

Nedre Tørkopplia 2



Velkommen til

Nedre Tørkopplia 2



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

KORT KJØRETUR TIL NOREFJELL

Koselig hytte i rolige og naturskjønne omgivelser | 4 soverom | Kort kjørevei til skiløyper og Norefjell skisenter

Prisantydning	2 290 000,-
Omkostninger	58 630,-
Totalpris	2 348 630,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1971
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no




Salstua.



Kort fortalt

Velkommen til Nedre Tørkopplia 2, presentert av Bendik Blumenthal v/ Nordvik Hyttemegling. En koselig og sjarmerende hytte, omringet av skog, med usjenert beliggenhet og idyllisk utsyn – kun en kort kjøretur fra Norefjell alpinanlegg. Hytta byr på 4 soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til mange. Opplev ekte hyttefølelse med rikt dyreliv og blåbærlyng rett utenfor døren!

- Usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser
- Gode solforhold
- Peis for koselige vinterdager
- 4 soverom, som gir mulighet til å ta med gjester!
- Flotte turstier rett utenfor hytteveggen
- Kort kjøretur fra Oslo
- Kort vei til Norefjell alpinanlegg med 14 heiser og 31 løyper

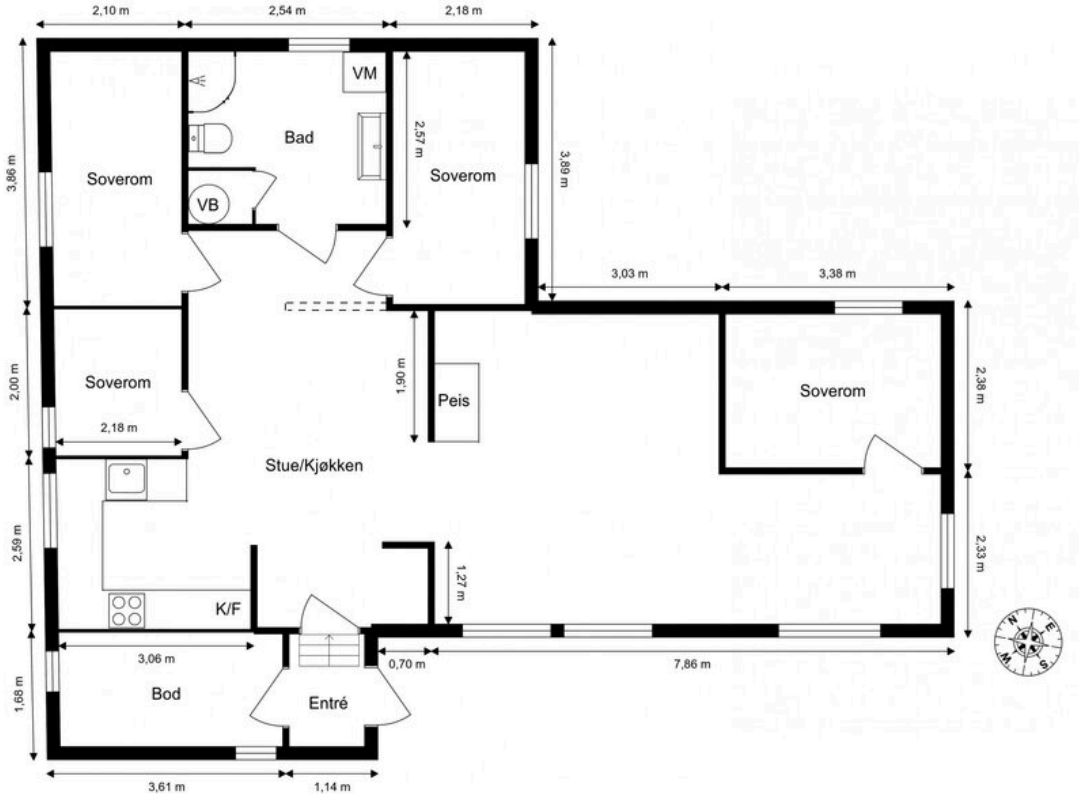
Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
Totalt BRA:	100 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Soverom, stue, spisestue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, entré og bod.
Total BRA: 100 kvm.

Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND
1. Etasje



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

HOLTET TAKST

Forklaring av bilde/rommet





























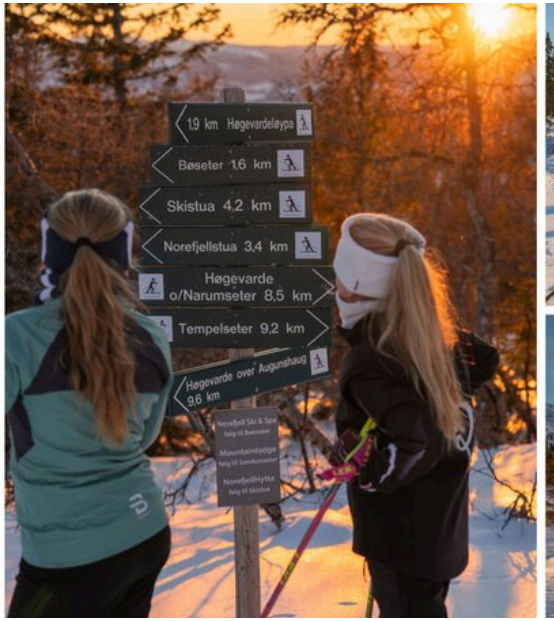











1,9 km Høgevardeløypa
Bøseter 1,6 km
Skistua 4,2 km
Norefjellstua 3,4 km
Høgevarde
o/Narumseter 8,5 km
Tempelseter 9,2 km
Høgevarde over Augunshaug
9,6 km















Informasjon

Nedre Tørkopplia 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0245/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND
Gnr 206, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selgere
Martin Bogstrand Sørensen
Jorunn Vullum

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
57 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
58 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
77 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 348 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 367 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 100 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Soverom, stue, spisestue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, entré og bod.
Total BRA: 100 kvm.

Innhold

Planløsningen består av entré, bod, stue/kjøkken, 4 soverom og bad.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig, Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvise lekkasjer. Utkastet på nedløp ved bod har løsnet og takvann ledes ikke bort fra grunnmur. Takrenneskjøter er ikke fagmessig utført, og skjøtene spriker, som fører til at vann ikke ledes som tiltenkt i takrennen, men renner ut i skjøter. Det er generelt mye løv/barnåler i takrenner.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utkast på nedløp må festes slik at takvann ledes bort ifra bygningen. Takrenneskjøter må festes tilstrekkelig for at takrennens funksjon ivaretas. Takrenner må renses for løv/barnåler for å hindre oppsamling av vann.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendig, Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre og kledd med stående trekledning.
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert falmet/værslitt treverk, særlig på sør -og vestveggene. Det er nor råte I kledingen på sørveggen. Det er generelt liten lufting av veggene rundt hele hytten.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet og oppsprukket treverk må skiftes ut. Øvrige vegger må overflatebehandles jevnlig for å beskytte treverket mot værslitasje og uttørking.

- Utvendig, Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert muselort på kaldloft. Det er noe fuktskjolder på loftet. Det ble foretatt fuktsøk uten å påvise unormale verdier på befaringstidspunkt. Se ogå kommentar under "taktekking" hvor det er registrert råte i boden.
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Treverk med fuktskjolder var tørt på befaringstidpunkt, og det er ikke konstanters at dette er ett pågående problem. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendig, Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene er vanskelig å lukke. Det er registrert innvendig fuktdannelse i enkelte vinduer samt utvendige tegn til værslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må utbedres ved justering, vedlikehold eller utskifting der skader og slitasje er omfattende.

- Innvendig, Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er registrert en sprekk i murpussen på høyre side av ildstedet.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Sprekken vurderes som

kosmetisk og har liten/ingen betydning for pipens funksjon. Sprekken må imidlertid utbedres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Innvendig > Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert forhøyede fuktverdier i trebjelkelaget. Målt fuktkvote er 18,5%. Ved 20 % foreligger gunstige forhold for etablering av sopp og råte. Målingen ble utført under fuktig vær, og høy luftfuktighet kan ha
påvirket resultatet. Det bør foretas ytterligere vurdering av fuktforholdene ved sol og tørr luft. Det er registrert punktering i stubbeloftet under bjelkelag. Dette kan være en mulig adkomst for mus (ikke konstantert). Området med punktering er rett under kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Utfør nye fuktmålinger under tørre værforhold for å verifisere nivåene. Ved varige høye fuktverdier må ytterligere tiltak igangsettes for å sikre konstruksjonen mot råte-og soppdannelse. Konstruksjonen må sikres mot mus, tetting av stubbegulvet må utbedres.

- Innvendig, Innvendige dører: Dør til soverom ved bad tar i karm, dør til soverom ved kjøkken har løs terskel og noe skader på dørblad.
Konsekvens/tiltak: Dør som subber må justeres for å hindre slitasje på dørblad og karm.
Dør ved kjøkken: Terskel må festes og dørbladet må skiftes/utbedres for å lukke avviket.

- Innvendig, Andre innvendige forhold: Det er registrert symptomer på mus i hytta. Egenerklæring opplyser om problem ved kjøp i 2017, bedret men ikke eliminert. I krypkjeller er det punktert stubbeloft/isolasjon. Mulig inntrengning ved rørgjennomføringer mot kjøkken. Inngang er ikke konstatert.
Konsekvens/tiltak: Hygieniske ulemper, lukt og tilsmussing. Skader på isolasjon og konstruksjoner. Risiko for gnageskader på elektriske kabler med økt brannfare. Musens inngang er ikke konstantert, og ytterligere undersøkelser og utbedring/tetting må utføres.

- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Det er irr på rør. Vannrørene er ikke plugget mot varerør under vaskekum på kjøkken. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde. Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov. Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.

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

- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres drenering og fuktsikring for å sikre grunnmur og krypkjeller mot fuktinntrengning.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert flere sprekker i grunnmur rundt hytten av varierende omfang.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Kjøkken, Overflater og innredning: Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv eller i skap under vasken.
Generel anbefaling: Det er anbefalt å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken, men dette var ikke krav på oppføringstidpunkt. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Hengsel på skapdør over komfyr er løs. Benkeplate viser svelling i overgang/skjøt. Det er registrert fuktskjolder i kjøkkenskap under vaskekum, men det ble ikke påvist fukt ved måling. Et stykke laminat har løsnet på sidevegg ved oppvaskmaskin.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Hengsler må festes/strammes. Benkeplate og løs laminat må utbedres. Området under vask bør følges opp for å avdekke eventuell lekkasje over tid. Montering av lekkasjedetektor anbefales.

Bad, Sanitærutstyr og innredning: Toalettsete og hengsel på skapdør er noe løst.
Konsekvens/tiltak: Toalettsete og hengsel på skapdør må festes/strammes for å lukke avviket.

Bad, Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

- Innvendig, Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er stedvis hakk, malingssøl, oppflising og merker i gulvoverflatene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Innvendig, Innvendige trapper: Det er knirk i trappetrinn.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må knirk utbedres. Utbedring vurderes videre av kjøper, ingen umiddelbar kostnad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørføringer er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Produksjonsår er ikke funnet, visuell vurdering tilsier at varmtvannstanken er eldre enn 20 år. Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av vann/avløp og det antas derfor at vann/avløps-ledninger stammer fra byggeår. Forventet brukstid på ledinger er 50 år, som vil si at forventet brukstid er overgått.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig, Taktekking: Det er registrert råte og forhøyede fuktverdier i undertaket i bod. I samme område er det observert oppsamling av løv og barnåler på taket,
noe som medfører at fuktighet blir liggende og ikke renner bort som tiltenkt.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet treverk må skiftes ut for å forhindre videre spredning og nedbryting. Taket må jevnlig renses for løv/barnåler for å hindre stillstand av vann/fukt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Innvendig, Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Det er registrert avvik i tettingen rundt vanninntaket. Tettesjiktet er ikke tett rundt røret, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje renner inn i gulvkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Tetting rundt vanninntaket må utbedres slik at gjennomføringen blir tett.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Øvrig standard

Innvendig
- Gulv: Vinylbelegg på bad, lakkert furugulv i øvrige rom.
- Vegger: MDF-plater på ett soverom, øvrige rom har trepanel.
- Himling: Trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Hytten har mursteinspipe med tilkoblet støpejernsovn og åpent ildsted.
- Det er en lakkert tretrapp med 2 trinn fra entré til kjøkken/spisestue.
- Hytten har speilprofilerte furudører.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med speilprofilerte fronter i rød utførelse. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum i rustfritt stål med avrenningsfelt. Innredningen består av benkeskap og overskap. Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Bad
Badet er fra 2003 (ref. tidligere salgsoppgave) og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Gulvet har vinylbelegg, mens vegger og himling er kledd med trepanel. Badet har skapinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, skap og belysning. dusjkabinett er montert i hjørnet Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Rommets varmekilde er en vegghengt panelovn. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg. Varmtvannstanken er også plassert i plassbygd skap på badet.

Teknisk installasjoner
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobberledninger fra VVB til fordelingstokk. Fordeligsstokk, vanninntak og stoppekran er plassert i skap på bad. Avløpsrør er av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert en tilhørende trykktank fra 2018.
- Sikringsskap plassert i bod innenfor entre, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eget skap på yttervegg.
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Tomteforhold
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering mot grunn. Utvendige vann -og avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er slamavskiller med overløp til grøft og vanntilførsel fra brønn.

Parkering
Selger opplyser at hytta har plass til 3 biler på rekke på egen tomt. I tillegg har hytta tinglyst 2 plasser langs veien.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende: Byttet varmtvannstank i 2018 og en del tiltak rundt å tette hytta for mus høsten 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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.?
- Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Arbeid som er utført: Opplyst i salgsoppgaven da vi kjøpte hytta i 2017 at hytta er oppført i 1971 og deretter bygget på i to omganger, først på begynnelsen av 1980-tallet og deretter på 2000-tallet. Vi vet ikke hvem som har utført arbeidet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Det er boret brønn på eiendommen og avløp går rett i septiktank som ligger under bakken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi gjorde tiltak for å tette for museinntrengning og en lekkasje ved stuevindu. Det var en lokal snekker som utførte arbeidet i slutten av 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Fukt i tak og vinduer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Litt sprekk i mur

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.
- Ja
Beskriv: Mus siden overtakelsen i 2017. Dette bedret seg etter tiltak i slutten av 2020, men vi har observert mus også etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 20. september 2017. Reklamasjonsrapport 23. januar 2021.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Frittliggende hytte fra 1971, beliggende i Nedre Tørkopplia ved Norefjell. Hytten har grunnmur av pussede lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som

bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av saltak med selvbærende sperrer, tekket med asfaltshingel. Vinduer er av tre med koblet glass og fastmonterte sprosser.
Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Hytta selges som den er nå med alt innhold. Eneste selger tar med seg er de to grå stolene og bordet som står sammen med de.

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

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

Oppvarming

I stue/kjøkken er det smijernsovn og åpent ildsted, øvrig oppvarming skjer via elektriske panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at basert på de 2 siste årene er det blitt benyttet 7000 - 10 000 kWh pr år. I tillegg benytter de vedfyring. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 360,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt 2 302,-
- Renovasjon 3 058,76

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 472,- pr år.
- Privat brøyting av vei opp til hytta samt 2 parkeringsplasser på nedsiden av hytta . Dette betales direkte til Knut Bøe Sønstebye og var pr. januar 2025 på kr 5 600,- for ett år.
- Årlig tilsynsgebyr for avløpsanlegg til Lier kommune på kr 633,-. I tillegg er det tømming av septiktanken, her ligger kostnaden på kr 3 661,- i 2025.

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

Formuesverdi

Kr 172 975,- 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.

Forsikring

Landkreditt
Polisenr: 37979155

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet trådløs 4G/5G ruter.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 403 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen rundt hytten, parkeringsplass samt naturlig vegetasjon med mose.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til både Norefjell Alpinsenter og Norefjell Resort. På vei opp kan både ferie- og helgehandel gjøres i Noresund, hvor du finner stor matvarebutikk, vinmonopol, bensinstasjon, sportsbutikk, interiør m.m. I tillegg er det døgnåpen Joker på Mountain Lodge.

Området byr på meget gode rekreasjons- og sportsmuligheter året rundt. Her har man nærhet til både skog og fjell, med flotte turmuligheter til blant annet Høgevarde, samt fine stier rett fra hytta. Eller hva med en tur til vakre Villa Fridheim? Norefjell Alpinsenter byr på et variert løypenett, moderne heiser og snøkanonanlegg som sikrer gode forhold hele vinteren.

Området har også et omfattende nettverk av skiløyper som strekker seg fra Norefjell til Tempelseter, Høgevarde og Haglebu. Etter en aktiv dag kan du nyte roen på Norefjell Ski & Spa, som ligger en kort kjøretur unna.

Sommerstid er det gode turmuligheter med merkede stier opp til topper på rundt 1 459 moh. Krøderfjorden frister med bading, sandstrender, båtliv og andre aktiviteter, i tillegg til gårdsbesøk, bærplukking, jakt og fiske. For golfentusiaster ligger en 18-hulls bane på Noresund.

Norefjell kombinerer fjell og fjord på en unik måte, og gir rike muligheter for rekreasjon og aktivitet gjennom alle årstider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg datert 08.07.2002, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat gruslagt vei helt frem til hytten. Parkering rett utenfor hytten.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området som er avsatt til LNRF. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/206/35:
18.08.1986 - Dokumentnr: 9047 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

30.09.2025 - Dokumentnr: 1164843 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

28.03.1983 - Dokumentnr: 2998 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3318 Gnr:206 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 778061 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:206 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 448619 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:206 Bnr:35

18.08.1986 - Dokumentnr: 9047 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:206 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett

19.10.1999 - Dokumentnr: 9022 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:206 Bnr:1

Rett til 2 parkeringsplasser
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser at de har fått varsel om tilsyn fra feier 9. oktober.

Selger opplyser følgende: Tilstandsrapport fra vi kjøpte hytten i 2017. Samt skaderapport fra Help i 2021 hvor vi fikk bistand i forbindelse med museproblemet i 2020 hvor vi også usikker på om det var skjevheter i takkonstruksjonen som tilsier svakheter ved fundamentet. Uavhengig takstmann Tore Thune Bjerke, avviste etter besiktigelse at det var omfattende skader etter skadedyr samt at det var feil ved konstruksjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 52 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. elektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - faktureres direkte kr. 8 000,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 190,- 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 16. oktober 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

Nedre Tørkopplia 2

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 206, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²

Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND
1. Etasje



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 12.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1227 **Referansenummer:** YU1500

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende hytte fra 1971, beliggende i Nedre Tørkopplia ved Norefjell. Hytten har grunnmur av pussede lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av saltak med selvbærende sperrer, tekket med asfaltshingel. Vinduer er av tre med koblet glass og fastmonterte sprosser.
Planløsningen består av entré, bod, stue/kjøkken, 4 soverom og bad. Innvendige overflater består av furugulv, vegger og himlinger med furupanel. I stue/kjøkken er det smijernsovn og åpent ildsted, øvrig oppvarming skjer via elektriske panelovner. Bygget har innlagt vann fra brønn og avløp via slamavskiller med overløp til grøft.
Hytten fremstår i hovedsak som original fra byggeår, med noe senere oppgraderinger.

Hytten ligger i naturskjønne omgivelser og har enkel hyttestandard på innredning og installasjoner. Det er registrert flere avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre og kledd med stående trekledning.
Taket er utformet som ett saltak av sperrekonstruksjon i treverk. Det er adkomst til kaldloft via utvendig luke i gavlveggen. Lufting ivaretas via luftespalter i takfot/gesims.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Det er nyere vinduer på 3 av soverommene, men vinduene er ikke merket med produksjonsdato og alder på disse er derfor ukjent.
Bygningen har hvitmalt ytterdør med 2-lags glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Vinylbelegg på bad, lakkert furugulv i øvrige rom.
Vegger: MDF-plater på ett soverom, øvrige rom har trepanel.
Himling: Trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytten har mursteinspipe med tilkoblet støpejernsovn og åpent ildsted.
Det er en lakkert tretrapp med 2 trinn fra entré til kjøkken/spisestue.
Hytten har speilprofilerte furudører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2003 (ref. tidligere salgsoppgave) og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Gulvet har vinylbelegg, mens vegger og himling er kledd med trepanel. Badet har skapinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, skap og belysning. dusjkabinett er montert i hjørnet Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Rommets varmekilde er en vegghengt panelovn. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg. Varmtvannstanken er også plassert i plassbygd skap på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med speilprofilerte fronter i rød utførelse.
Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum i rustfritt stål med avrenningsfelt.
Innredningen består av benkeskap og overskap.
Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobberledninger fra VVB til fordelingstokk. Fordeligsstokk, vanninntak og stoppekran er plassert i skap på bad. Avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Hytta varmes opp med elektriske vegghengte panelovner og peis i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert en tilhørende trykktank fra 2018.
Sikringsskap plassert i bod innenfor entre, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eget skap på yttervegg.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering mot grunn.
Utvendige vann -og avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er slamavskiller med overløp til grøft og vanntilførsel fra brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

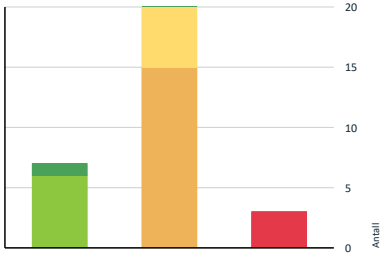
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

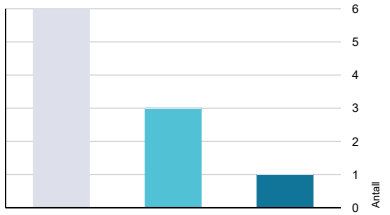
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Vedlikehold
Bygget er av eldre dato og har noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist råteskader.

Det er registrert råte og forhøyede fuktverdier i undertaket i bod. I samme område er det observert oppsamling av løv og barnåler på taket, noe som medfører at fuktighet blir liggende og ikke renner bort som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:

-Råteskadet treverk må skiftes ut for å forhindre videre spredning og nedbryting.

-Taket må jevnlig renses for løv/barnåler for å hindre stillstand av vann/fukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

-Utkastet på nedløp ved bod har løsnet og takvann ledes ikke bort fra grunnmur.

-Takrenneskjøter er ikke fagmessig utført, og skjøtene spriker, som fører til at vann ikke ledes som tiltenkt i takrennen, men renner ut i skjøter.

-Det er generelt mye løv/barnåler i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Utkast på nedløp må festes slik at takvann ledes bort ifra bygningen.

-Takrenneskjøter må festes tilstrekkelig for at takrennens funksjon ivaretas.

-Takrenner må renses for løv/barnåler for å hindre oppsamling av vann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre og kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er registrert falmet/værslitt treverk, særlig på sør -og vestveggene.

-Det er nor råte I kledingen på sørveggen.

-Det er generelt liten lufting av veggene rundt hele hytten.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet og oppsprukket treverk må skiftes ut. Øvrige vegger må overflatebehandles jevnlig for å beskytte treverket mot værslitasje og uttørking.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er utformet som ett saltak av sperrekonstruksjon i treverk. Det er adkomst til kaldloft via utvendig luke i gavlveggen. Lufting ivaretas via luftespalter i takfot/gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Det er registrert muselort på kaldloft.

-Det er noe fuktskjolder på loftet. Det ble foretatt fuktsøk uten å påvise unormale verdier på befaringstidspunkt. Se også kommentar under "taktekking" hvor det er registrert råte i boden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Treverk med fuktskjolder var tørt på befaringstidpunkt, og det er ikke konstanters at dette er ett pågående problem. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Det er nyere vinduer på 3 av soverommene, men vinduene er ikke merket med produksjonsdato og alder på disse er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene er vanskelig å lukke. Det er registrert innvendig fuktdannelse i enkelte vinduer samt utvendige tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må utbedres ved justering, vedlikehold eller utskifting der skader og slitasje er omfattende.



TG 1 Dører

Bygningen har hvitmalt ytterdør med 2-lags glassfelt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg på bad, lakkert furugulv i øvrige rom.

Vegger: MDF-plater på ett soverom, øvrige rom har trepanel.

Himling: Trepanel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis hakk, malingssøl, oppflising og merker i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
17mm fra hjørne til hjørne.
12mm innenfor 2 meter.

Stue.
31mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har mursteinspipe med tilkoblet støpejernsovn og åpent ildsted.

Merknad:
På befaringsdato var det ikke montert ildfast plate foran peisen. Eier har fått avvik på dette etter tilsyn fra brannvesenet også.
Eier informerer om at dette blir montert før overtakelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert en sprekk i murpussen på høyre side av ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Sprekken vurderes som kosmetisk og har liten/ingen betydning for pipens funksjon. Sprekken må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i trebjelkelaget. Målt fuktkvote er 18,5%. Ved 20 % foreligger gunstige forhold for etablering av sopp og råte. Målingen ble utført under fuktig vær, og høy luftfuktighet kan ha påvirket resultatet. Det bør foretas ytterligere vurdering av fuktforholdene ved sol og tørr luft.

-Det er registrert punktering i stubbeloftet under bjelkelag. Dette kan være en mulig adkomst for mus (ikke konstantert). Området med punktering er rett under kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
-Utfør nye fuktmålinger under tørre værforhold for å verifisere nivåene. Ved varige høye fuktverdier må ytterligere tiltak igangsettes for å sikre konstruksjonen mot råte-og soppdannelse.

-Konstruksjonen må sikres mot mus, tetting av stubbegulvet må utbedres.





TG 2 Innvendige trapper

Hytten har lakkert tretrapp med 2 trinn fra entré til kjøkken/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må knirk utbedres.

Utbedring vurderes videre av kjøper, ingen umiddelbar kostnad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Hytten har speilprofilerte furudører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom ved bad tar i karm, dør til soverom ved kjøkken har løs terskel og noe skader på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør som subber må justeres for å hindre slitasje på dørblad og karm.

Dør ved kjøkken:
Terskel må festes og dørbladet må skiftes/utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Andre innvendige forhold

Eier informerer om problem med mus, det er også registrert muselort på loft og symptomer på aktivitet i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert symptomer på mus i hytta. Egenerklæring opplyser om problem ved kjøp i 2017, bedret men ikke eliminert. I krypkjeller er det punktert stubbeloft/isolasjon. Mulig inntrengning ved rørgjennomføringer mot kjøkken. Inngang er ikke konstatert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Hygieniske ulemper, lukt og tilsmussing. Skader på isolasjon og konstruksjoner. Risiko for gnageskader på elektriske kabler med økt brannfare.

Musens inngang er ikke konstantert, og ytterligere undersøkelser og utbedring/tetting må utføres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2003 (ref. tidligere salgsoppgave) og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Gulvet har vinylbelegg, mens vegger og himling er kledd med trepanel. Badet har skapinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, skap og belysning. dusjkabinett er montert i hjørnet Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Rommets varmekilde er panelovn. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg. Varmtvannstanken er også plassert i plassbygd skap på badet.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er kledd med trepanel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Merknad:
Se kommenert avvik under "Sluk, membran og tettesjikt".

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er registrert avvik i tettingen rundt vanninntaket. Tettesjiktet er ikke tett rundt røret, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje renner inn i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tetting rundt vanninntaket må utbedres slik at gjennomføringen blir tett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Rommet har skapinnredning med nedfelt servant, overhengende speil og skap med belysning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettsete og hengsel på skapdør er noe løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettsete og hengsel på skapdør må festes/strammes for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det benyttes tett dusjkabinett, og veggene er kledd med trepanel slik at hulltaking vurderes som unødvendig. Fuktsøk er foretatt rett i trepanelet uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med speilprofilerte fronter i rød utførelse. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum i rustfritt stål med avrenningsfelt.
Innredningen består av benkeskap og overskap.
Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

———

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv eller i skap under vasken.

———

Generel anbefaling:
Det er anbefalt å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken, men dette var ikke krav på oppføringstidpunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Hengsel på skapdør over komfyr er løs.
-Benkeplate viser svelling i overgang/skjøt.
-Det er registrert fuktskjolder i kjøkkenskap under vaskekum, men det ble ikke påvist fukt ved måling.
-Et stykke laminat har løsnet på sidevegg ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

-Hengsler må festes/strammes.
-Benkeplate og løs laminat må utbedres.
-Området under vask bør følges opp for å avdekke eventuell lekkasje over tid. Montering av lekkasjedetektor anbefales.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobberledninger fra VVB til fordelingstokk. Fordeligsstokk, vanninntak og stoppekran er plassert i skap på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør under vaskekum på kjøkken. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.





TG 2 Avløpsrør

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørføringer er oppbrukt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Hytta varmes opp med elektriske vegghengte panelovner og peis i stue. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert en tilhørende trykktank fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Produksjonsår er ikke funnet, visuell vurdering tilsier at varmtvannstanken er eldre enn 20 år.

-Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i bod innenfor entre, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eget skap på yttervegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

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





TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering eller fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres drenering og fuktsikring for å sikre grunnmur og krypkjeller mot fuktinntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

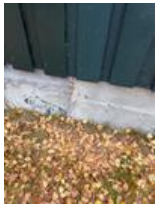
Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere sprekker i grunnmur rundt hytten av varierende omfang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. Det er vanntilførsel fra brønn.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av vann/avløp og det antas derfor at vann/avløps-ledninger stammer fra byggeår. Forventet brukstid på ledinger er 50 år, som vil si at forventet brukstid er overgått.

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

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

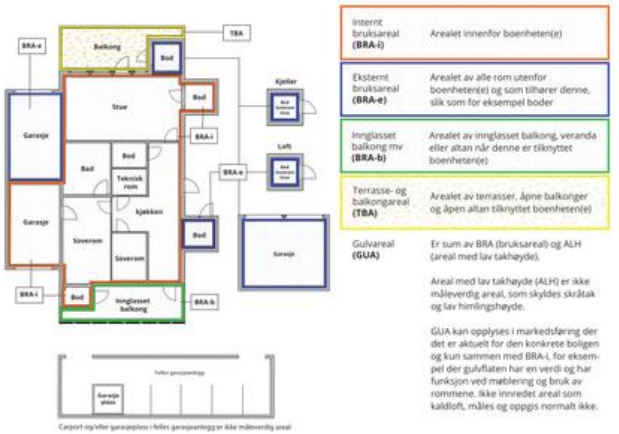
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	100			100	
SUM	**100**				
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue, spisestue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier hadde en snekker på hytten i 2020 som har sett på veggene rundt hele hytta og etter befaring byttet ut en del planker ute på fremsiden av hytta mellom ytterdøren og stuedelen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	206	35		0	1403.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Tørkopplia 2

Hjemmelshaver
Vullum Jorunn Merete, Sørensen Martin Bogstrand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nedre Tørkopplia på Noresund, med nærhet til Norefjell og flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt. Kort avstand til alpinanlegg, golfbane og Krøderfjorden. Rolig og naturskjønt område med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat gruslagt vei helt frem til hytten. Parkering rett utenfor hytten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Om tomten

Selveiertomt på 1 404 m². Tomten er opparbeidet med plen rundt hytten, parkeringsplass samt naturlig vegetasjon med mose.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 120 000	2017

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	
2	12.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nedre Tørkopplia 2 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 35
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YU1500

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vullum, Jorunn Merete	9578-5997-4-37250	2025-10-06 15:04:43
Sørensen, Martin Bogstrand	9578-5999-4-2827876	2025-10-06 15:04:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0245/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Martin Bogstrand Sørensen, Jorunn Vullum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2017

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: 37979155
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Opplyst i salgsoppgaven da vi kjøpte hytta i 2017 at hytta er oppført i 1971 og deretter bygget på i to omganger, først på begynnelsen av 1980-tallet og deretter på 2000-tallet. Vi vet ikke hvem som har utført arbeidet.

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

Beskriv: Det er boret brønn på eiendommen og avløp går rett i septiktank som ligger under bakken.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi gjorde tiltak for å tette for museinntrengning og en lekkasje ved stuevindu. Det var en lokal snekker som utførte arbeidet i slutten av 2020.

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?
Ja

Beskriv: Fukt i tak og vinduer.

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

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

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

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

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

Beskriv: Litt sprekk i mur

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.
Ja

Beskriv: Mus siden overtakelsen i 2017. Dette bedret seg etter tiltak i slutten av 2020, men vi har observert mus også etter dette.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 20. september 2017. Reklamasjonsrapport 23. januar 2021.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0245/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sørensen, Martin Bogstrand	**2025-10-06**	**Vullum, Jorunn Merete**	**2025-10-06**

Identifikasjon

bankID Sørensen, Martin Bogstrand

Identifikasjon

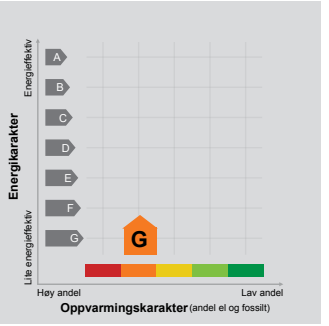
bankID Vullum, Jorunn Merete

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Tørkopplia 2
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160321652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173283
Dato	25.09.2025



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

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

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

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

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

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	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 21: 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 22: 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.



LIER KOMMUNE
POSTBOKS 205

3401 LIER

FAKTURA - AVTALEGIRO

SØRENSEN MARTIN BOGSTRAND
GREGERS GRAMS VEI 13D
0382 OSLO

Fakturanummer	120005678
Kundenummer	10050961
Fakturadato	25.09.2025
Forfallsdato	**25.10.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**633,00**
Utsteder	Tilsynsgebyr krødsherad
Organisasjonsnummer	857566122MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32220100
Deres ref.	

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	ENHET	BELØP	MVA
ÅRSGEBYR TILSYN SMÅ AVLØPSANLEGG	633,00	1,00		633,00	
Eiend:Gnr206/Bnr35/Fnr0/Snr0, ByggNr:160321652					

Netto	**633,00**
MVA	**0,00**
Øreavrunding	**0,00**
	633,00

Belastes avtalegiro

Årsgebyr tilsyn små avløpsanlegg 2022
Drammen kommune forestår innkreving på vegne av Lier kommune

IBAN NO3978740588000 BIC DNBANOKKXXX

Tilsynet for små avløpsanlegg

Krødsherad Nedre Tørkopplia 2 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Krødsherad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	206/35/0/0
Anleggsadresse:	Nedre Tørkopplia 2
Anleggsansvarlig:	VULLUM JORUNN MERETE
Dato for skjema:	01.10.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	4
Tømmefrekvens:	Hver(t) 48. måned
Forrige slamtømming:	12.08.2024
Neste slamtømming:	12.08.2028

Utslippstillatelse **Ja**☐ **Nei**☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Krødsherad kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? **Ja**☐ **Nei**☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urenset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja**☒ **Nei**☐

Begrunnelse:
Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.
Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7 fjerde ledd
Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16
Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenhen med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Krødsherad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	206/35/0/0
Anleggsadresse:	Nedre Tørkopplia 2
Ansvarlig:	VULLUM JORUNN MERETE
Dato:	01.10.2025

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	4

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 48. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 48. måned
Dato forrige tømming:	12.08.2024
Dato neste tømming:	12.08.2028

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

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

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	3368,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	633,-
Utestående fakturert beløp:	633,-

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 30.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

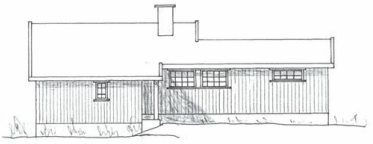
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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.



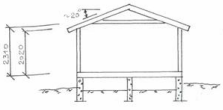
PLAN



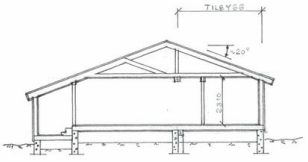
FASADE VEST



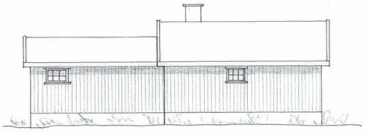
FASADE SYD



SNITT EKSIST. BYGG



SNITT TILBYGG



FASADE ÖST



FASADE NORD

KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8/7-02

D-1

TERJE CHRISTIANSEN HYTTE NOREFJELL PÅBYGG PLAN, SNITT OG FASADER	M1: 100 OJ 290302

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
29.09.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

SØRENSEN MARTIN BOGSTRAND
GREGERS GRAMS VEI 13D
0382 OSLO

Fakturanr.	100089389
Kundenr.	304577
Fakturadato	25.04.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00304577100000157**
Fakturabeløp NOK	**2680,00**

Utsteder Kommunale avgifter
Organisasjonsnr. 964962855MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 32150000
Deres ref.

Eiendom 206/35/0/0/1 - Nedre Tørkopplia 2
Eier SØRENSEN MARTIN BOGSTRAND

KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2447,20	1/1	010125-300625	1223,60	25%
EIENDOMSSKATT FRITID	1151000,00	prom	2,00	1/1	010125-300625	1151,00	

Netto	**2374,60**
MVA	**305,90**
Øreavrunding	**-0,50**
Å betale NOK	**2680,00**

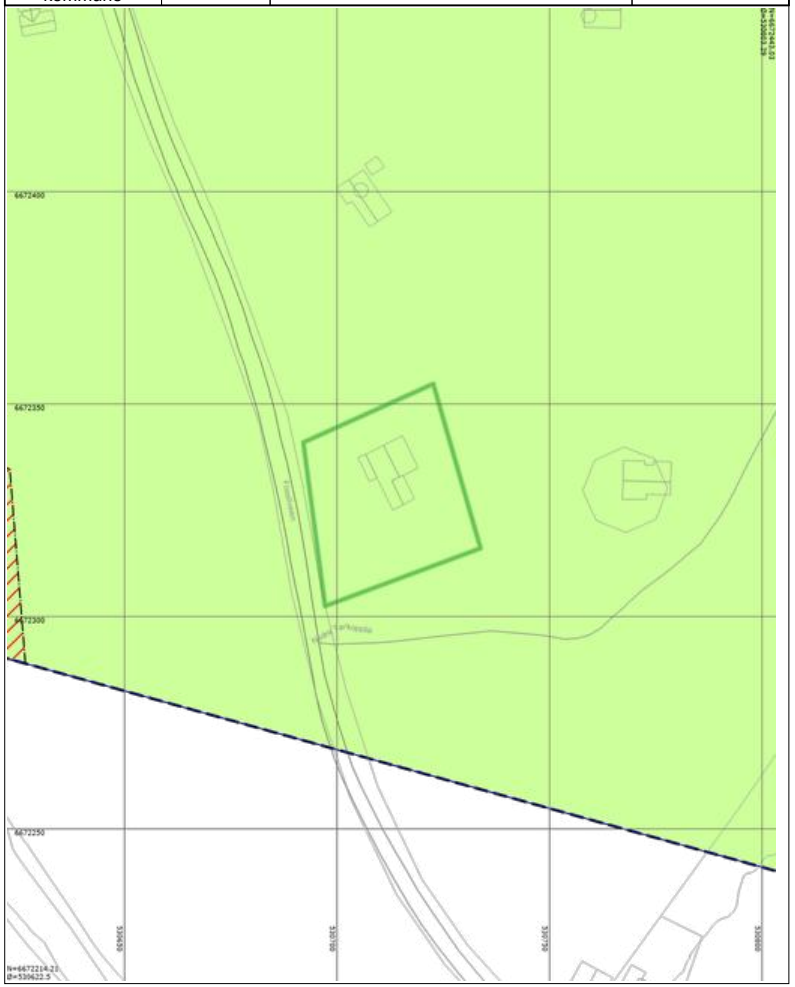
Grunnlag MVA høy sats: 1223,60, MVA: 305,90

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tørkopplia 2 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

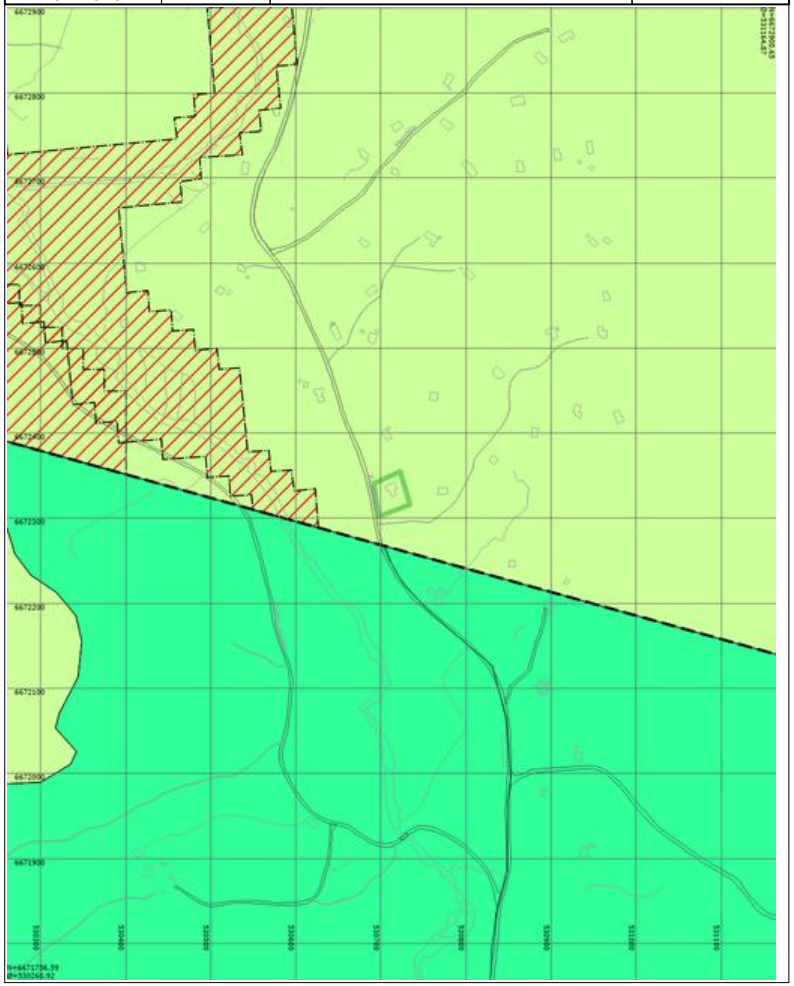
- KpOmråde
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Traktorveg
- Plangrense
- Flomfare
- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Elv
- Grense for faresoner
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tørkopplia 2 3536 NORESUND			
Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Plangrense
- Ras- og skredfare
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- Elv
- Grense for arealformål
- Flomfare
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Innsjø
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

KRØDSHERAD KOMMUNE *Vedtatt 24.9.2013, utarbeidet 19.12.2012*

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

BESTEMMELSER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

2. BOLIGBEBYGGELSE

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

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

2.2 Eksisterende boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr 5)
I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille kravene i pkt. 1 - 4 nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m^2 BYA. Parkering inngår i beregning av utnyttingsgrad.
2. Maks mønehøyde: 7,5 meter
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning
4. De generelle bestemmelsene i nr 1.2 – 1.5 og 2.1 gjelder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. HENSYNSSONER

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

8.2 Fareområder høyspenningsanlegg (pbl § 11-8 a)
Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

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

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

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

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

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

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

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

4. Størrmyran naturreservat

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

1. XX
2. XX

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

Gjeldene reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er:

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

9. OMRÅDER SOM OMFATTES AV EGNE KOMMUNEDELPLANER

Kommunedelplan for Norefjell	24.06.04

RETNINGSLINJER

10. VEILEDENDE RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

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

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

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

10.7 Retningslinjer for eksisterende hytter i LNF-områder

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

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

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

Samlet bebygd areal skal ikke overskride 150 m2.

10.8 Retningslinjer for etablering av vannsportsenter langs Krøderen

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

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

10.9 Retningslinje i forhold til flom

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

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

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

10.10 Klima og energi

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

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**206**	**35**	**0**	**0**	Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Framtidig	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024 (24.9.2013)	1403.78m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	1403.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

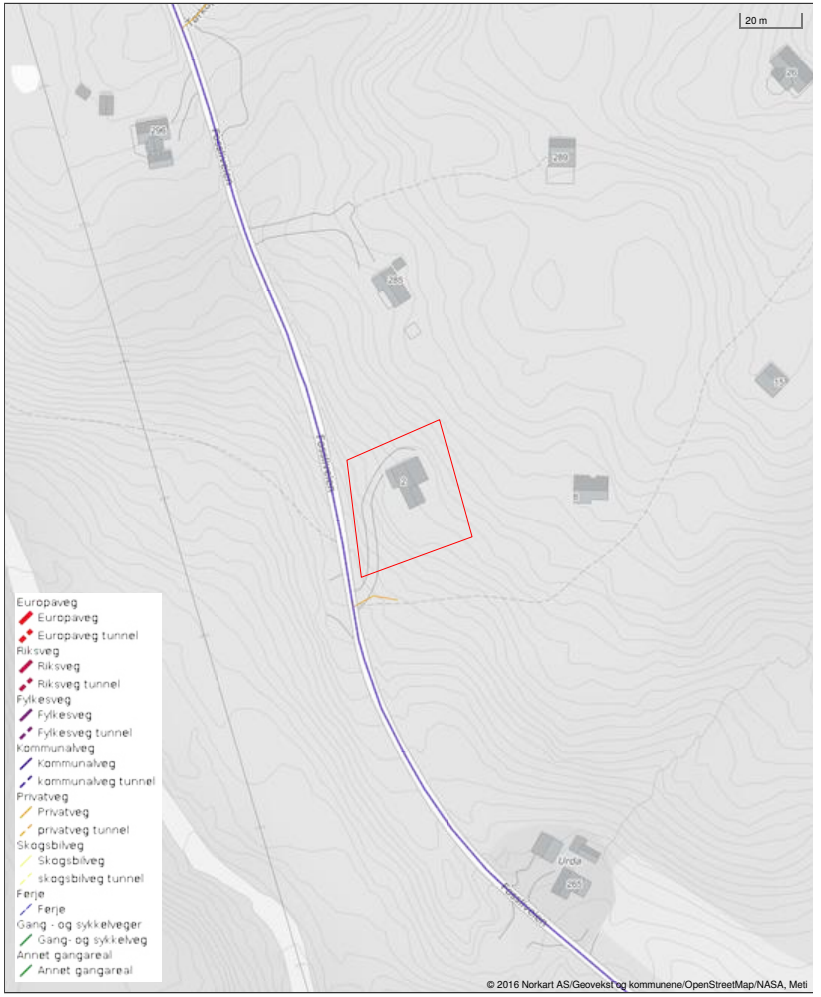
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 26.09.2025

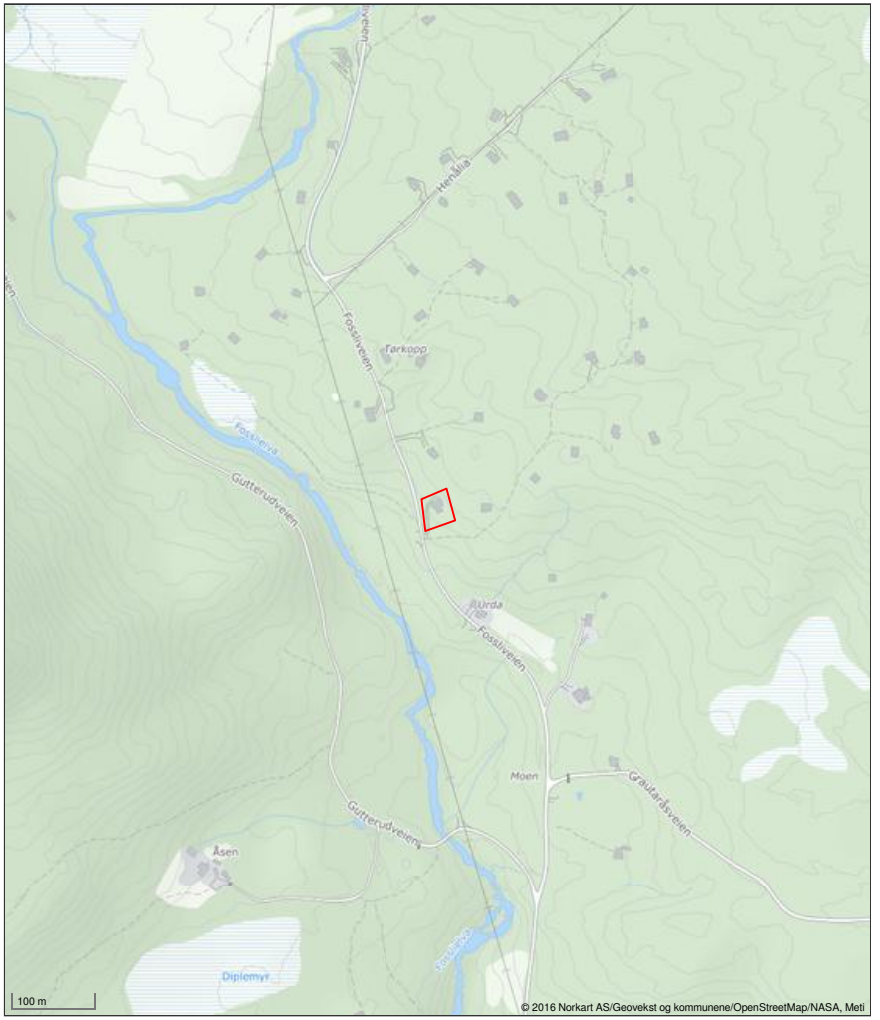
Vegstatuskart for eiendom 3318 - 206/35//



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: 26.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 206/35//



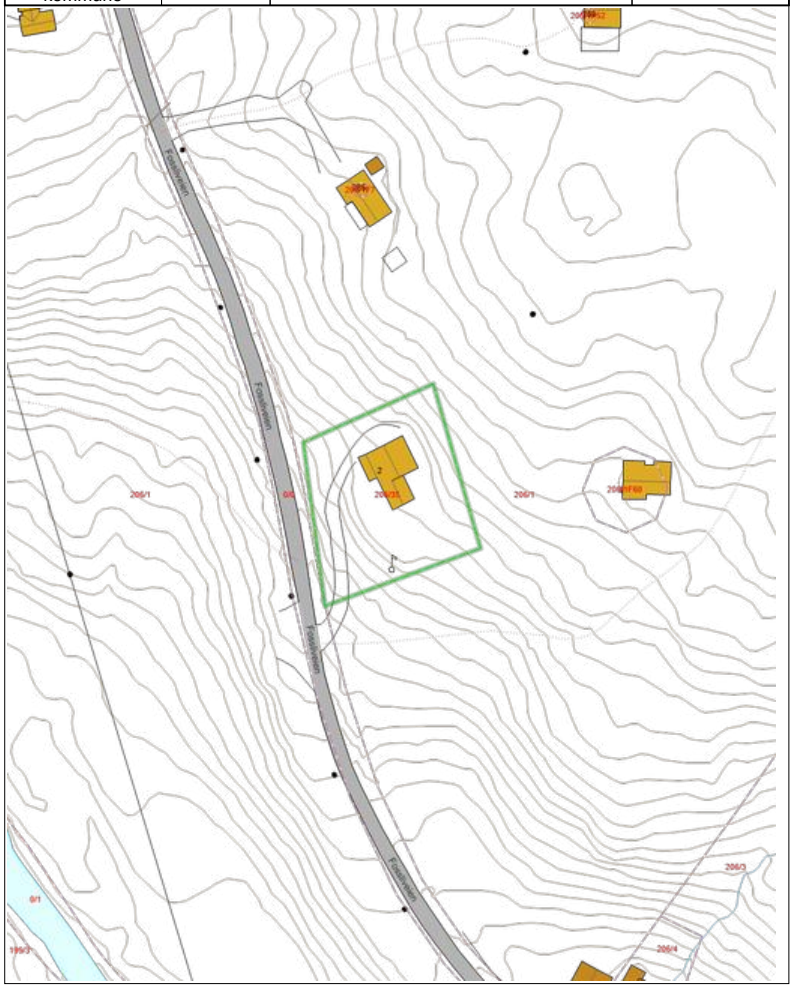
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tørkopplia 2 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - Usikker
- Mast
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Veg
- Elv
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer
- Trase
- Stikkrenne
- Mønelinje
- Veranda
- Traktorveg
- Fiskeri og landbruk
- Elvekant
- Høydekurve Krødsherad
- Eiendomsteig
- Flaggstang
- Voll
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fritidsbolig
- Elv og bekk
- Kommunalveg gatenavn.

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Tørkopplia 2, 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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 19	Beregnet areal	1403.8
Etablert dato	28.03.1983	Historisk oppgitt areal	1420
Oppdatert dato	09.09.2025	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:

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	206/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	206/35
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.03.1983			206/1 (-1420), 206/35 (1420)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.03.1983 27.03.2017	16/279		0622-Mnrmangler, 0622-206/1/10, 206/1, 206/2, 206/35

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6672328.62	530712.9		Ja	1403.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRENSEN MARTIN BOGSTRAND F030280*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gregers Grams vei 13D 0382 0382 OSLO	Bosatt (B)
VULLUM JORUNN MERETE F240479*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gregers Grams vei 13D 0382 0382 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nedre Tørkopplia 2 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160321652		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160321652: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nedre Tørkopplia 2	H0101	206/35	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	100	100	0	0	0

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Tørkopplia 2, 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
Eiendomsskatt	2 302,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**5 360,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	1151000 prom	2.00	1/1	0 %	2 302,00 kr
					Sum	**5 361,00 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Tørkopplia 2, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 930 000,00 kr
Skatt	2 302,00 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.

Viktig informasjon til eiendomsmegler

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

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

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

Kontakt daglig leder i NVA på epost:

inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 26.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 206/35//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 403,80 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672328,62	**Øst**	530712,895	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672302,45	530697,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,90	
2	6672341,01	530692,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,90	
3	6672354,79	530722,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,40	
4	6672316,06	530733,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,31	

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

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

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	Kr 3 750	Kr 1 250
Pr. vannmåler 40 – 110 mm	Kr 7 500	Kr 2 500
Pr. vannmåler ≥ 110 mm	Kr 15 000	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*

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

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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).

TINGLYST
19 OKT. 1999
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 9022

Doknr: 9022 Tinglyst: 19.10.1999 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom Terje Christiansen, fnr. 250956 [redacted] og Knut Sønsteby, fnr. 150760 [redacted] er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 206, bnr. 35 i Krødsherad kommune disponerer 2 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 206, bnr. 1 i Krødsherad kommune som anvist på vedlagte kart.

2. Parkeringsplassene skal opparbeides av hjemmelsinnehaver av gnr. 206, bnr. 1, som forplikter seg til å vedlikeholde parkeringsplassene samt vei frem til parkeringsplassene, som inkluderer brøyting vinterstid av vei samt parkeringsplassene. Strøing av parkeringsplassene inngår ikke i vedlikeholdet.

3. Brøyting av vei samt parkeringsplassene skal skje før hver helg samt forut for høytider, herunder jul-/nyttårshelg, vinterferie samt påske og for øvrig når forholdene tilsier det..

4. Parkeringsplassene skal merkes med navn eller eiendom.

5. Som årlig leie for parkeringsplassene samt vedlikehold som nevnt betaler eier av gnr. 206, bnr. 35 kr. 1.500,- som forfaller til betaling den 15.2 det enkelte år, første gang den 15.2.2000. Leiesummen baserer seg på at beløpet ikke er merverdiavgiftspliktig. Ved eventuell avgiftsplikt er grunneier av gnr. 206, bnr. 1 berettiget til å høyne leiesummen med et beløp tilsvarende avgiften.

6. Leien er gjenstand for årlig regulering, første gang med virkning fra 15.2.200[illegible], i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Leieregulering basereres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks pr. 15.2.200[illegible] til januarindeks påfølgende år.

7. Eier av gnr. 206, bnr. 1 gis rett til å si opp den delen av avtalen som relaterer seg til vedlikehold, herunder brøyting, med ett års frist regnet fra den 15.2. det enkelte år. Ved oppsigelsens utløp blir årlig leie å redusere til det halve.

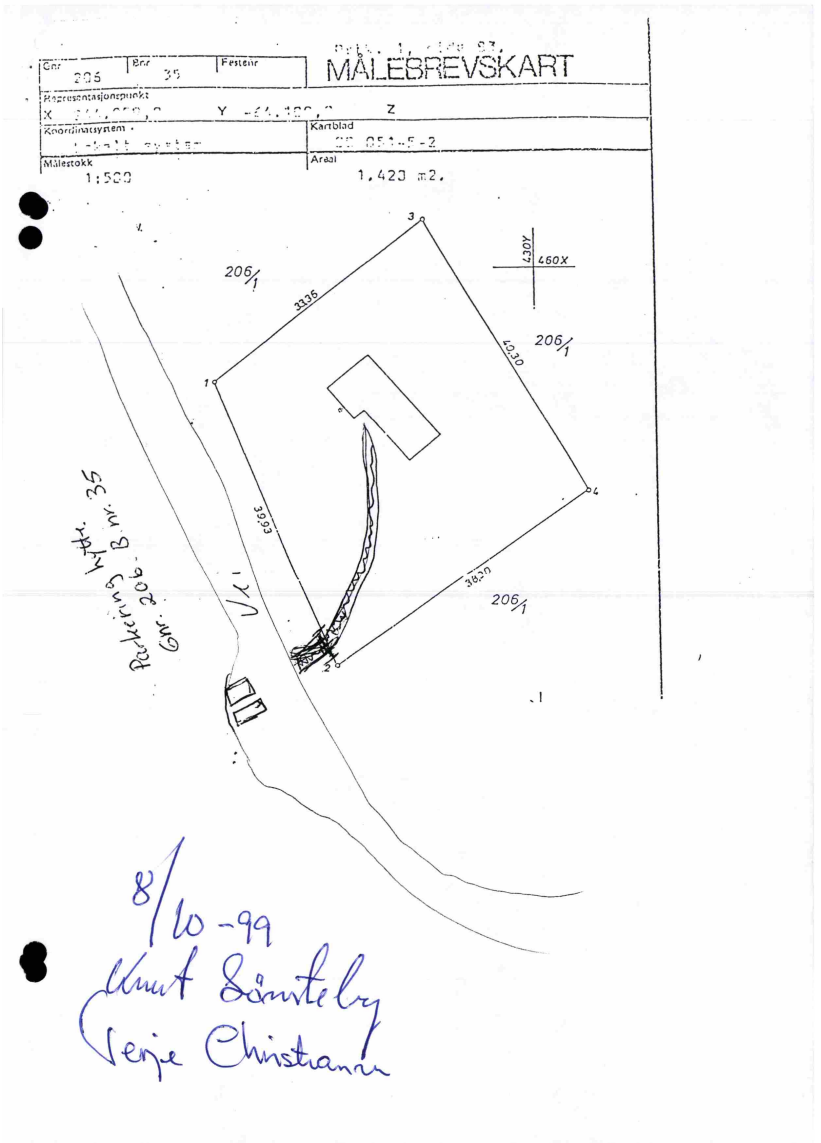
8. Denne avtale blir å tinglyse på eiendommen gnr. 206, bnr. 1`s grunnboksblad der utgiftene til tinglysing blir å dekke av eier av gnr. 206, bnr. 35.

9. Denne avtale er undertegnet i 4 eksemplarer.

Noresund den 8/10-99

Knut Sønsteby

Terje Christiansen


MÅLEBREVSKART
Gnr. 206 Bnr. 35
206/1
3336
4030
3993
3830
460X
430Y
8/10-99
Knut Sønstelien
Terje Christiansen

Bl. nr. 727a
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dokk. avg. kr. 300,-

Skjøte

DAGBOKFØRT
18.AUG86 09047
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Undertegnede Reidun, Anders, Knut Sønsteby
Søndre Bøe 3516 Noresund. født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til fr. Solveig Christiansen
Rønningvn. 5, 1662 Rolvsøy født 01.10.35 [redacted] (Datum og årstall)

min/vår eiendom Søndre Bøe i Krødsherad

g.nr. 206 br.nr. 35 av skyld mk. i herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 15.000, -

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

den

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Solveig Christiansen
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Helene Olsen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Reidun, Anders og Knut Sønsteby som selgere, og Solveig Christiansen, Rønningvn. 5, 1662 Rolvsøy. Tlf. 032 - 36 014, er i dag inngått følgende avtale:

1. Av deres eiendom gnr. 206, bnr. 1 Søndre Bøe i Krødsherad selger Reidun, Anders og Knut Sønsteby til Fru Solveig Christiansen en parsell bestående av tomt nr. 19 på Rundskogen med et tilstøtende areal mellom ett og to dekar etter overenskomst mellom selgere og kjøper.

2. Kjøpesummen settes til kr. 15 000,- femtentusen, hvor kr. 10 000,- titusen betales mot undertegnelse av denne kontrakt, og resterende kr. 5000 betales mot skjøte, så snart konsesjon er meddelt. Kjøperen søker straks konsesjon på ervervelse av parsellen.

3. Når salget er gjennomført, bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser i henhold til den tidligere inngåtte leiekontrakt om tomt nr. 19, og således skal for fremtiden følgende bestemmelser gjelde:
På denne parsell og på samtlige tomter i tomtestrøket kan det bygges kun ett hus, i det ytre bekvemeligheter må bygges under samme tak som det øvrige, likesom kjøperen forplikter seg til å følge de til en hver tid gjeldende regler for hyttebygging i Krødsherad. Videre gjelder at alle parseller i strøket har rett til å hente vann fra forekommende elver og bekker med nødvendig adkomstvei. Elver og bekker må ikke forurenses, og på hver tomt må det sørges for at avfall og lignende ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttages. Tomtene i strøket kan ikke inngjerdes, og kjøperen har rett til framkjøring av byggematerialer og ved så vel over hovedbølet som andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell. Eieren av hovedbølet har rett til å komme fram med skogsvirke eller annen kjøring over parsellen. Skulle graving av jordkabel, vann, kloakk eller annet komme på tale, har også eierne av hovedbølet rett til å foreta slike jobber. Alle tomteeiere skal ha rett til i fornøden utstrekning å legge sti over andre parseller etter naturlig trace, mest mulig fjernt fra bebyggelsen.

g.nr. 206
br.nr. 35.

4. Alle omkostninger ved handelen bæres av kjøperen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/9047/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 07:46

5. Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvor begge er undertegnet, og hvorav partene beholder hvert sitt.

Østfold den 29.07.86.

Som kjøper,

Solveig Christiansen

Krødsherad den 29.07.86.

Som selgere,

Anders Sønsteby
Reidun Sønsteby
Knut Sønsteby ugift

Vi bekrefter at underskrevne kjøper vårt navn.

Mary Sjögren
Helene Olsen

Underskriverne er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/9047/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 07:46

Nedre Tørkopplia 2

Høyde over havet

459 moh

Avstand til byer

Hønefoss	53 min
Drammen	1 t 28 min
Oslo	1 t 46 min

Aktiviteter

Noresund stadion	12 min
Skinnesmoen idrettsplass	19 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	23 min
Krøderen skole	24 min
Krødsheradhallen	24 min
Sokna idrettsplass	32 min
Soknedalen I.L. ballbinge	33 min
Norefjell Golfklubb	12 min

Sport

Noresund stadion	12 min
Skinnesmoen idrettsplass	19 min

Dagligvare

Joker Norefjell	10 min
Kiwi Noresund	13 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 310 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 14

Offentlig transport

Rundskogen kryss Linje 110, 241	9 min 4.6 km
Bø Linje 110, 241	10 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

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: 23-0245/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Tørkopplia 2 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 206, bnr 35 (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