

Tørkopplia 15



Velkommen til

Tørkopplia 15



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

Norefjell

Velkommen til en sjarmerende hytte, idyllisk plassert midt i vakker natur. Presentert av Nordvik Eiendomsmegling

Prisantydning	750 000,-
Omkostninger	20 100,-
Totalpris	770 100,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Sebastian Høeg
Telefon	992 39 335
E-post	sh@nordvikbolig.no
Megler	Thomas Wold
Telefon	909 13 360
E-post	t.wold@nordvikbolig.no


UTHUS
PHOTOGRAPHY





Kort fortalt

- En perfekt plass for å skape gode minner med familien!
- Idyllisk beliggende med god avstand til nabohytter
- Tre soverom. Separat toalettrom
- Stor veranda og egen trehytte til barna
- Kostnader til vedlikeholdsbehov er gjenspeilet i prisantydningen
- Hytte med stort potensiale, men kan fint brukes slik den er
- Hytta har bade og fiskemuligheter rett i nærheten
- Flotte tur -og rekreasjonsmuligheter
- Gode solforhold
- Kort vei til bl.a. Noresund sentrum og Noresund Skisenter
- Sommervei. Parkeringsplasser ved Fosslivegen som brøytes på vinteren
- Kort vei til langrennsløyper, turterreng og Krøderfjorden
- Ca 1,5 times kjøring til Oslo. 15 minutters kjøring til Norefjell Skisenter
- Hønefoss, Vikersund og Flå er kun ca 40 min kjøretur unna

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	23 kvm

Areal
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Toalettrom, Entré, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse- og balkongareal


UTHUS
PHOTOGRAPHY














UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY









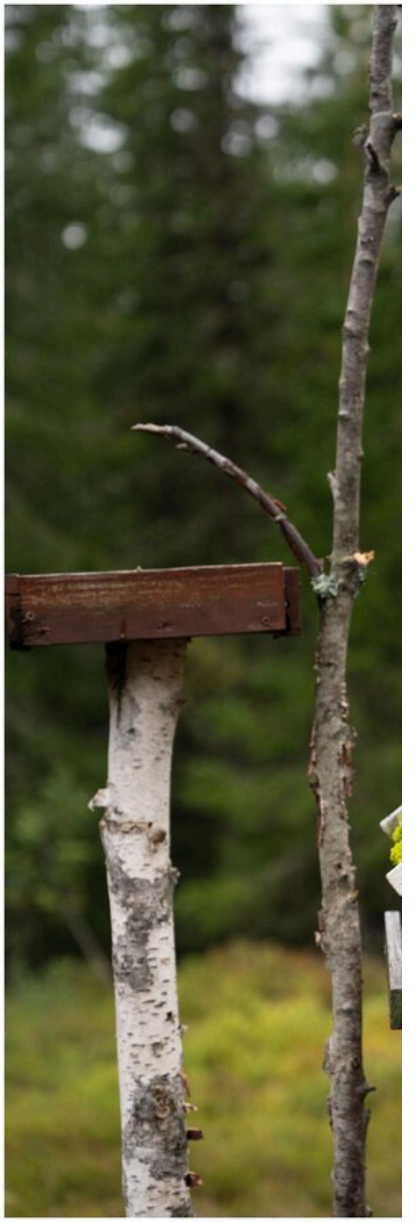









U.T.H.U.S
PHOTOGRAPHY



Informasjon

Tørkopplia 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0205/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tørkopplia 15, 3536 NORESUND
Gnr 206, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 17, fnr 17 i Krødsherad kommune

Selger
Marit Riseth

Kjøpesum og omkostninger
750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
18 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
39 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
770 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
789 300,- (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
1972

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Toalettrom, Entré, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 23 kvm. Terrasse- og balkongareal

Solforhold

Det er veldig gode solforhold på eiendommen

Innhold

Hytta er fordelt på en etasje og inneholder: entré, spisestue, kjøkken, toalettrom, tre soverom og en terrasse på 23kvm.

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 TG3:
- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Takrenner har punktvise lekkasjer.
Takrenner og nedløp i plast er av eldre dato og fremstår morkne. Takrennene mot parkeringsområdet er ikke korrekt montert og henger ikke sammen. Beslag rundt pipe og pipehatt er i tillegg preget av rust.
Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger må utbedres. Takrenner og nedløp må monteres korrekt. Utskifting anbefales grunnet alder. Rustangrepne beslag og pipehatt må rustbehandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringing.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Ved høydeforskjell på mer enn 0,5 meter fra terreng er det krav om rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. For å lukke avviket må rekkverk etableres iht dagens forskrifter.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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: 50 000 - 100 000
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Murpuss på pipen over tak har sprekkdannelsen og flassende maling.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Brennbar plate må monteres under feieluke. Dette kan være flis, blikkplate, steinplate e.l. Pipen må rehabiliteres over tak.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- Branntekniske forhold: 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert muselort på loft.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen tilluftsventil i stue/spisestue.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
- Toalettrom (Overflater og konstruksjon): Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken (Overflater og innredning): Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkken (Avtrekk): Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Fuktsikring og drenering: Bygningen er oppført på lecablokker, bygningsmassen er derfor over terreng. Dette gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Hytta disponerer to parkeringsplasser ved Fosslivegen. Årlig kostnad inkludert brøyting - 4500.-. Det er ca 200 meter å gå til hytta.

Modernisering og påkostninger

Selger informerer om følgende oppgraderinger:

2002
- Forandret på inngangsparti og utvidelse av stuen
- Ny isolasjon på utbygget.
- Nytt gulv på stua.
- Ny terrasse.

2005
- Nye takstoler, shingel , isolasjon på loftet (20cm.)
- Utvidet med 60 cm på soveroms siden.
- Nye gulv/ tak på 2 soverom
- Ny isolasjon i gulv og vegger.
- Nye når vinduer på 3 soverom og Ett på vaskerom/ do.
- Satt inn cinderella toalett og urinal
- Skiftet gulv på vaskerom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 12.08.1998. Egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vegger og gulv. Satt inn Cinderella forbrenningstoalett. Og Cinderella urinal.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anders Olsen, byggmester, Noresund. Nytt tak. Forandret inngangsparti og utvidet stue. Pensjonert snekker. Jeg var håndtlanger. Terrasse/bod egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
- Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var ikke samsvarserklæring i 1998. Fagfolk fra Ørnulf Wiig, Sandvika.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Husker ikke helt når, men alt var i orden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Avløp fra oppvaskkum på kjøkkenet.

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?
- Nei.
- Arbeid som er utført: Utvidet tak og gulv med 60 cm på 2 soverom.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Vi har borret etter vann i 20019. Med tappekran på terrassen. Motorvernbryter er i entrèen.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Små sprekker på pipen over tak.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Lekkasje på bodtaket.

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 på loftet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Festeavgiften blir regulert hver 3.år.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: I avtale med grunneier er det ikke foretatt oppmåling. Disponerer 1 mål.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plast, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon skjer i sjalusirister i gavlvegger og luftespalter i takfot. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2018. Det er også noen eldre vinduer med koplet glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er en sørvendt terrasse på ca. 23 m^2 med adkomst fra entré. Konstruksjonen er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket er målt til 0.88 meter.
Fra terrassen er det 2 trapper ned til terreng. Trappene er bygd i 48x148 imp treverk, som senere er beiset brunt.

Innvendig:
Gulv: Heltre furugulv, laminat på toalettrom.
Vegger: Furupanel.
Tak: Furupanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Boligen har elementpipe med peisovn tilkoblet i stuen. Feie/sotluke er plassert i stuen.
Hytten har speil-profilerte innvendige dører, delvis malt/ubehandlet.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum (ikke innlagt vann) og heltre. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

Spesialrom
Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett og urintoalett med utløp under hytten. Det er en vegghengt servantinnredning (uten blandebatteri). Overflater består av laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Tekniske installasjoner
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via vegg/klaffventiler. Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske
panelovner. Sikringsskap plassert på bad, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Automatisk måler av montert på yttervegg i eget skap. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger med handelen.

Alle møbler følger med handelen, bortsett fra personlige eiendeler.

Adgang til utleie

Hytta kan leies ut

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske panelovner. Det er ifølge selger varmefolie i gulvet på toalettrommet.

Informasjon om strømforbruk

1761.- i 2023. Hytta ble noe mindre brukt enn vanlig dette året.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 059,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon.

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innboforsikring kr. 2605 pr år.
- Kabel-tv fra Canal Digital - kr. 8616 per år.
- Leie av parkeringsplasser og brøyting kr. 4500 pr. år.

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

Eiendomsskatt

Kr 632,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi

Kr 292 731,- 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

Gjensidige

Polisenr: 89021344

TV/Internett/Bredbånd

Canal Digital

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 000 kvm (Festetomt)
Tomten består hovedsakelig av naturlig fjellterreng med innslag av mose, trær og noe vegetasjon. Parkering på gruslagt plass.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 8 650,- pr. år
Festekontrakt datert: 08.06.2019
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Hver tredje år. Neste regulering 01.01.2028.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Ikke aktuelt å løse inn eiendommen.

Adkomst

Det er bilvei frem til hytta. Det skiltes med Nordvikskilt på visningsdagen.

Radonmåling

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

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 dagligvare, bensinstasjon, sportsbutikk, interiør m.m. I tillegg er det døgnåpen Joker på Mountain Lodge.

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 ca. 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.

Bebyggelse

Spredtbebygget hytteområde. God avstand til nabohytter

Skoler og barnehager

Noresund

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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 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.

Vei, vann og avløp

Felles vei fra hovedveien og ca 200 m privat vei. Eiendommen har borevann med uttak på terrassen og enkel filtreringsløsning.

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.

Eiendommen ligger ikke i et regulert område iht. informasjon fra kommunen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/206/1/17:
25.05.1972 - Dokumentnr: 3280 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelse om bebyggelse

25.05.1972 - Dokumentnr: 3280 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 49 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2025 - Dokumentnr: 1004798 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 209196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:206 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 448391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:206 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1972 - Dokumentnr: 3280 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:206 Bnr:1
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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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. 35 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 7 450,-
Markedspakke kr. 17 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 102 740,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Høeg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99239335

Ansvarlig megler

Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tørkopplia 15

Tørkopplia 15

Høyde over havet

488 moh

Avstand til byer

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

Aktiviteter

Noresund stadion	13 min
Skinnesmoen idrettsplass	19 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	24 min
Krøderen skole	24 min
Krødsheradhallen	24 min
Sokna idrettsplass	33 min
Soknedalen I.L. ballbinge	33 min
Norefjell Golfklubb	13 min

Sport

Noresund stadion	13 min
Skinnesmoen idrettsplass	19 min

Dagligvare

Joker Norefjell	10 min
Kiwi Noresund	14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.4 km
- 310 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

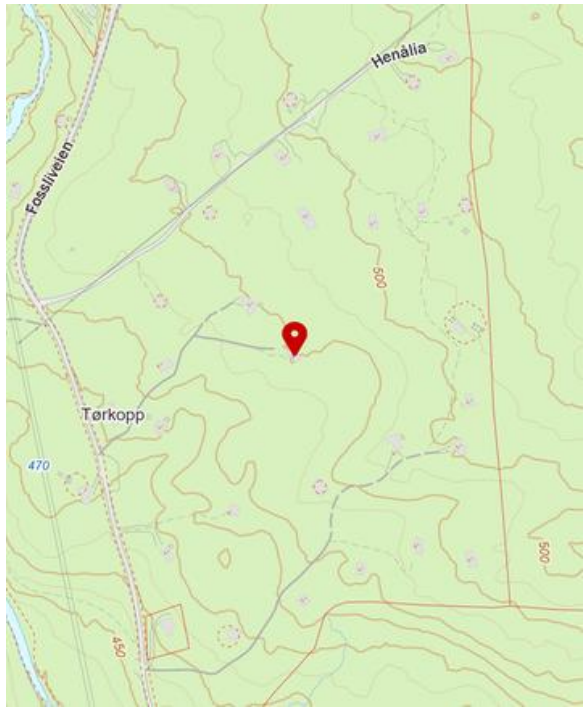
Offentlig transport

Rundskogen kryss Linje 110, 241	10 min 4.7 km
Bø Linje 110, 241	10 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 52 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	14 min
Noresund vinmonopol	14 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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 206, bnr. 1, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 24.08.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1194 **Referansenummer:** BQ4032

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

HOLTET TAKST

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
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 beliggende i nærheten av Norefjell. Hytten er fundamentert på stablede lecablokker, med bjelkelag og stubbeloftsgulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er saltak av W-takstoler, tekket med pappshingel. Vinduer er hovedsakelig av tre med 2-lags glass, samt enkelte eldre koblede vinduer.

Hyttens planløsning består av entré, en åpen stue/spisestue, 3 soverom, toalettrom og kjøkken. Fra entré er det adkomst til en romslig terrasse på ca 23 kvm. Innvendige overflater består av furugulv, og vegger og himlinger er utført med trepanel. I stue/kjøkken er det en elementpipe med tilkoblet støpejernsovn. Bygget har ikke innlagt vann. Parkering skjer på gruslagt parkeringsplass utenfor hytten.

Hytten ligger i naturskjønne omgivelser og har enkel "hytte standard" på innredning og installasjoner. Det er registrert avvik på befaringsdato, rapporten må leses i sin helhet.

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: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner og nedløp er av plast, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon skjer i sjalusirister i gavlvegger og luftespalter i takfot.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2018.
Det er også noen eldre vinduer med koplet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er en sørvendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra entré.
Konstruksjonen er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket er målt til 0.88 meter.
Fra terrassen er det 2 trapper ned til terreng. Trappene er bygd i 48x148 imp treverk, som senere er beiset brunt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre furugulv, laminat på toalettrom.
Vegger: Furupanel.
Tak: Furupanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Boligen har elementpipe med peisovn tilkoblet i stuen. Feie/sotluke er plassert i stuen.
Hytten har speil-profilerte innvendige dører, delvis malt/ubehandlet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum (ikke innlagt vann) og heltre.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett og urintoalett med utløp under hytten. Det er en vegghengt servantinnredning (uten blandebatteri). Overflater består av laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via vegg/klaff-ventiler.
Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske panelovner.
Sikringsskap plassert på bad, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Automatisk måler av montert på yttervegg i eget skap.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen er oppført på lecablokker.
Tomten er ujevn og består hovedsakelig av mose, trær og en gruslagt parkeringsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

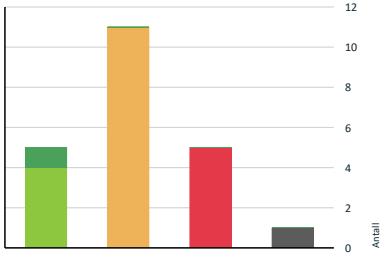
Fritidsbolig

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

Megler har innhentet byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 08.08.1969. Dagens planløsning avviker fra de innsendte tegningene. Soverommenes utforming er endret ved at det er oppført en lettvegg på tvers av gangen, hvor dørene er plassert. Rommenes plassering er ellers i samsvar med tegningene, men soverommet mot parkeringen er gjort smalere for å gi plass til et større bad. Entréens utforming er også endret, idet hytten er gjort bredere slik at entréen flukter med ytterveggen. På de opprinnelige tegningene fremstår stuen som smalere, og entrédøren var plassert i et utstikk.
Det er usikkert om de gjennomførte endringene er omsøkt.
For øvrig stemmer plantegningene med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

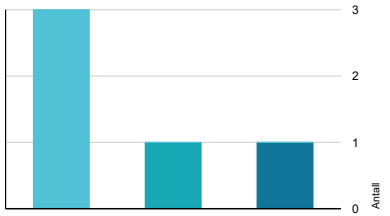
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med noe frafallende vedlikehold. Vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Tekkingens alder vurderes til over 15 år, dette på bakgrunn av visuelle observasjoner. Dette tilsvarer mer enn halvparten av forventet brukstid for denne typen tekking (30 år).
Vannbord fremstår som værslitt og oppsprukket, og tetting rundt pipe og lufterør viser preg av aldring og tidligere lokale utbedringer.
Det er stedvis mosedannelse på tekkingen.

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

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle skader, slitasje eller begynnende lekkasjer. Utskifting av tekking må påregnes innen overskuelig framtid.







TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takrenner og nedløp i plast er av eldre dato og fremstår morkne. Takrennene mot parkeringsområdet er ikke korrekt montert og henger ikke sammen. Beslag rundt pipe og pipehatt er i tillegg preget av rust.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takrenner og nedløp må monteres korrekt. Utskifting anbefales grunnet alder. Rustangrepne beslag og pipehatt må rustbehandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler (gjelder også vindskibord), som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
Det er ikke etablert dryppkant på panelet.
Musesperre er ikke observert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert leveitd på treverket og konstruksjoner rundt.
Etablering av dryppkant anbefales.
Musesperre må etableres for å sikre konstruksjonen mot mus.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon skjer i sjalusirister i gavlvegger og luftespalter i takfot.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert muselort på loft.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2018. Det er også noen eldre vinduer med koplet glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren lukker ikke tett og tar i karm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Døren må justeres slik at den ikke tar i karm og forårsaker ytterligere slitasje. Dersom døren fortsatt ikke lukkes tett må ny tettelist monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørvendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra entré. Konstruksjonen er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket er målt til 0.88 meter.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

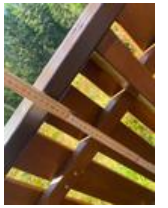
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverket må ombygges for å tilfredstille dagens forskrifter.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Fra terrassen er det 2 trapper ned til terreng. Trappene er bygd i 48x148 imp treverk, som senere er malt brunt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Ved høydeforskjell på mer enn 0,5 meter fra terreng er det krav om rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må rekkverk etableres iht dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Heltre furugulv, laminat på toalettrom.

Vegger: Furupanel.

Tak: Furupanel.

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.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Soverom.
24mm fra hjørne til hjørne.
18mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
38mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Det er også målt etter fukt i bjelkelaget fra undersiden, uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med peisovn tilkoblet i stuen. Feie/sotluke er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Murpuss på pipen over tak har sprekkdannelsen og flassende maling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brennbar plate må monteres under feieluke. Dette kan være flis, blikkplate, steinplate e.l.
Pipen må rehabiliteres over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Hytten har speil-profilerte innvendige dører, delvis malt/ubehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skjevhet i dør/karm og noe sprekker i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å lukke avviket må utskifting/utbedring av enkelte dører påberegnes. Dørenes funksjon er imidlertid ivaretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum (ikke innlagt vann) og heltre. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Det er ikke montert kjøkkenventilator over komfyr, komfyrvakt eller lekkasjedetektor. Det er registrert fuktskjolder i benkeskap under vask. Vask og avløp er ikke funksjonstestet på befaring, og tetthet er derfor usikker. Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår som en enkel hytteløsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer som en enkel hytteløsning, og videre bruk kan aksepteres på dagens nivå. Dersom man ønsker å oppgradere til dagens krav og standard, må det etableres innlagt vann, ventilasjon, komfyrvakt og lekkasjedetektor, samt foretas utbedring av registrerte fuktmerker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er montert veggventil på kjøkkenet, men det er ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det må etableres egnet ventilasjonsløsning med avtrekk fra kokesonen, enten ved tilkoblet kjøkkenventilator til kanal eller annen godkjent løsning.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett og urintoalett med utløp under hytten. Det er en vegghengt servantinnredning (uten blandebatteri). Overflater består av laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk må etableres for å tilfredstille forskrift NS3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via vegg/klaff-ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tilluftsventil i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske panelovner. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 på bad, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Automatisk måler av montert på yttervegg i eget skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 El-anlegget er etablert i 1998 iht eiers egenerklæring. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   Eier informerer på mail om at det er utført en el-kontroll "for noen år siden". Undertegnede tar forbehold om denne kontrollen, da det ikke er fremvist noen dokumentasjon.
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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   I egenerklæringen skriver kunde at anlegget er etablert i 1998. Det finnes ingen dokumentasjon, heller ikke ytterligere informasjon om el-anlegget.
   Forøvrig så fremstår kursfortegnelsen av nyere dato (kun visuell vurdering).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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





TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?
   Ja Håndslukker er produsert i 2010, og det foreligger ingen dokumentert kontroll etter dette.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført på lecablokker, bygningsmassen er derfor over terreng. Dette gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er ujevn og består hovedsakelig av mose, trær og en gruslagt parkeringsplass. Bygningen er oppført på lecablokker uten grunnmur mot terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt avløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er privat grunnboret brønn, avtrapping på terrassen.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

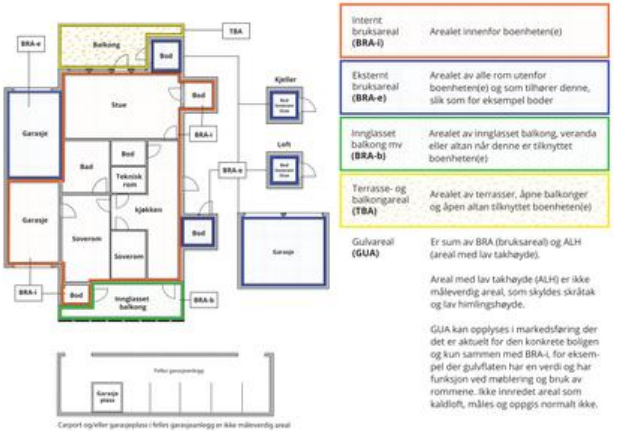
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62	3		65	23
SUM	**62**	**3**			**23**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, Entré, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler har innhentet byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 08.08.1969. Dagens planløsning avviker fra de innsendte tegningene. Soverommenes utforming er endret ved at det er oppført en lettvegg på tvers av gangen, hvor dørene er plassert. Rommenes plassering er ellers i samsvar med tegningene, men soverommet mot parkeringen er gjort smalere for å gi plass til et større bad. Entréens utforming er også endret, idet hytten er gjort bredere slik at entréen flukter med ytterveggen. På de opprinnelige tegningene fremstår stuen som smalere, og entrédøren var plassert i et utstikk.
Det er usikkert om de gjennomførte endringene er omsøkt. For øvrig stemmer plantegningene med dagens planløsning.

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

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	62	0

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	206	1	17	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tørkopplia 15

Hjemmelshaver
Riseth Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tørkopplia 15, 3536 Noresund, i et etablert hytte- og boligområde ved Norefjell. Området har nærhet til natur- og friluftsområder med gode muligheter for rekreasjon både sommer og vinter.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann, men det er avtrapping på terrassen fra grunnborret brønn.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av naturlig fjellterreng med innslag av mose, trær og noe vegetasjon. Parkering på gruslagt plass.

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
100 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 brannteknisk 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.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
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 oppforede 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/BQ4032

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 206, bnr. 1, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 24.08.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1194 **Referansenummer:** BQ4032

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

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.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
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 beliggende i nærheten av Norefjell. Hytten er fundamentert på stablede lecablokker, med bjelkelag og stubbeloftsgulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er saltak av W-takstoler, tekket med pappshingel. Vinduer er hovedsakelig av tre med 2-lags glass, samt enkelte eldre koblede vinduer.

Hyttens planløsning består av entré, en åpen stue/spisestue, 3 soverom, toalettrom og kjøkken. Fra entré er det adkomst til en romslig terrasse på ca 23 kvm. Innvendige overflater består av furugulv, og vegger og himlinger er utført med trepanel. I stue/kjøkken er det en elementpipe med tilkoblet støpejernsovn. Bygget har ikke innlagt vann. Parkering skjer på gruslagt parkeringsplass utenfor hytten.

Hytten ligger i naturskjønne omgivelser og har enkel "hytte standard" på innredning og installasjoner. Det er registrert avvik på befaringsdato, rapporten må leses i sin helhet.

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: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner og nedløp er av plast, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon skjer i sjalusirister i gavlvegger og luftespalter i takfot.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2018.
Det er også noen eldre vinduer med koplet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er en sørvendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra entré.
Konstruksjonen er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket er målt til 0.88 meter.
Fra terrassen er det 2 trapper ned til terreng. Trappene er bygd i 48x148 imp treverk, som senere er beiset brunt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre furugulv, laminat på toalettrom.
Vegger: Furupanel.
Tak: Furupanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Boligen har elementpipe med peisovn tilkoblet i stuen. Feie/sotluke er plassert i stuen.
Hytten har speil-profilerte innvendige dører, delvis malt/ubehandlet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum (ikke innlagt vann) og heltre.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett og urintoalett med utløp under hytten. Det er en vegghengt servantinnredning (uten blandebatteri). Overflater består av laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via vegg/klaff-ventiler.
Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske panelovner.
Sikringsskap plassert på bad, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Automatisk måler av montert på yttervegg i eget skap.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen er oppført på lecablokker.
Tomten er ujevn og består hovedsakelig av mose, trær og en gruslagt parkeringsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

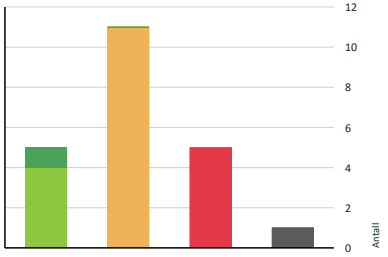
Fritidsbolig

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

Megler har innhentet byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 08.08.1969. Dagens planløsning avviker fra de innsendte tegningene. Soverommenes utforming er endret ved at det er oppført en lettvegg på tvers av gangen, hvor dørene er plassert. Rommenes plassering er ellers i samsvar med tegningene, men soverommet mot parkeringen er gjort smalere for å gi plass til et større bad. Entréens utforming er også endret, idet hytten er gjort bredere slik at entréen flukter med ytterveggen. På de opprinnelige tegningene fremstår stuen som smalere, og entrédøren var plassert i et utstikk.
Det er usikkert om de gjennomførte endringene er omsøkt.
For øvrig stemmer plantegningene med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

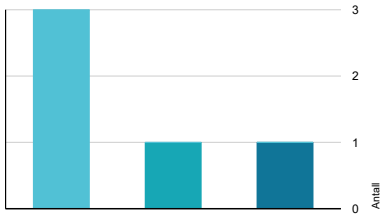
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med noe frafallende vedlikehold. Vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Tekkingens alder vurderes til over 15 år, dette på bakgrunn av visuelle observasjoner. Dette tilsvarer mer enn halvparten av forventet brukstid for denne typen tekking (30 år).
Vannbord fremstår som værslitt og oppsprukket, og tetting rundt pipe og lufterør viser preg av aldring og tidligere lokale utbedringer.
Det er stedvis mosedannelse på tekkingen.

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

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle skader, slitasje eller begynnende lekkasjer. Utskifting av tekking må påregnes innen overskuelig framtid.







TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takrenner og nedløp i plast er av eldre dato og fremstår morkne. Takrennene mot parkeringsområdet er ikke korrekt montert og henger ikke sammen. Beslag rundt pipe og pipehatt er i tillegg preget av rust.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takrenner og nedløp må monteres korrekt. Utskifting anbefales grunnet alder. Rustangrepne beslag og pipehatt må rustbehandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler (gjelder også vindskibord), som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
Det er ikke etablert dryppkant på panelet.
Musesperre er ikke observert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert leveitd på treverket og konstruksjoner rundt.
Etablering av dryppkant anbefales.
Musesperre må etableres for å sikre konstruksjonen mot mus.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon skjer i sjalusirister i gavlvegger og luftespalter i takfot.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert muselort på loft.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2018. Det er også noen eldre vinduer med koplet glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren lukker ikke tett og tar i karm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Døren må justeres slik at den ikke tar i karm og forårsaker ytterligere slitasje. Dersom døren fortsatt ikke lukkes tett må ny tettelist monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørvendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra entré. Konstruksjonen er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket er målt til 0.88 meter.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

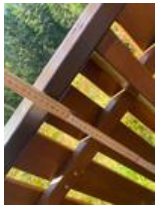
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverket må ombygges for å tilfredstille dagens forskrifter.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Fra terrassen er det 2 trapper ned til terreng. Trappene er bygd i 48x148 imp treverk, som senere er malt brunt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Ved høydeforskjell på mer enn 0,5 meter fra terreng er det krav om rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må rekkverk etableres iht dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Heltre furugulv, laminat på toalettrom.

Vegger: Furupanel.

Tak: Furupanel.

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.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Soverom.
24mm fra hjørne til hjørne.
18mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
38mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Det er også målt etter fukt i bjelkelaget fra undersiden, uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med peisovn tilkoblet i stuen. Feie/sotluke er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Murpuss på pipen over tak har sprekkdannelsen og flassende maling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brennbar plate må monteres under feieluke. Dette kan være flis, blikkplate, steinplate e.l.
Pipen må rehabiliteres over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Hytten har speil-profilerte innvendige dører, delvis malt/ubehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skjevhet i dør/karm og noe sprekker i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å lukke avviket må utskifting/utbedring av enkelte dører påberegnes. Dørenes funksjon er imidlertid ivaretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum (ikke innlagt vann) og heltre. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Det er ikke montert kjøkkenventilator over komfyr, komfyrvakt eller lekkasjedetektor. Det er registrert fuktskjolder i benkeskap under vask. Vask og avløp er ikke funksjonstestet på befaring, og tetthet er derfor usikker. Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår som en enkel hytteløsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer som en enkel hytteløsning, og videre bruk kan aksepteres på dagens nivå. Dersom man ønsker å oppgradere til dagens krav og standard, må det etableres innlagt vann, ventilasjon, komfyrvakt og lekkasjedetektor, samt foretas utbedring av registrerte fuktmerker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er montert veggventil på kjøkkenet, men det er ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det må etableres egnet ventilasjonsløsning med avtrekk fra kokesonen, enten ved tilkoblet kjøkkenventilator til kanal eller annen godkjent løsning.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett og urintoalett med utløp under hytten. Det er en vegghengt servantinnredning (uten blandebatteri). Overflater består av laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk må etableres for å tilfredstille forskrift NS3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via vegg/klaff-ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tilluftsventil i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Hytta varmes opp med stålpeis (Jøtul), gassovn og elektriske panelovner. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 på bad, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Automatisk måler av montert på yttervegg i eget skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 El-anlegget er etablert i 1998 iht eiers egenerklæring. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   Eier informerer på mail om at det er utført en el-kontroll "for noen år siden". Undertegnede tar forbehold om denne kontrollen, da det ikke er fremvist noen dokumentasjon.
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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   I egenerklæringen skriver kunde at anlegget er etablert i 1998. Det finnes ingen dokumentasjon, heller ikke ytterligere informasjon om el-anlegget.
   Forøvrig så fremstår kursfortegnelsen av nyere dato (kun visuell vurdering).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

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





TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?
   Ja Håndslukker er produsert i 2010, og det foreligger ingen dokumentert kontroll etter dette.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2/3 Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført på lecablokker, bygningsmassen er derfor over terreng. Dette gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er ujevn og består hovedsakelig av mose, trær og en gruslagt parkeringsplass. Bygningen er oppført på lecablokker uten grunnmur mot terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt avløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er privat grunnboret brønn, avtrapping på terrassen.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

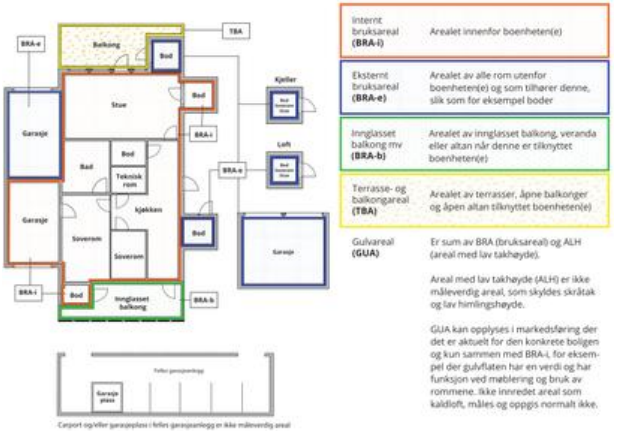
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62	3		65	23
SUM	**62**	**3**			**23**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, Entré, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler har innhentet byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 08.08.1969. Dagens planløsning avviker fra de innsendte tegningene. Soverommenes utforming er endret ved at det er oppført en lettvegg på tvers av gangen, hvor dørene er plassert. Rommenes plassering er ellers i samsvar med tegningene, men soverommet mot parkeringen er gjort smalere for å gi plass til et større bad. Entréens utforming er også endret, idet hytten er gjort bredere slik at entréen flukter med ytterveggen. På de opprinnelige tegningene fremstår stuen som smalere, og entrédøren var plassert i et utstikk.
Det er usikkert om de gjennomførte endringene er omsøkt. For øvrig stemmer plantegningene med dagens planløsning.

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

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	62	0

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	206	1	17	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tørkopplia 15

Hjemmelshaver
Riseth Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tørkopplia 15, 3536 Noresund, i et etablert hytte- og boligområde ved Norefjell. Området har nærhet til natur- og friluftsområder med gode muligheter for rekreasjon både sommer og vinter.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann, men det er avtrapping på terrassen fra grunnborret brønn.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av naturlig fjellterreng med innslag av mose, trær og noe vegetasjon. Parkering på gruslagt plass.

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
100 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 brannteknisk 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.

Tørkopplia 15 , 3536 NORESUND
Gnr 206 - Bnr 1
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 oppforede 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/BQ4032

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

Riseth, Marit	9578-5999-4-2273952	2025-09-08 19:22:38

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
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
23-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tørkopplia 15, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Marit Riseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 1998

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: 89021344
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vegge og gulv. Satt inn Cinderella forbrenningstoalett. Og Cinderella urinal.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe tettesjikt

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anders Olsen, byggmester, noresund. Nytt tak. Forandret inngangsparti og utvidet stue. Pensjonert snekker. Jeg var håndtlanger. Terrasse/bod egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Terrenget heller mot vest, så det samler seg ikke noe vann.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var ikke samsvarserklæring i 1998. Fagfolk fra Ørnulf Wiig, Sandvika.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke helt når, men alt var i orden.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Avløp fra oppvaskkum på kjøkkenet.

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?

Nei

Arbeid som er utført: Utvidet tak og gulv med 60 cm på 2 soverom.

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

Ja

Beskriv: Vi har borret etter vann i 20019. Med tappekran,på terrassen.Motorvernbryter er i entreen.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Med grunneiers tillatelse er traktorveien fra Fosslivegen og opp blit rehabilitert.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe lukt eller soppskader

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

Ja

Beskriv: Små sprekker på pipen over tak.

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

Eventuell kommentar: Hellende terreng så det samler seg ikke noe vann under hytta.

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

Ja

Beskriv: Lekkasje på bodtaket,

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

Eventuell kommentar: Har vært kontroll, ikke funnet noe feil

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

Eventuell kommentar: Litt skjevheter på gulv.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

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 på loftet.

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

Eventuell kommentar: Er ikke noe av overnevnte installasjoner på hytta.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Ingen hybel og leilighet på hytta

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

Eventuell kommentar: Det har vært takstmann på befaring.

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

Eventuell kommentar: Er oppført i takstrapporten.

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

Eventuell kommentar: Kanskje ferdigattester

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

Eventuell kommentar: Tror området er regulert med 1 hytte pr. 5.mål.

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

Eventuell kommentar: Skal ikke være inngjæring.

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

Eventuell kommentar: Meget rolig nabolag.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe konflikter

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

Eventuell kommentar: Ikke noe av det overnevnte.

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

Ja

Beskriv: Festeavgiften blir regulert hver 3.år.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: I avtale med grunneier er det ikke foretatt oppmåling. Disponerer 1 mål.

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: 23-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Riseth, Marit	2025-09-08

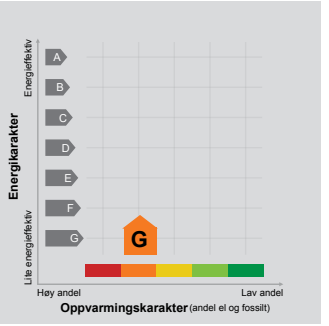
Identifikasjon

bankID Riseth, Marit

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tørkopplia 15
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	17
Bygningsnummer	160321539
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159407
Dato	25.08.2025



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 1 781 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 781 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Fyr riktig med ved
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA - AVTALEGIRO

RISETH MARIT
JORDBÆRSTIEN 7
1349 RYKKINN

Fakturanr.	100089314
Kundenr.	302358
Fakturadato	25.04.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**1845,00**
Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnr.	964962855MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32150000
Deres ref.	

Eiendom 206/1/17/0/1 - Tørkopplia 15
Eier RISETH MARIT

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	315900,00	prom	2,00	1/1	010125-300625	315,50	
					Netto	**1539,10**	
					MVA	**305,90**	
Grunnlag MVA høy sats: 1223,60, MVA: 305,90					**Øreavrunding**	**0,00**	
					Belastes avtalegiro	**1845,00**	

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
26.08.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	17	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tørkopplia 15, 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.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Krødsherad Tørkopplia 15 Megleropplysninger

Kommune:	Krødsherad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	206/1/17/0
Adresse:	Tørkopplia 15
Ansvarlig:	RISETH MARIT
Dato:	22.08.2025

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Avløpsfritt toalett
Tømmefrekvens	Slamtømming inngår ikke i organisert tømming. Eier kan frivillig benytte firmaet kommunen har avtale med.
Tot. slamvolum m^3:	

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

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☐ **Nei** ☐

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Krødsherad.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

Tilsynet for små avløpsanlegg

  - Hageslanger omfattes av utrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
  - Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)
- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
  - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
  - Forbrenningstoalett
  - Biologisk toalett

For mer informasjon

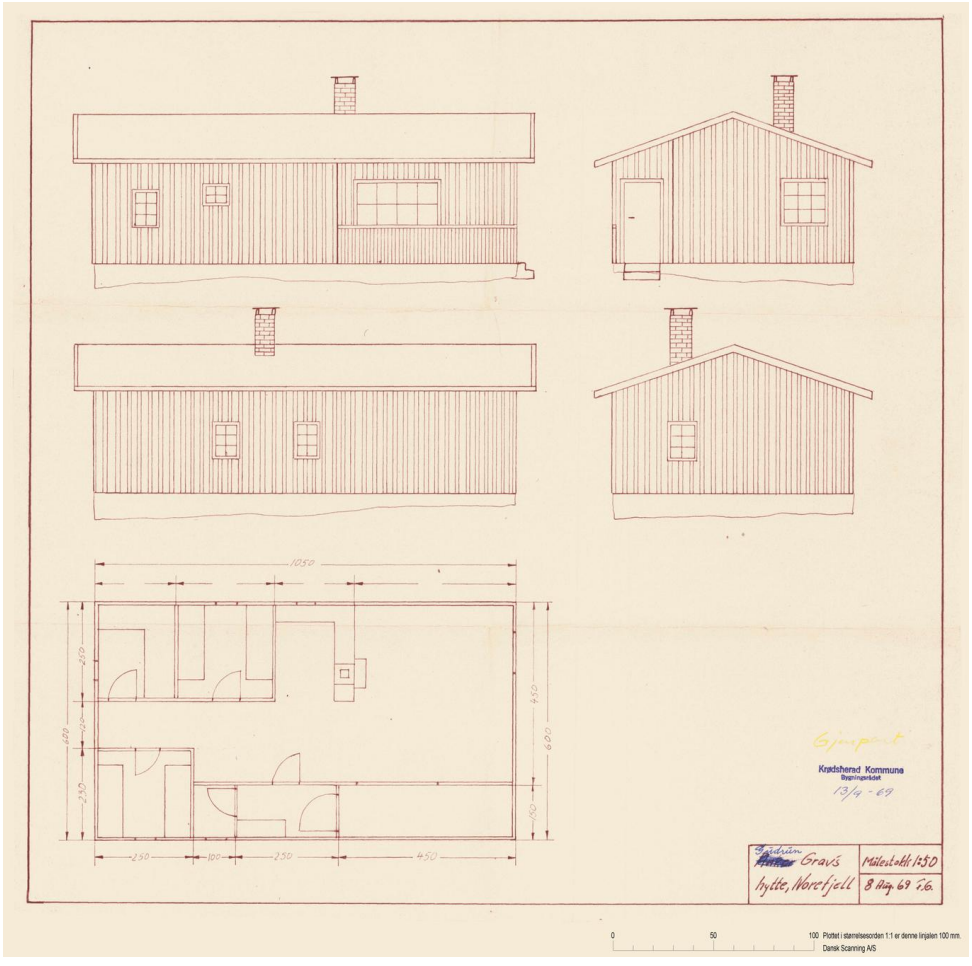
For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

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

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og 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 samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.


1050
210
120
230
620
450
150
230
100
250
450
Gjenpart
Krødsherad Kommune
Byggingskontoret
13/4 - 69
Gravs
hytte, Norefjell
Målestokk 1:50
8 Aug. 69 T.G.
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: 21.08.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

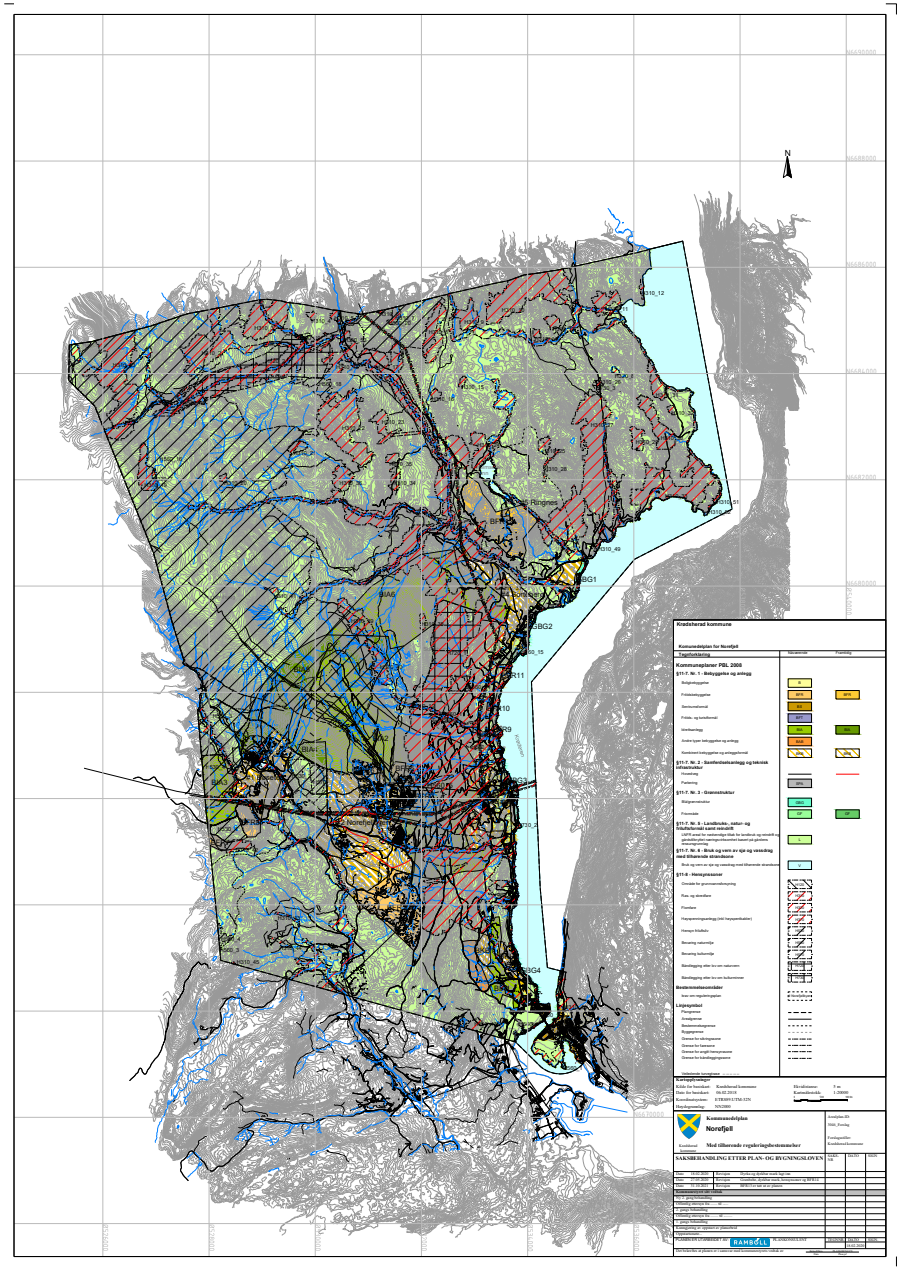
Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	17	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tørkopplia 15, 3536 NORESUND								

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.


N
Kvadrehead kommune
Kommunedelplan for Norefjell
Tegnforklaring
Kommuneplanen PBL 2008
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Serviceformål
Fritids- og turistformål
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og tekniske anlegsstruktur
Hovedveg
Parkering
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur
Bolgrønnstruktur
Friområde
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§11-8 - Hensynssoner
Kart opplysninger
Kjelde for bestrået:
Kartet for bestrået:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:
Kvadrehead Kommune
09.02.2010
UTM33/WGS84/EUREF89
NN2000
Målestokk:
Kartmedium:
1:20000
Kommunedelplan
Norefjell
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
RAMBØLL

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

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innholdsfortegnelse

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

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

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

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

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

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

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

2.1.1 Krav om områderegulering

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

3.1 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

3.2 Utbyggingsrekkefølge

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

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

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

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

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

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

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

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

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

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

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

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

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

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

6.2 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

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

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

8.1 Terrengbehandling

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

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

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

8.2 Gjerding

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

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

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

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

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

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

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

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

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1.6 Parkering

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

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

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

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

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

11.2 Boligbebyggelse

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

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

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

11.3 Fritidsbebyggelse

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

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

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

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

11.4 Sentrumsformål

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

11.5 Fritids- og turistformål

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

11.6 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

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

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

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

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

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

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

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

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

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

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

16.8 Båndlagte områder
For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

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

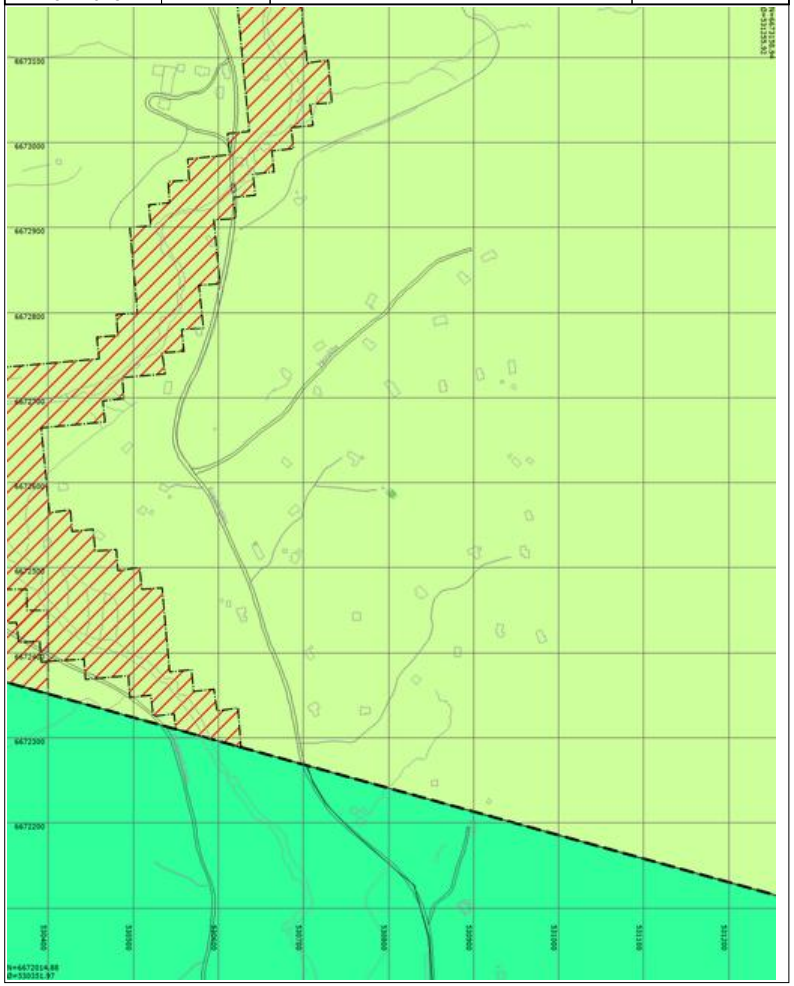
16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)
- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)

Krødsherad kommune

Kommuneplan

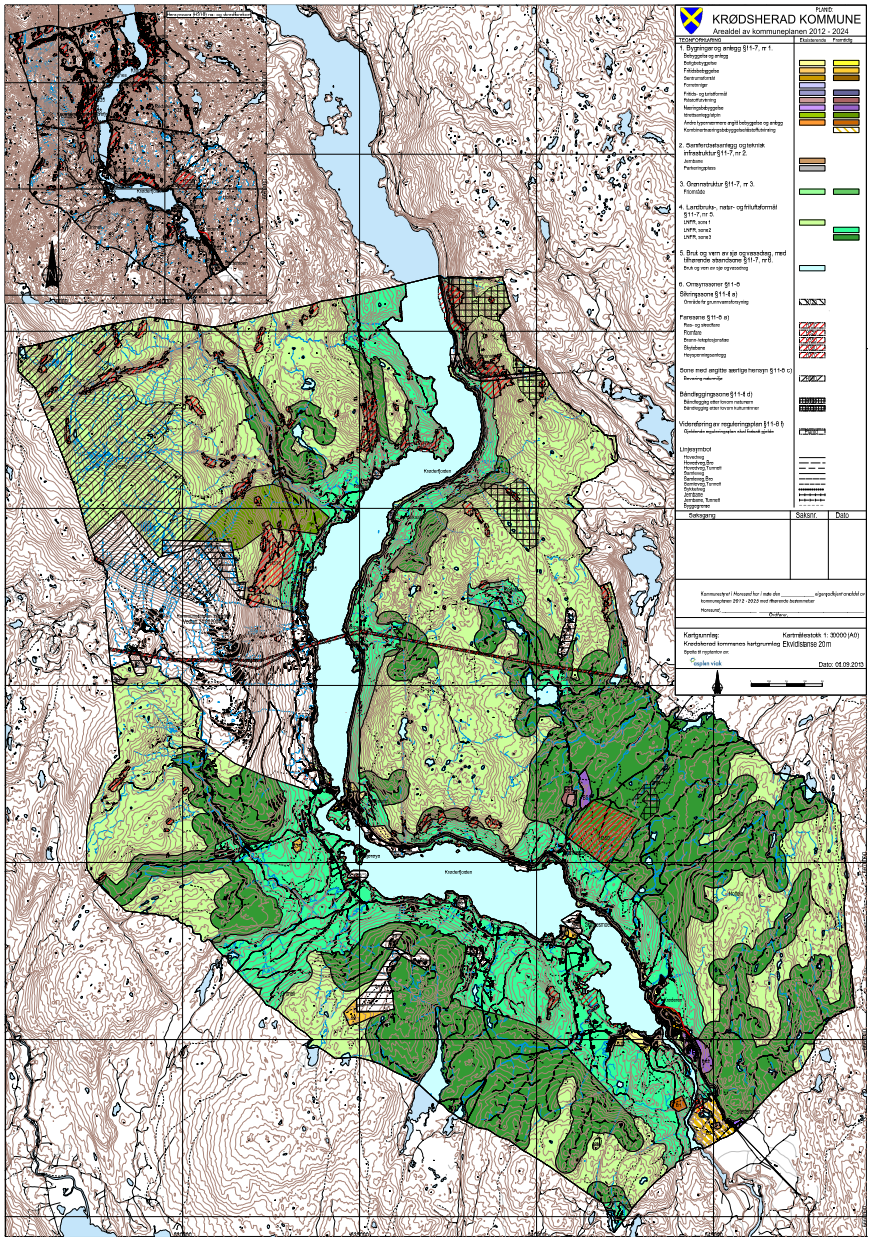
Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 1	Fnr: 17	Snr: 0
Adresse:	Tørkopplia 15 3536 NORESUND			
Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

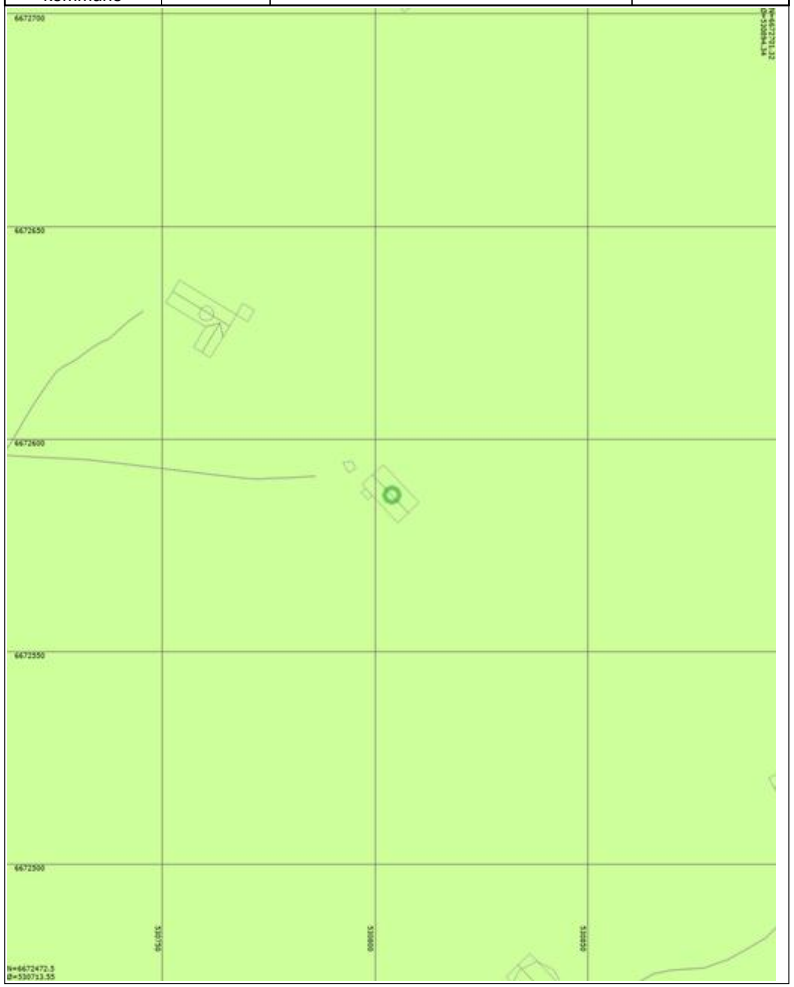

KRØDSHERAD KOMMUNE
Arealdel av kommuneplanen 2012 - 2024
Saksnr.
Dato
Kartgrunnlag:
Kartmålestokk 1: 30000 (A0)
Ekvidistanse 20m
Dato: 06.09.2013

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 1	Fnr: 17	Snr: 0
Adresse:	Tørkopplia 15 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg

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**	**1**	**17**	**0**	Tørkopplia 15, 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)	8.96m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	8.96m^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

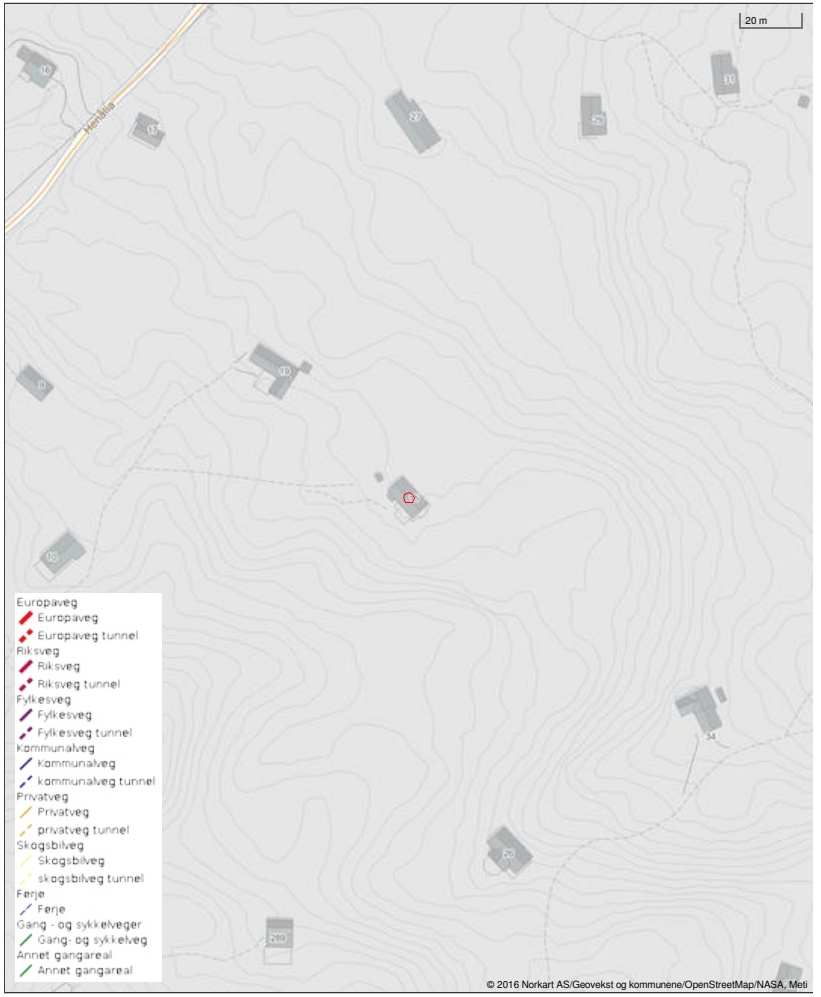
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 206/1/17/



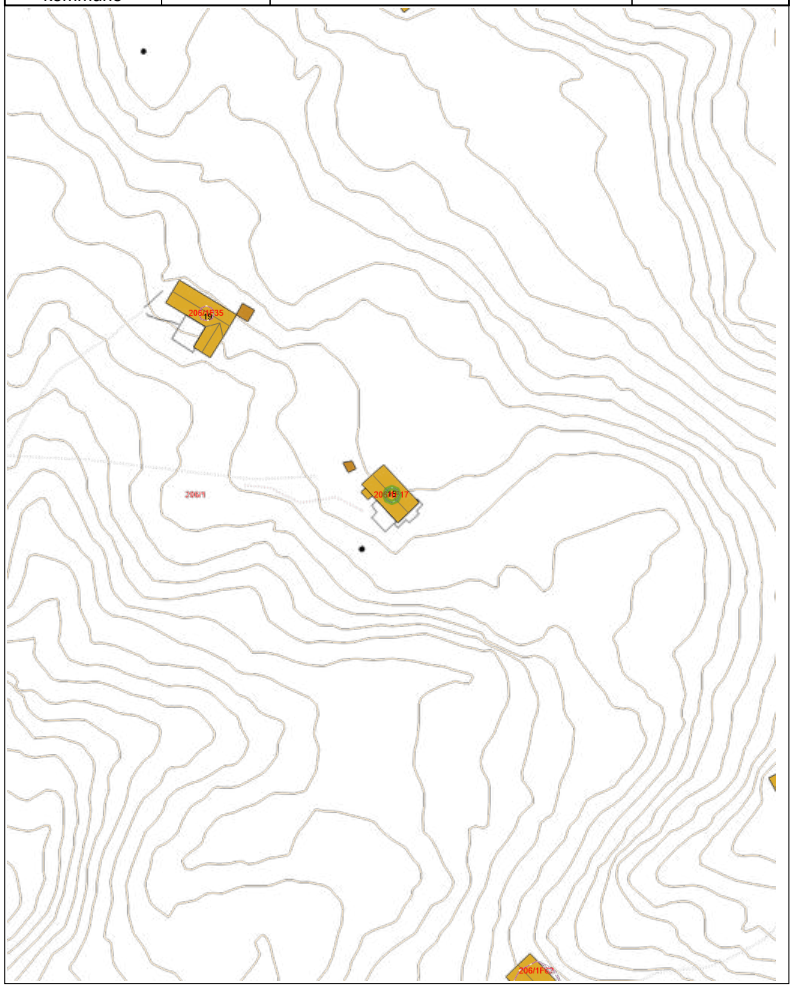
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 1	Fnr: 17	Snr: 0
Adresse:	Tørkopplia 15 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

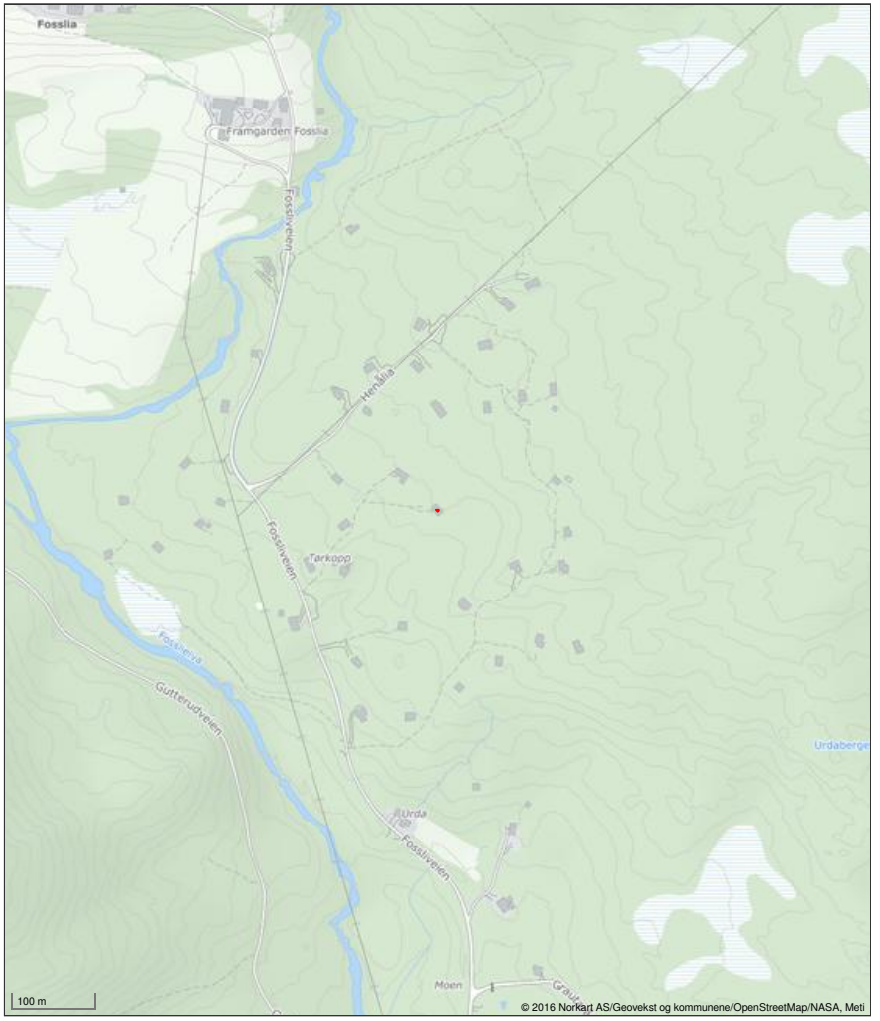


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - Usikker
- Mast
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Bygningslinje
- Taksprang
- Traktorveg
- Fritidsbolig
- Eiendomsteig
- Mønelinje
- Veranda
- Sti
- Høydekurve Krødsherad

Utskriftsdato: 20.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 206/1/17/



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

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	17	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørkopplia 15, 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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	9
Etablert dato	25.05.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	206/1, 206/1/1, 206/1/2, 206/1/3, 206/1/4, 206/1/6, 206/1/7, 206/1/8, 206/1/9, 206/1/13, 206/1/14, 206/1/17, 206/1/18, 206/1/19, 206/1/20, 206/1/22, 206/1/23, 206/1/24, 206/1/25, 206/1/26, 206/1/27, 206/1/28, 206/1/30, 206/1/31, 206/1/32, 206/1/33, 206/1/34, 206/1/35, 206/1/36, 206/1/37, 206/1/38, 206/1/39, 206/1/40, 206/1/41, 206/1/42, 206/1/43, 206/1/44, 206/1/45, 206/1/46, 206/1/47, 206/1/48, 206/1/49, 206/1/50, 206/1/51, 206/1/52, 206/1/53, 206/1/54, 206/1/55, 206/1/57, 206/1/59, 206/1/60, 206/1/61, 206/1/62, 206/1/63, 206/1/64, 206/1/65
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	206/1, 206/1/1, 206/1/2, 206/1/3, 206/1/4, 206/1/6, 206/1/7, 206/1/8, 206/1/9, 206/1/13, 206/1/14, 206/1/17, 206/1/18, 206/1/19, 206/1/20, 206/1/22, 206/1/23, 206/1/24, 206/1/25, 206/1/26, 206/1/27, 206/1/28, 206/1/30, 206/1/31, 206/1/32, 206/1/33, 206/1/34, 206/1/35, 206/1/36, 206/1/37, 206/1/38, 206/1/39, 206/1/40, 206/1/41, 206/1/42, 206/1/43, 206/1/44, 206/1/45, 206/1/46, 206/1/47, 206/1/48, 206/1/49, 206/1/50, 206/1/51, 206/1/52, 206/1/53, 206/1/54, 206/1/55, 206/1/57, 206/1/59, 206/1/60, 206/1/61, 206/1/62, 206/1/63, 206/1/64, 206/1/65

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6672586.91	530803.95	0	Ja	9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RISETH MARIT F290542*****	Fester (F) 1/1	JORDBÆRSTIEN 7 1349 1349 RYKKINN	Bosatt (B)
SØNSTEBY KNUT BØE F150760*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Søndre Bø, VESTSIDEVEIEN 1538 3536 3536 NORESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tørkopplia 15

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160321539		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160321539: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2008
Endre bygningsdata	15.06.2021	15.06.2021

Bruksenheter

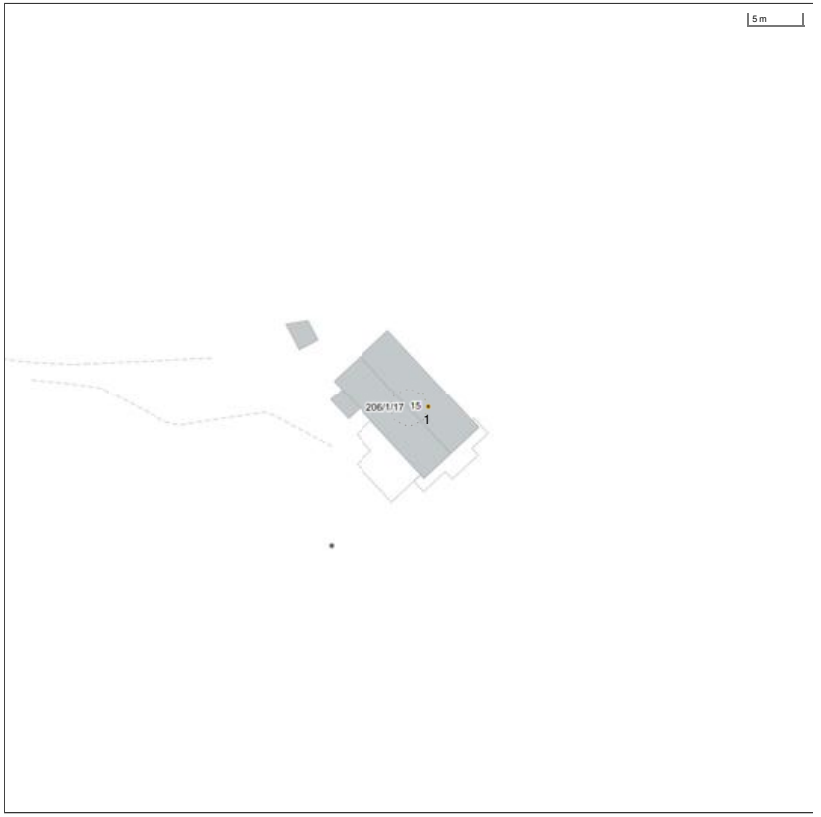
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tørkopplia 15	H0101	206/1/17	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

Utskriftsdato: 20.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 206/1/17/



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	9,00 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672586,91	**Øst**	530803,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672586,96	530805,72	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	17	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørkopplia 15, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	737 000,00 kr
Skatt	631,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	17	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørkopplia 15, 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	631,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**3 689,76 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%	315900 prom	2.00	1/1	0 %	632,00 kr
					Sum	**3 691,00 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.

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 avløpstjenester på Norefjell

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

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

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

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

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

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

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

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

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

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

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

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

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

Årsavgift, fastledd 2020		
Fastledd	**Vann 2020**	**Avløp 2020**
Fastledd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter:		
Pr. vannmåler < 40 mm	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).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3280/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 09:16

Skjl. hus idag med kr 100,-

EIKER MODUM og SIGDAL
03230 25.5.72
SORENSKRIVEREMBETE

L E I E K O N T R A K T

Undertegnede Reidun og Anders Sønsteby som eiere av Søndre Bøe, gnr.206, bnr. 1 i Krødsherad bortleier herved til Rolf Sæther, Vårsvingen 15, Oslo en tomt av vår foranstående eiendom på nedenstående vilkår:

Kontrakten gjelder tomt nr. 32 på Rundskogen.

Hytten skal bygges på det sted hvor tomten er avmerket med nummer og eierene garanterer at det ikke blir bygget mellom de nummererte punkter på hvert felt.

1. Leietiden er 49 år med rett til fornyelse.

2. I årlig avgift betales kr. 400.- som erlegges forskuddsvis for et år av gangen, første gang 1/6-72. Som sikkerhet for avgiften har eieren 1 ste prioritet panterett i de hus som til en hver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten. Hvis leien ikke blir betalt til forfallstid, vedtar leieren utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.

3. Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås leveomkostnads-indeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hvert 10 år og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen, dog aldri opp eller ned mer enn 50 prosent. Levekostnadsindeksen pr. 1/6-1972 legges til grunn.

4. På tomten er det bare anledning til å føre opp et hus, idet ytre bekvemmeligheter må bygges under samme tak som det øvrige, og leieren forplikter seg til å bruke kjemisk klosett.

5. Tomten tillates ikke inngjerdet, men hvis eieren forlanger det er leieren forpliktet til å foreta inngjerding for egen regning.

6. De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies av grunneieren. Leieren avgjør i samtykke med eieren hvilke trær som skal hugges, parsellen skal aldri snauhugges, med det skal foregå forstlig hugst.

7. Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt. Grundeieren har rett til å komme fram til skogs-virke over parsellen i nødvendig utstrekning.

8. Leieren har rett til framkjøring av byggematrialer og ved samt framtidig rett til framkjøring av denslags så vel over hovedbølet som andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3280/25
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 09:16

9. Ved kjøring skal påses at det gjøres minst mulig skade, og hvis slik påføres i nevneverdig utstrekning skal skadevolderen rette på skaden.

Alle tomteiere skal ha rett til i fornøden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal legges til hver parsell. Den skal legges etter naturlig trase, mest mulig fjernt fra bebyggelse.

10. Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra forkomne elver og bekker med nødvendig adkomstveg.

Elver og bekker må ikke forurenses og på hver tomt må det sørges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttages.

11. Leieren og/ eller eieren er berettiget til å la kontrakten tinglyse på Søndre Bøe gnr. 206, bnr. 1 for leierens regning.

12. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelse av leie-kontrakten, tilsammen kr. 200.- betales av leieren samtidig som kontrakten underskrives.

13. Kontrakten er opprettet i to eksemplarer hvorav partene har hvert sitt.

Oslo 18/5-1972.

Som eiere:	Som Leier.
Anders Sønsteby (sign.)	Rolf Sæther (sign.)
Reidun Sønsteby (sign.)	

Tomten betegnes:
Festetomt nr. 17 under
gnr. 206 bnr. 1 i Krødsherad

illegg/endring av festekontrakt på Foslia Gnr.206/Bnr.1- festenr. 17...i Krødsherad Kommune (Marit Riseth Jorbærstien 7 1349 RYKKINN)

1. Festetomta er et punkt feste i dag, men dette kan endres til at fester disponerer et mål.
2. Alle kostnader vedr. oppmåling, tinglysning og eventuelle andre off. gebyrer dekkes av fester av tomta.
3. Leietiden endres til 80 år med rett til fornyelse.
4. Årlig festeavgift endres til 7000,- pr. år som forfaller til betaling den 1.1 hvert år. Festeavgiften på 7000,- trer i kraft fra 01.01.2019. Reguleringen av feste avgiften skjer i overensstemmelse med endringer i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Grunnlag for reguleringen er konsumprisindeksen pr.15.11.2018. Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser gjelde. Festeavgiften reguleres hvert 3 år. Som sikkerhet for betaling av festeavgiften har bortfester første prioritet panterett i de hus som til en hver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten.
5. En eventuell innløsningsrett etter tomtefesteloven gjelder ikke fordi festetomta ligger i et familie/kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget på gården. Mange har eller ønsker dusj på sin hytte. Grunneier er ikke negativ til at det borres etter vann og legges til rette for rensing av gråvann. Dette skal være godkjent av Krødsherad Kommune`(offentlige myndigheter)

Avtalen er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene har hvert sitt.

Krødsherad 08.06.2019

Knut Sønsteby

Bortfester

Marit Riseth

Marit Riseth

Fester

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: 23-0205/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tørkopplia 15 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 206, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 17, fnr 17 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