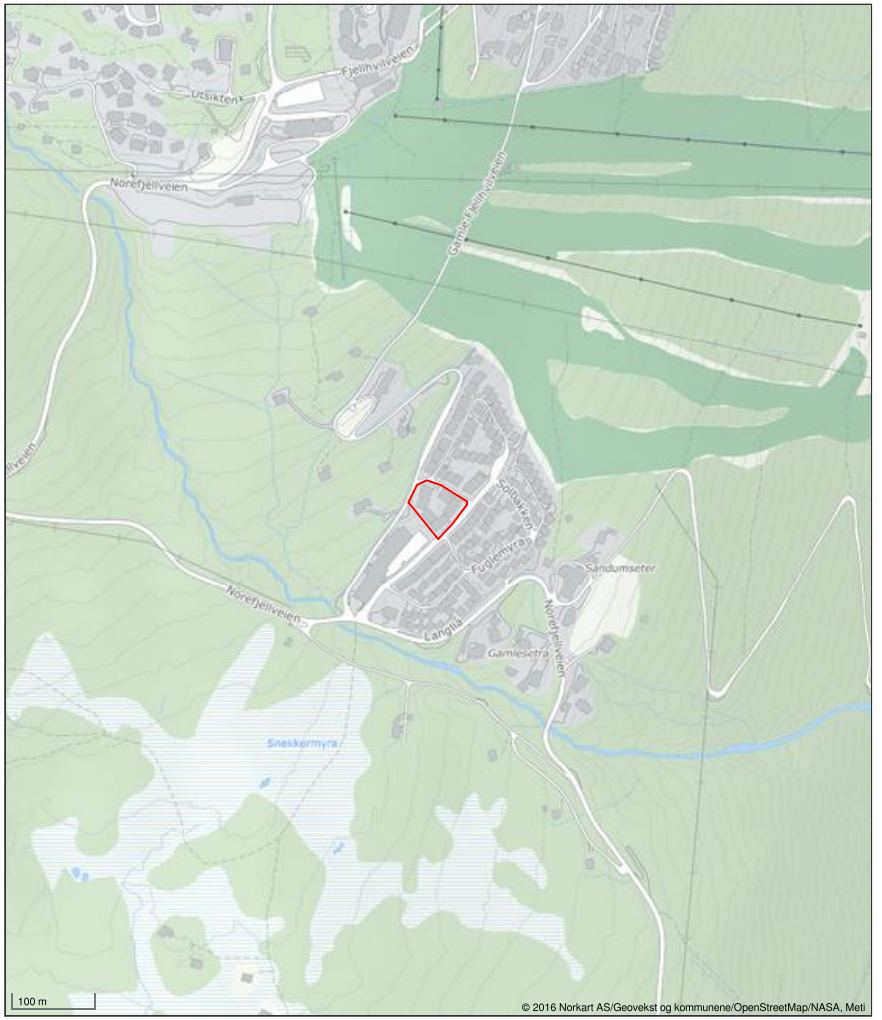
Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/27//



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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/27//



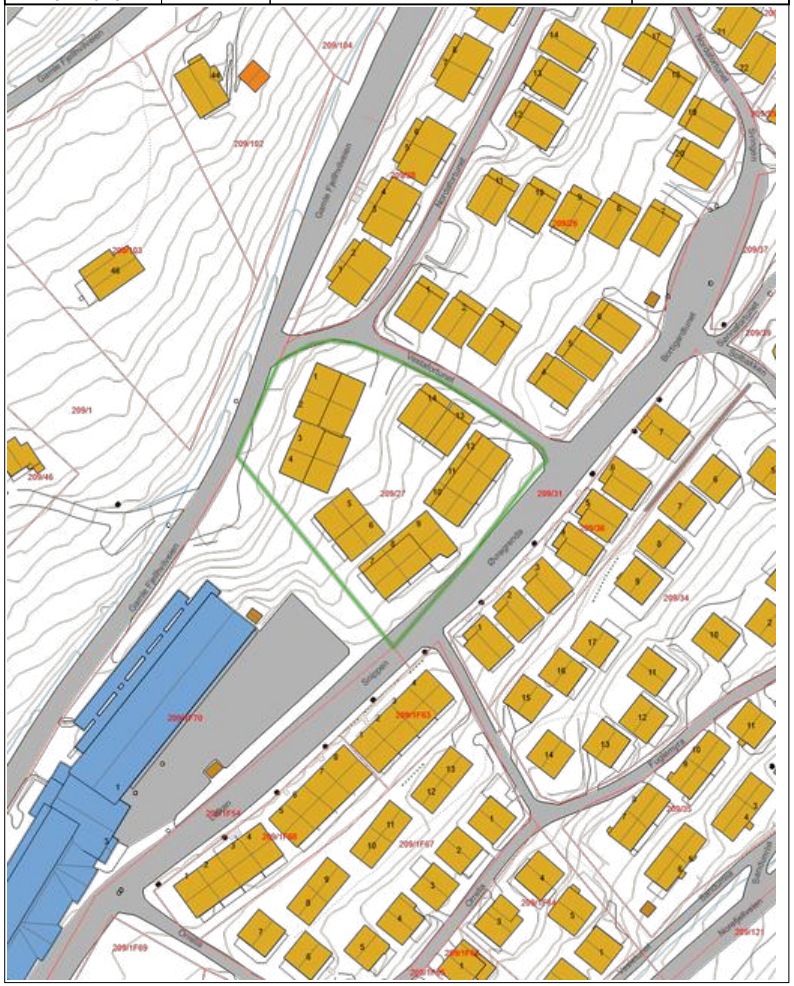
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Vestafortunet 5 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



27.02.2025 10:40:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Husnummer
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Hekk
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Veg
- Parkeringsområde
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Krødsherad
- Privatveg gatenavn.

27.02.2025 10:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

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

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	10.02.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	93/1476	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	209/27, 209/27/0/1, 209/27/0/2, 209/27/0/3, 209/27/0/4, 209/27/0/5, 209/27/0/6, 209/27/0/7, 209/27/0/8, 209/27/0/9, 209/27/0/10, 209/27/0/11, 209/27/0/12, 209/27/0/13, 209/27/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	209/27, 209/27/0/1, 209/27/0/2, 209/27/0/3, 209/27/0/4, 209/27/0/5, 209/27/0/6, 209/27/0/7, 209/27/0/8, 209/27/0/9, 209/27/0/10, 209/27/0/11, 209/27/0/12, 209/27/0/13, 209/27/0/14
Seksjonering Seksjonering	10.02.1986			209/27, 209/27/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅRDAHL STIG F150162*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GREVINNEVEIEN 63A 3118 3118 TØNSBERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestafortunet 5	H0101	209/27/0/5	90	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vestafortunet 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3536 NORESUND	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	204 Norefjell	Tettsted	
Valgkrets	2 Noresund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7962517		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.03.1987

1: Bygning 7962517: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.03.1987

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-209/27/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 27.02.2025 10:26

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	90
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.03.1986	20.03.1986
Igangsettingstillatelse	01.05.1986	01.05.1986
Tatt i bruk	01.03.1987	01.03.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestafortunet 5	H0101	209/27/0/5	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	50	50	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 209/27

Bruksnavn	VESTENFORTUNET	Beregnet areal	2920.4
Etablert dato	28.06.1984	Historisk oppgitt areal	2923
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

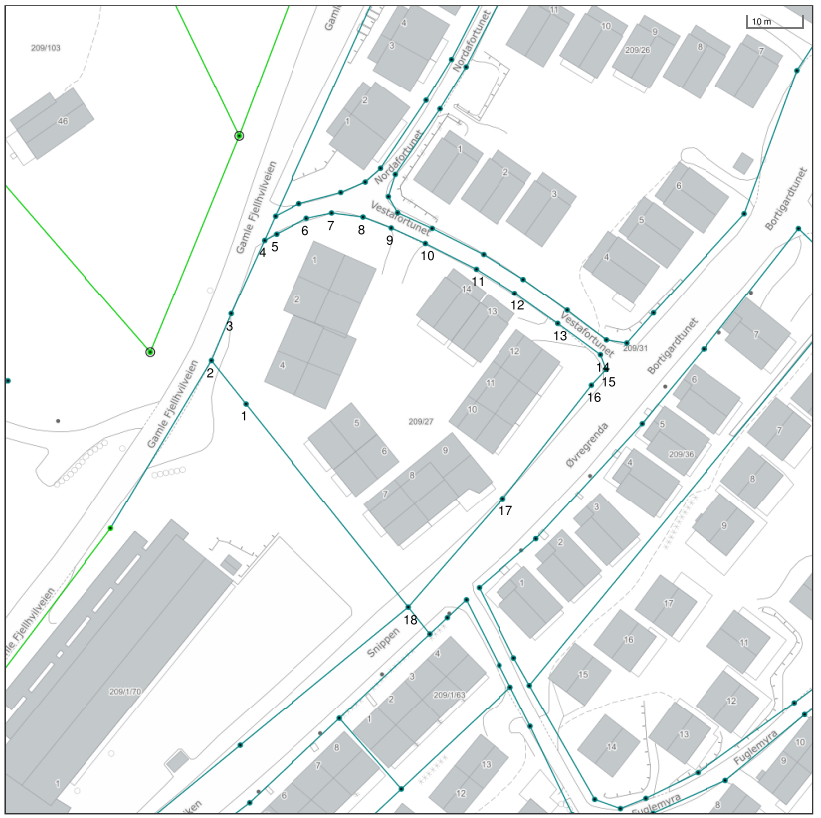
☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675314.54	531557.16	0	Ja	2920.4	

Utskriftsdato: 27.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 209/27//5



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	2 920,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6675314,54	**Øst**	531557,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6675310,66	531529,15	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	47,76	
2	6675318,55	531522,74	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	10,17	
3	6675327,2	531526,29	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,35	
4	6675340,69	531532,3	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	14,77	
5	6675341,85	531534,49	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	2,48	
6	6675344,79	531540,03	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,27	
7	6675345,8	531544,66	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	4,74	
8	6675345,11	531550,42	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	5,80	
9	6675343,17	531555,61	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	5,54	
10	6675340,4	531561,88	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,85	
11	6675335,78	531571,27	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	10,47	
12	6675331,41	531578,43	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,39	
13	6675325,89	531586,4	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,69	
14	6675320,24	531594,26	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	9,68	
15	6675317,55	531595,31	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	2,89	
16	6675314,64	531592,65	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	3,94	
17	6675293,73	531576,57	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	26,38	
18	6675273,64	531559,32	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	26,48	

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	7 785,60 kr
Eiendomsskatt	2 960,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**13 804,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	4 Stk	346,00 kr	1/1	0 %	1 384,00 kr	346,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	4 Stk	1 393,00 kr	1/1	0 %	5 572,00 kr	1 393,00 kr
Stipulert forbruk vann ihht M2	24 m^3	19,10 kr	1/1	0 %	458,40 kr	114,60 kr
Stipulert forbruk avløp ihht M2	24 m^3	30,58 kr	1/1	0 %	733,80 kr	183,45 kr
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3 059,00 kr	1/1	0 %	3 059,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Fritid	1480000 prom	2,00 kr	1/1	0 %	2 960,00 kr	0,00 kr
				Sum	**14 167,20 kr**	**2 037,05 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Vestafortunet 5, 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	2 400 000,00 kr
Skatt	2 960,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vann- og avløpstjenester på Norefjell

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

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

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

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

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

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

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

For mer informasjon om NVAs tjenester, se www.krodsherad.kommune.no

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

Avgiftssatser 2020. **Alle satser er inklusiv mva.**

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***		
Betegnelse	**Vann 2020*** **	**Avløp 2020 *** **
Boliger pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Næring iht. vannmålerdimensjon, sats ≤ 32 mm	Kr 37 500	Kr 37 500
Hotell/overnattingsbedr. pr seng	Kr 6 250	Kr 6 250

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastledd + variabelt ledd/forbruksledd

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

Årsavgift, fastledd 2020		
Fastledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Fastledd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter: Pr. vannmåler < 40 mm Pr. vannmåler 40 – 110 mm Pr. vannmåler ≥ 110 mm	 Kr 3 750 Kr 7 500 Kr 15 000	 Kr 1 250 Kr 2 500 Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variablet ledd 2020		
Variabelt ledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Forbruksgebyr kr pr m^3	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m^3/m^2	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²	*Kr 1 125*	*Kr 378,75*
Forbruk/areal fritidsbolig m^3/m^2	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m²	*Kr 288,75*	*Kr 96,25*

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 27.02.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
27.02.2025

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Vestafortunet 5, 3536 NORESUND								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
10 DES 85 13151
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	209	27		Krødsherad
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	NOREFJELL UTBYGGINGSSELSKAP AS 3516 Noresund			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.476	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	121	21		
2	B	121	22		
3	B	121	23		
4	B	121	24		
5	B	93	24		
6	B	93	26		
7	B	111	27		
8	B	100	28		
9	B	67	29		
10	B	100	30		
11	B	100	31		
12	B	100	32		
13	B	114	33		
14	B	114	34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.476	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

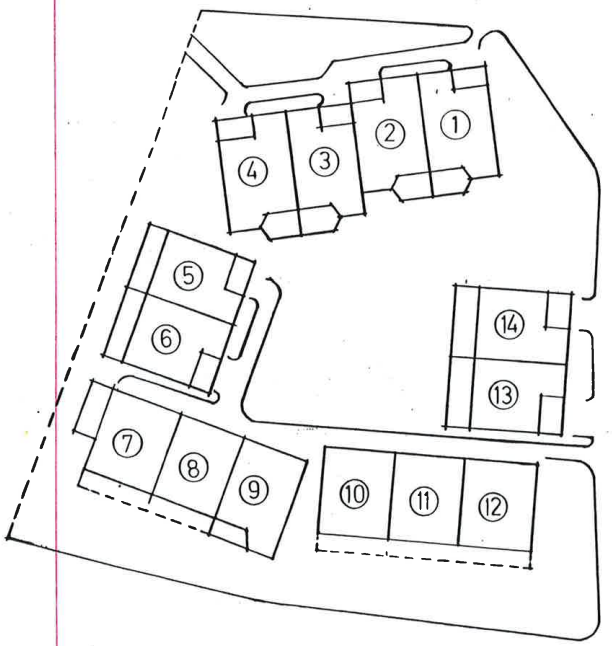
Uttalelse fra Kommunaldepartementet
november 1984.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12.12. 1985	NOREFJELL UTBYGGINGSSELSKAP AS Kristian Ottosen
Sted Krødsherad	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ragnar Heidel	Parkveien 55 - 0256 Oslo 2	02/554400

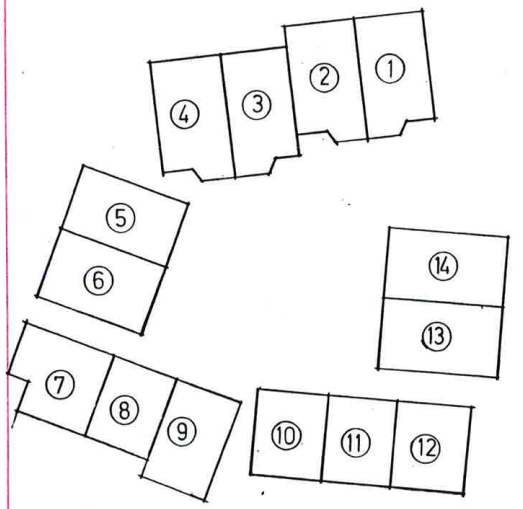
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



GNR. 209 BNR. 27

SITUASJONSPLAN

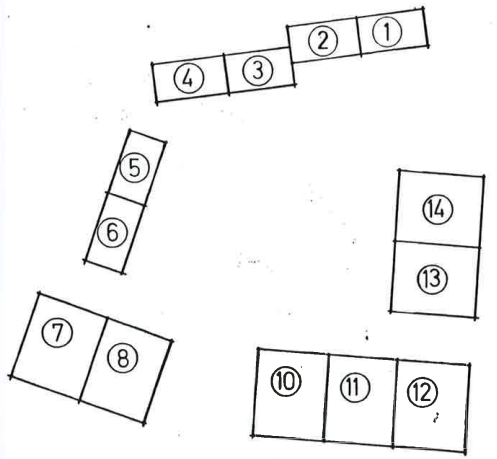
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



GNR. 209 BNR. 27

PLAN 1. ETG.

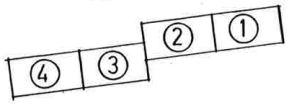
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



GNR. 209 BNR. 27

PLAN 2. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



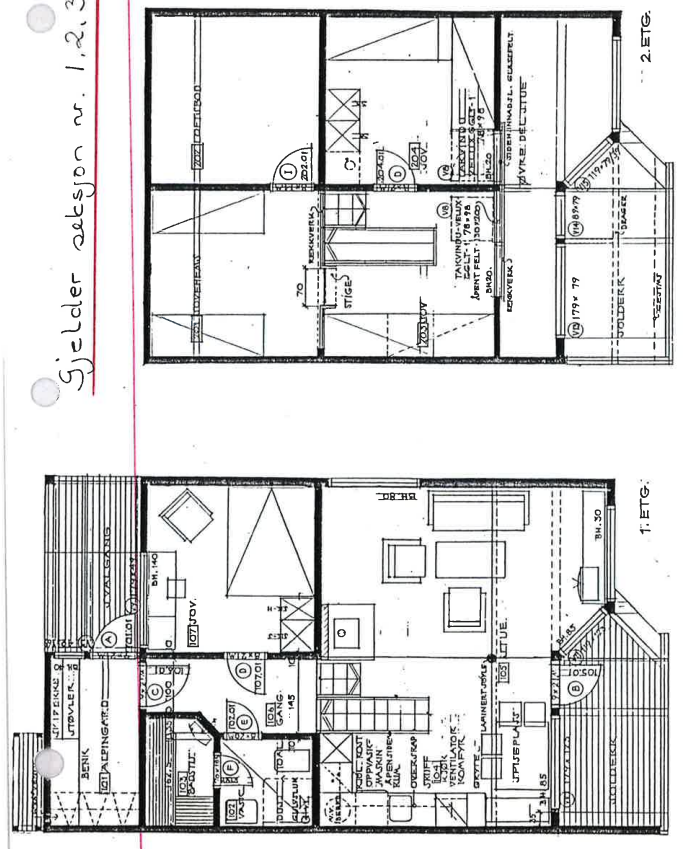
GNR. 209 BNR. 27

PLAN 3. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39

Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3 og 4.

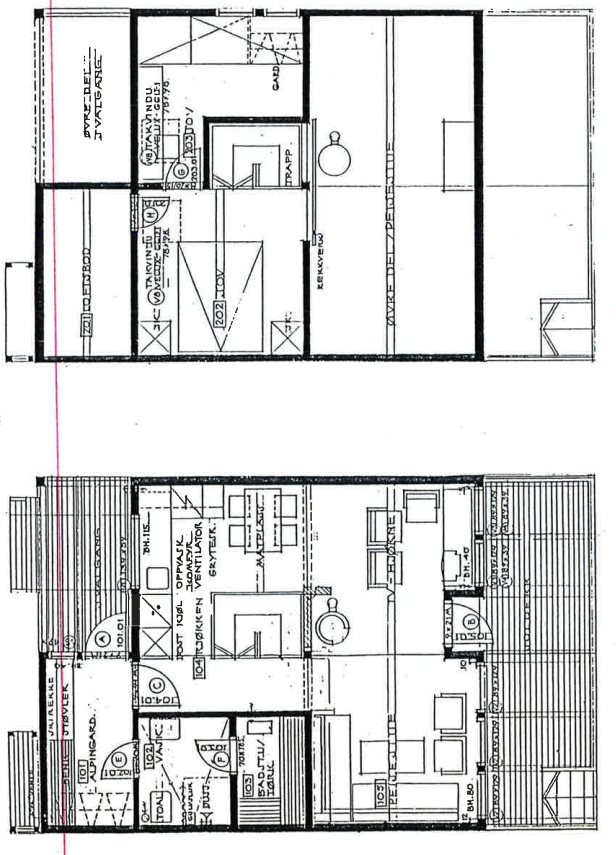
H3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39

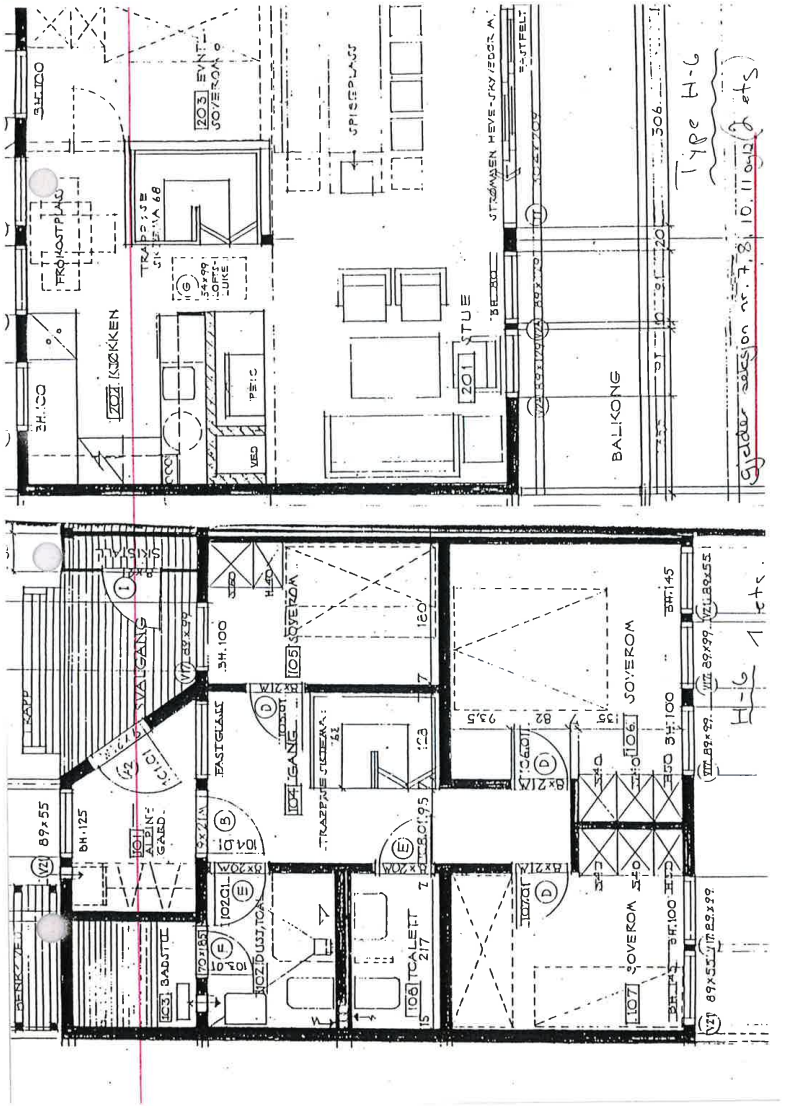
Gjelder seksjon nr. 5 og 6

H1

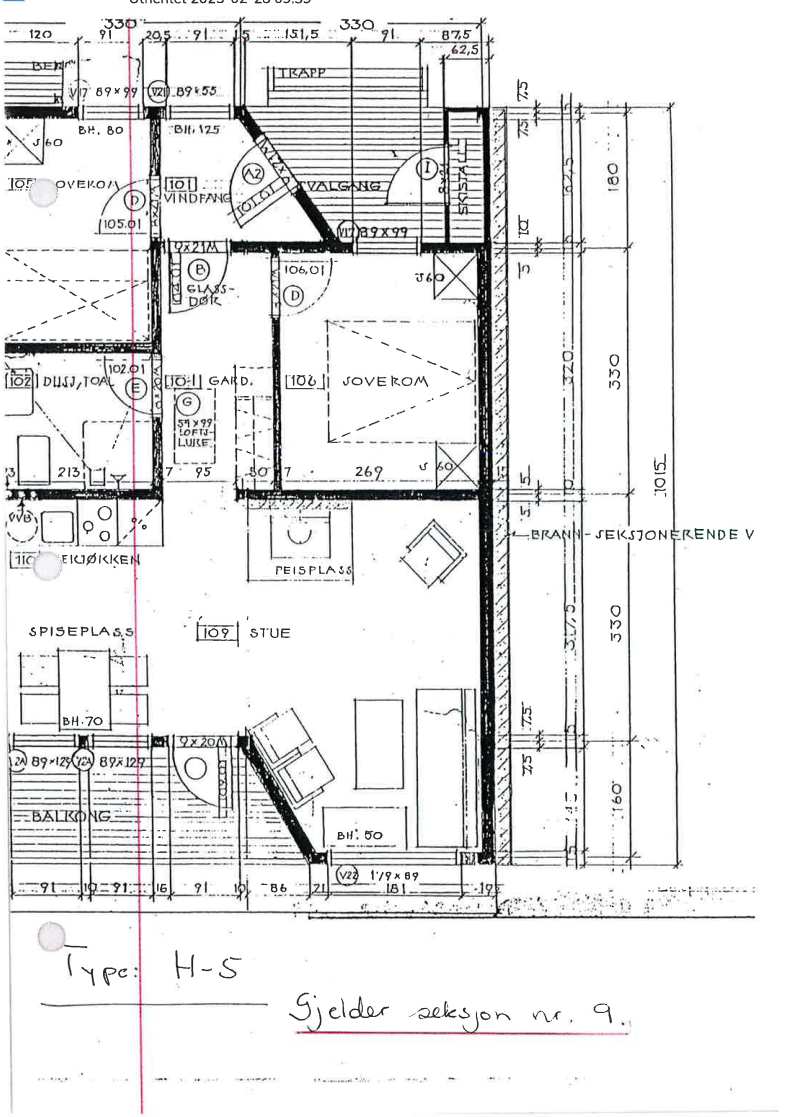


Gjelder seksjon nr. 5 og 6

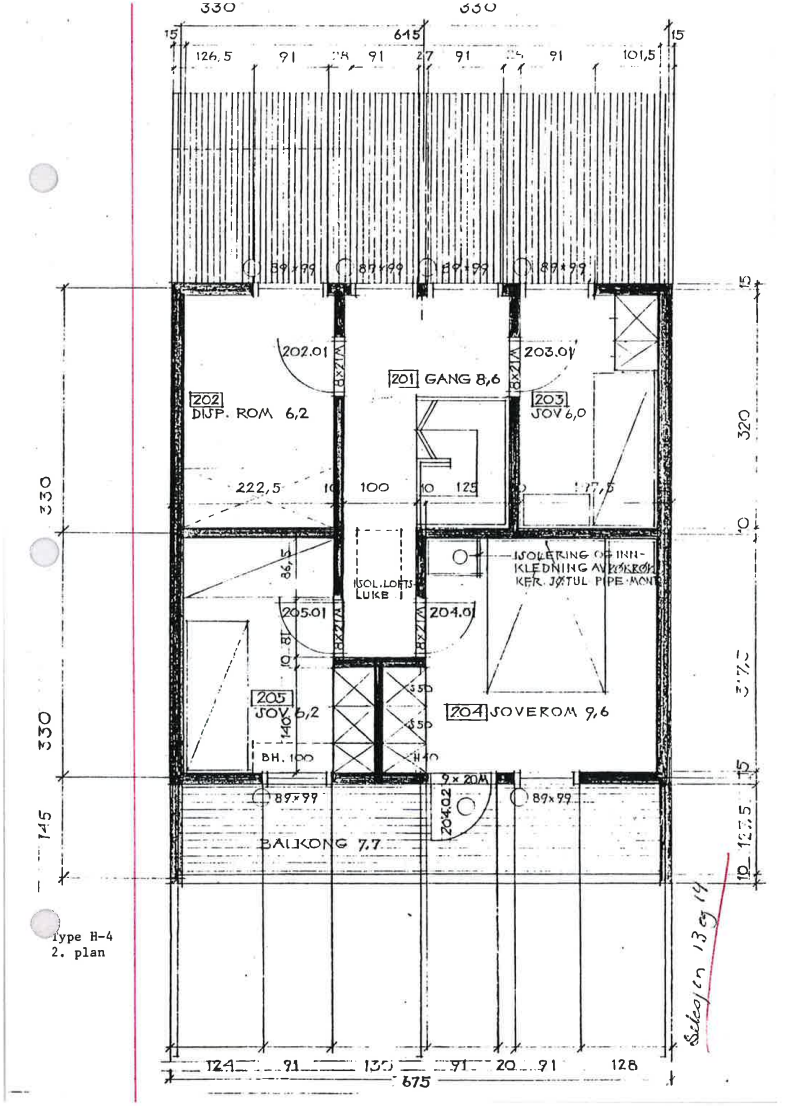
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



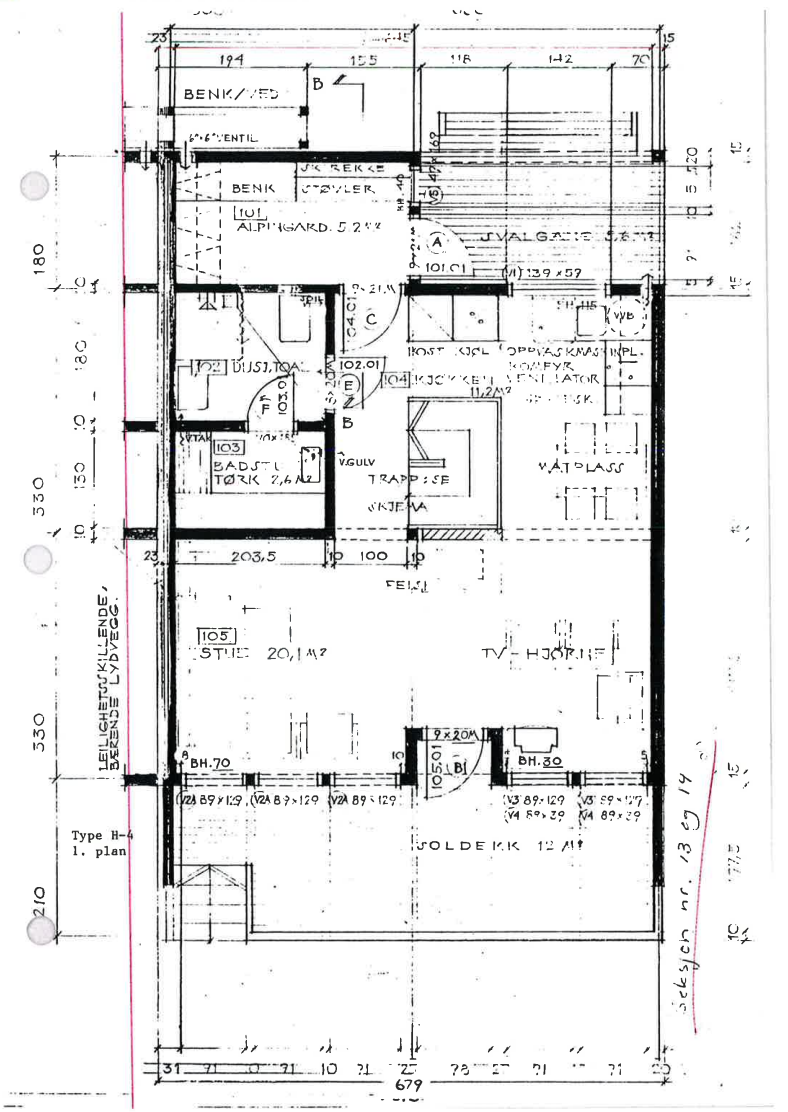
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



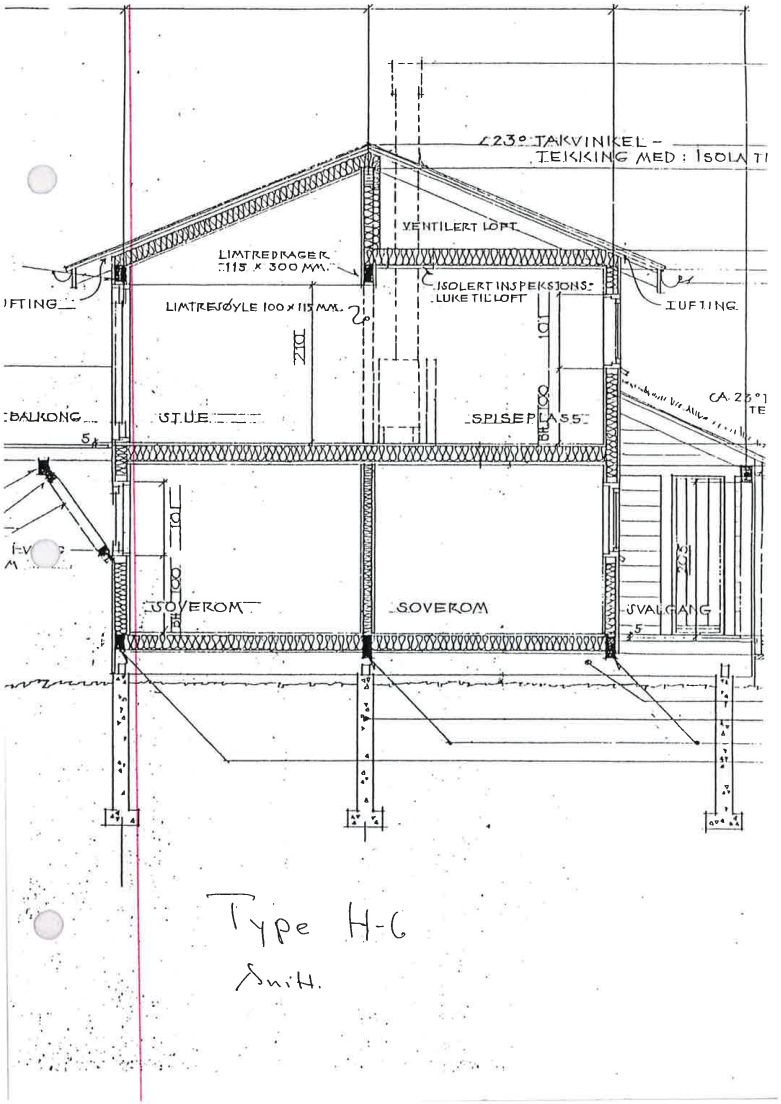
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13151/25
Uthentet 2025-02-28 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/9554/25
Uthentet 2025-02-28 09:39

Den norske Bank as
v/Å. Pedersen
Boks 1171 Sentrum
0107 Oslo

TINGLYST
19 OKT. 1994
BIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 9554

AVTALE

Mellom: Anne Lise Ørpen, 3535 Krøderen

og: Vei, Vakt og Parkering a.s. v/Den norske Bank
DnB Eiendom, Boks 1171, Sentrum, 0107 Oslo

er idag inngått følgende avtale:

1. Vei, Vakt og Parkering a.s. eier via Den norske Bank, DnB Eiendom gnr. 209, bnr. 31 og gnr. 209, bnr. 1, feste nr. 54, gnr. 209, bnr. 37 alle i Krødsherad kommune. Eiendommene utgjør vei og parkeringsgrunn i Norefjell Alpinlandsby.

2. Vei, Vakt og Parkering a.s. gir herved Anne Lise Ørpen og senere eiere. en evigvarende bruks- og disposisjonsrett til parkeringsplassene nr. 47 avmerket på vedlagte kart.

3. Som engangsvederlag for bruks- og disposisjonsretten betaler Anne Lise Ørpen til Vei, Vakt og Parkering a.s. kr 5.000,- pr. plass.

   Beløpet sendes selskapets forretningsfører, Økonomi Partner Oslo A/S v/Torill Torp, Boks 8704, Youngstorget, 0028 Oslo mrk. parkeringsplass 56, Norefjell.

4. Parkeringsplass 47 overtas i den stand den befinner seg.

5. Anne Lise Ørpen forplikter seg til å betale sin andel av årlige løpende utgifter til brøyting og vedlikehold av bl.a. av veier og parkeringsarealer knyttet til de driftsavtaler Vei, Vakt og Parkering a.s. (eller dens etterfølger) og Norefjell Hytte-eierforening til enhver tid etablerer for Norefjell Alpinlandsby. Eventuelle påkostninger/vedlikehold utover dette, utføres for Ørpens regning og risiko. Vedlikehold av/endring av skilt på parkeringsplassen er Ørpens ansvar. Fysisk sperring av parkeringsplassen som vil vanskeliggjøre brøyting etc ,er ikke tillatt uten etter forhåndstillatelse fra vaktmester, Vei, Vakt og Parkering a.s. og hytte-eierforeningen.

Doknr: 9554 Tinglyst: 19.10.1994 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/9554/25
Uthentet 2025-02-28 09:39

6. Denne avtalen tinglyses på gnr 209, bnr. 31 og gnr. 209, bnr. 1, feste nr. 54 i og gnr. 209, bnr. 37 alle i Krødsherad. VVP A/S dekker tinglysingsgebyr. Avtalen kan også tinglyses på Ørpens eiendom, og som selv bærer utgiftene til tinglysing.

Denne avtale er utstedt i tre eksemplarer, en til VVP A/S, en til Anne Lise Ørpen og en til forretningsfører, Økonomi-Partner Oslo A/S.

Oslo, 5/10-94

VEI, VAKT OG PARKERING A/S

ANNE LISE ØRPEN
Anne Lise Ørpen

Som hjemmelshaver samtykkes i tinglysingen

pr. Den norske Bank a.s.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vestafortunet 5 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 209, bnr 27, snr 5 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no