

Gamle Fjellhvilveien 7



Velkommen til

Gamle Fjellhvilveien 7



Salgsoppgaven produsert 4. november 2025

Norefjell/Mountain Lodge

Eksemplarisk beliggende fritidsleilighet i Alpinlandsbyen - Balkong - Ypperlig mulighet for utleie - Ski IN/OUT

Prisantydning	2 450 000,-
Omkostninger	62 630,-
Totalpris	2 512 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 860,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Fritidseiendom
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991

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







Kort fortalt

Nordvik Hyttemegling ved Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne meget flotte leiligheten, beliggende attraktivt til i Alpinlandsbyen på Norefjell. Beliggenheten tilbyr flott turterreng innen gåavstand, sommer som vinter. Kort vei til golfbane og Norefjell ski &spa hotellet med dets flotte fasiliteter.

- Tre soverom med hele ni sengeplasser
- Moderne kjøkken (2024) med rikelig oppbevaringsplass
- Balkong med fantastisk utsikt over fjell og fjord
- Skibod i skistall med stort "smørerom"
- Stor parkeringsplass reservert for sameiet
- Døgnåpen Joker rett ved
- Leiligheten har bad og WC
- Umiddelbar nærhet til alpinbakken og flotte, preparerte langrennsløyper
- Kort vei til Noresund, dagligvarebutikk og Vinmonopol

Arealer og innhold

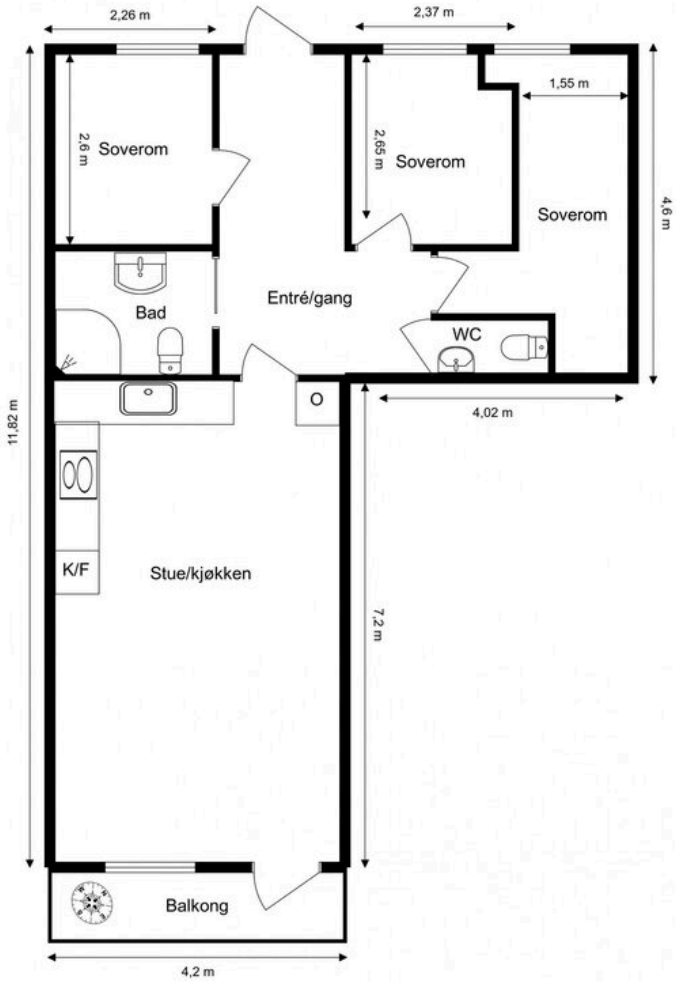
BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad, toalettrom, disponibelt rom, soverom 1 og soverom 2.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND
2. etasje



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

HOLTET TAKST









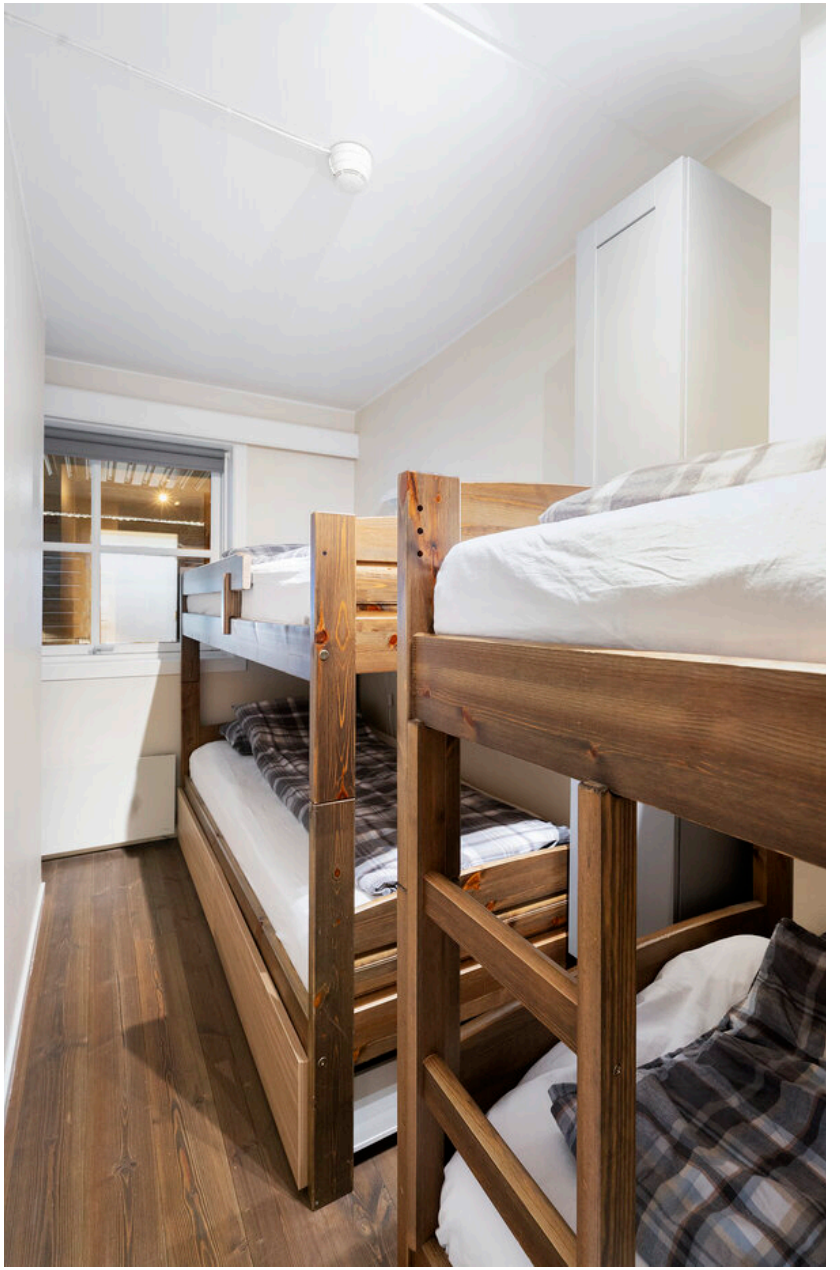




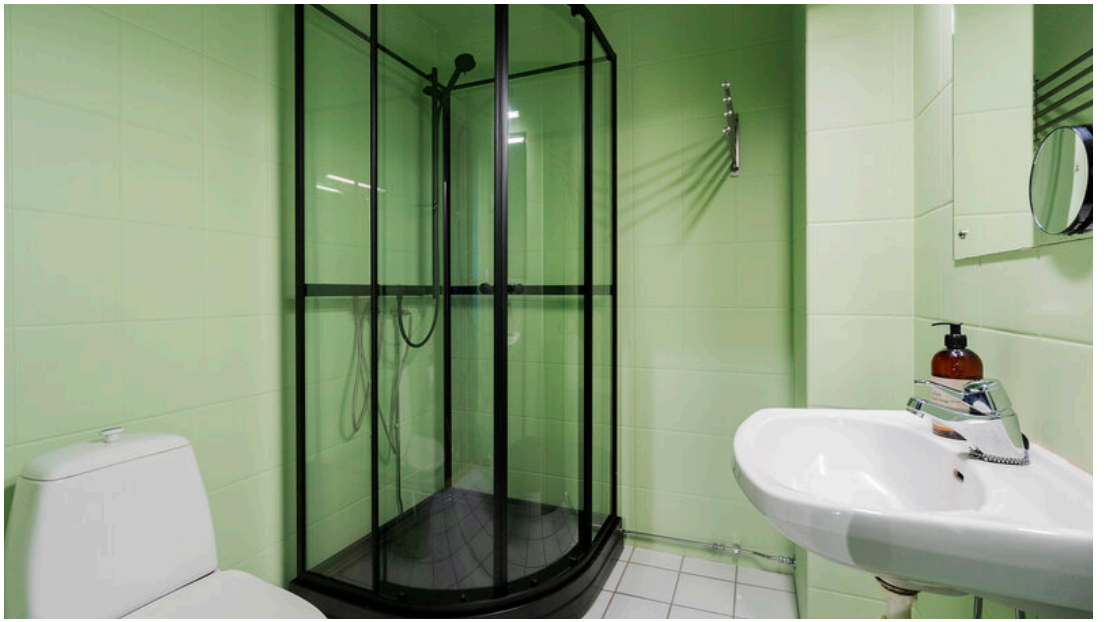


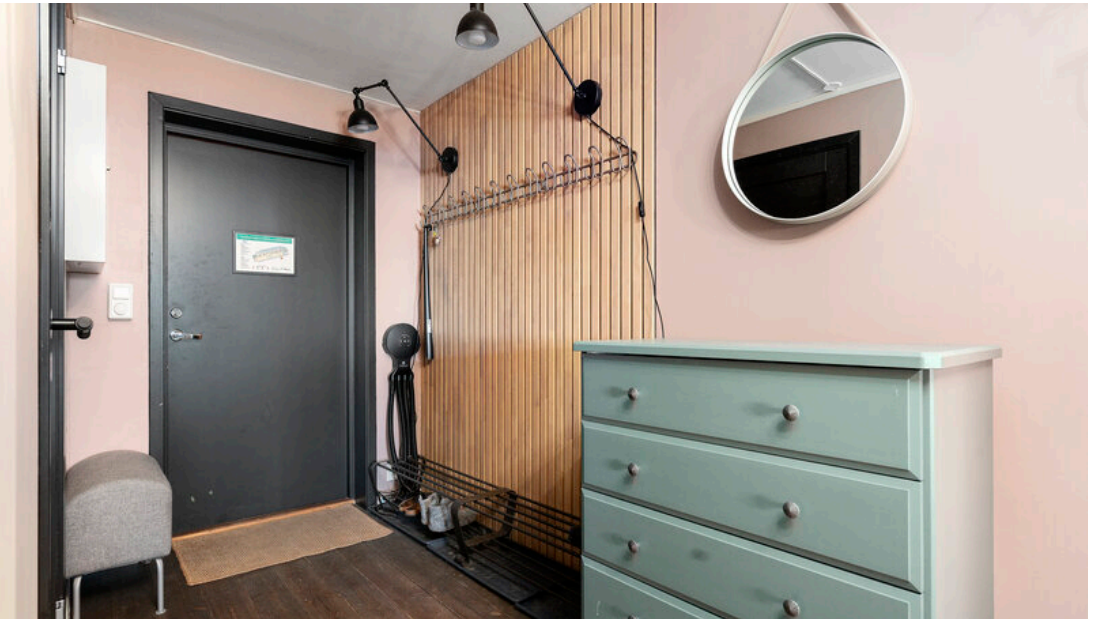














Informasjon

Gamle Fjellhvilveien 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0267/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 1, snr 25 (ideell andel 1/1) , fnr 70, fnr 70 i Krødsherad kommune

Selgere
Silje Marøy Sandstad
Andreas Alestrøm

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
62 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 512 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 525 330,- (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
1991

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad, toalettrom, disponibelt rom, soverom 1 og soverom 2.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Selger opplyser om at det medfølger bod/skiskap i kjeller og i svalgang. Sameiet har også felles smørerom.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Liten bod rett utenfor i svalgang på 0.26 kvm og skiskap/bod i felles skibod på 0.69kvm.
- En av rommene som disponeres som soverom oppfyller ikke krav til soverom (mangler dagslys/utsyn og rømningsvindu) og benevnes derfor som innredede/disponible rom.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Toalett rom er ikke på tegninger

Innhold

Entré med soverom på begge sider, videre finner du bad og toalettrom på hver sin side. Innerst er det stue/kjøkken med utgang til balkong.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig, vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det ble registrert enkelte vinduer som er tunge å åpne/lukke, spesielt på innerste soverom hvor vinduet tar i karm. Karm- og rammetreverk viser normal aldersslitasje med værpåvirkning på utsatte flater. Ingen synlige punkterte ruter ble registrert ved befaring.
Tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes generelt vedlikehold som overflatebehandling og justering av beslag. Enkelte vinduer kan på sikt måtte skiftes ut dersom funksjon ikke lar seg gjenopprette ved enkel justering.

Utvendig, dører: 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. Funksjonsavvik knyttet til justering: skjevheter/innfesting og slitte pakninger/tetningslister gir luftåpninger og økt motstand ved åpne -/lukkebevegelse.
Tiltak: Dører må justeres. Juster hengsler og sluttstykke; kontroller/stram innfesting i karm. Skift ut defekte/slitte tetningslister og kontroller terskel/tetting mot gulv. Dersom tilfredsstillende tetthet og funksjon ikke oppnås ved justering, bør dørblad/pakninger vurderes skiftet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overflater bærer preg av værslitasje med uttørking og oppsprekking i terrassebord. Det er registrert at rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Tettesjikt/membran er ikke åpnet eller kontrollert, og er derfor ikke
vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Værslitte/oppsprukne terrassebord utover normal aldersslitasje. Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftsnivå

(avvik registreres, uten
at oppgradering nødvendigvis er påkrevd i eksisterende bygg). Glatt overflate ved nedbør/fukt som følge av slitte bord og manglende overflatebehandling.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales vedlikehold/utskifting av slitte og oppsprukne terrassebord samt overflatebehandling for å redusere fuktopptak og glatte flater. Vurder etablering av sklisikre tiltak på gangsoner. Rekkverk kan vurderes hevet/tilpasset for å tilfredsstille gjeldende krav ved ombygging/oppgradering, selv om utbedring til dagens nivå ikke er plikt for eksisterende konstruksjoner. Tettesjikt/membran anbefales kontrollert i forbindelse med vedlikehold/utskifting dersom tilkomst lar seg gjøre.

Innvendig, overflater:
Gulv: Stedvise merker/riper og knirk i parkett. Kjøkkeninnredning er montert oppå parkett, noe som kan låse bevegelsen i gulvet og bidra til knirk/spenn.
- Tiltak: Knirk kan reduseres ved ettertrekking/tilpasning av lister og festemidler; varig forbedring kan kreve mer omfattende tiltak. Ved behov kan gulvet flekk- eller helslipes og overflatebehandles. Låsing under kjøkkeninnredning kan vurderes ved neste omlegging/oppussing dersom knirk/spenn vedvarer
Vegger: Lokale merker/småskader. Overmalte striefelt har strukturgjennomslag.
- Tiltak: Lokale skader kan utbedres med sparkel og maling. Strukturgjennomslag fra strie kan ved behov håndteres med egnede heft-/sparkelsystemer eller nytt overflatemateriale.
Himling: Normal aldersslitasje på malt betong; ingen særskilte avvik registrert.
- Tiltak: Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold (rengjøring/maling ved behov).

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. Høydeforskjeller: Det er registrert inntil 16 mm innenfor 2 m (stue/kjøkken), hvilket gir TG 2 etter NS 3600s kriterier for måleavvik. Øvrige målinger er lavere. Overflategulv: Det er lokalt registrert knirk/svikt
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Høydeforskjeller: Avviket vurderes hovedsakelig som komfort-/estetisk. Oppretting kan vurderes ved fremtidig oppussing (avretting/nytt overgulv/tilpasning av underlag). Knirk/svikt i overgulv: Kan ofte reduseres ved ettertrekking av festemidler, justering av lister/overgangsprofiler eller ved utskifting/omlegging av gulv ved senere oppgraderinger. Generelt: Å etterstrebe TG 0–1 krever normalt mer omfattende tiltak (systematisk oppretting/avretting), noe som sjelden er hensiktsmessig som enkeltstående tiltak.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende måleresultater og fravær av radonsperre gir usikkerhet om radonnivå innendørs.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmåling (langtidsmåling i vinterhalvåret, sporfilm i minimum 2 måneder). Dersom måling viser forhøyede verdier, kan tiltak som tetting av utettheter mot grunn, trykkreduserende tiltak og/eller forbedret ventilasjon vurderes.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Én dør subber/tar i karm (justeringsbehov).

Generelle merker/hakk/riper på flere dørblad og karmer (kosmetisk). Skyvedør på utpåhengt skinne har normalt behov for periodisk
justering/rengjøring av løpehjul/skinnekappe.
Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Juster hengsler/sluttstykke på berørt dør; kontroller/stram innfesting i karm. Skyvedør: Rengjør skinne og løpehjul, kontroller høyde-/sidejustering og stoppere.
Overflater: Kosmetiske skader kan utbedres med
sparkel/pussing/maling ved behov. Ved vedvarende friksjon etter justering bør dørblad/karm vurderes nærmere og eventuelt skiftes.

Overflater vegger og himling: Veggene er opprinnelig kledd med fliser som senere er overmalt, inkludert fugene. Himlingen består av malt betongflate. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Vegger: Overmaling av fliser og fuger kan gi redusert vedheft og økt
risiko for avskalling og sprekkdannelser over tid, spesielt i våtsone. Det ble registrert bom (hulrom) i fliser bak dusjkabinett. Ingen synlige tegn til fuktskader ble observert ved befaring. Himling: Normal aldersslitasje uten registrerte avvik.
Tiltak: selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Vegger: Overmalt flis bør følges opp, da malingen kan svekkes ved
fuktpåvirkning. Bom i fliser kan utvikle seg til løse fliser og sprekkdannelser i fuger. Det anbefales å overvåke tilstanden og foreta
lokale utbedringer dersom sprekk eller løs flis oppstår. Ved framtidig oppgradering bør underlag og tettesjikt vurderes fagmessig før ny
overflate etableres. Himling: Ingen tiltak utover normalt vedlikehold som vask eller maling ved behov.

Bad, Overflater Gulv:

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser samt sprekker iflisoverflaten. I våtsonen er det observert et eldre avløpsrør av kobber som er kappet jevnt med flisnivå og ikke tettet igjen, noe som kan utgjøre en potensiell fuktvei. Fuktmåling i gulv viser verdier svakt over normalnivå, trolig som følge av fuktabsorpsjon i fuger og flislimsjikt. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller råte ble observert.
Tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom og sprekker: Følges opp og overvåkes for utvikling (sprekker, løs
flis, misfarging). Ved videre skadeutvikling anbefales lokal utbedring av fliser og underlag. Kobberrør: Det bør tettes forsvarlig for å hindre fuktvandring og luktproblemer. Tiltak bør utføres av fagkyndig. Generelt: Fuktverdiene bør følges opp ved ny måling etter en periode
med normal bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrom anbefales faglig vurdering av membran/tettesjiktets tilstand før videre arbeid

Stue/kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kun resirkulerende løsning gir begrenset lukt-/fukttransport ut av boligen sammenlignet med kanalført avtrekk.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Lukt og fukt fra matlaging kan bli i oppholdsrommet. Sikre tilstrekkelig tilluft (spalte under dør/ventiler) og vedlikehold av kullfilter (rengjøring/bytte iht. leverandør).

Stue/kjøkken, vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør fra byggeår har overskredet mer enn halvparten av

forventet brukstid. Ufagmessig avslutning av rør (kappet kobberrør) kan utgjøre lekkasjerisiko dersom røret er tilkoblet trykksatt anlegg. Ingen tegn til aktiv lekkasje ble observert, men anlegget kunne ikke funksjonstestes da vannet var avstengt.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kappet rør må tettes eller fjernes fagmessig. Eldre kobberrør har økt sannsynlighet for korrosjon og lekkasjer; utskifting bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrom. Eventuelle tiltak skal avklares med sameiet, da vannsystemet trolig er felles for bygget.

Stue/kjøkken, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alder/levetid: For støpejern er mer enn halvparten av forventet brukstid normalt passert. Begrenset kontroll: Lufting/stakeløsninger er ikke verifisert ved befaring; dette ligger normalt under sameiets ansvar i fellesanlegg. Tilkomst: Manglende innsyn i sluk/overganger medfører usikkerhet om
tilstand.
Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett opp mot bruksbelastning, særlig soverom uten fast tilluftsløsning. Løsningen er alderstypisk, men gir begrenset luftutskifting ved normal bruk.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Etabler faste tilluftsventiler (vegg-/vindusventiler) i oppholdsrom/soverom som mangler dette. Sørg for tilluftsspalte under dører mot rom med avtrekk (bad/kjøkken). Vurder forsert avtrekk i våtrom/kjøkken dersom luftkvalitet oppleves utilstrekkelig. Avklar tiltak med sameiet før inngrep som kan påvirke felles kanaler/avtrekkssystem.

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Da orden rundt kontroll av anlegget er usikker og ikke noen kontroller
er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder. Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad 2.etg, Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett kan skyves, men adkomst til sluk forutsetter løft/forskyvning som kan skade fliser, fuger eller tilkoblinger. Etter NS 3600 regnes sluket som begrenset tilgjengelig. Rørgjennomføring: Det er observert kappet kobberrør i våtsone (plan gulv) som ikke er tettet igjen. Dette vurderes som en potensiell fuktvei ved vannpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tetting/forsvarlig avslutning utføres av fagkyndig for å hindre fuktvandring og lukt.
Sluktilkomst: Unngå demontering/forskyvning som kan skade overflater/tilkoblinger.
Følg opp i brukstiden: Kontroller jevnlig for misfarging/lukt rundt sluk og i tilstøtende soner. Ved framtidig oppgradering anbefales fagmessig vurdering og fornyelse
av sluk og tettesjikt. Dusjkabinett forutsettes som dusjløsning.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noen fliser har bom (hulrom under). Overflater og innredning vurderes som normalt for alder. Det ble registrert bom i enkelte gulvfliser, men ingen synlige fuktskader. Rommet har kun oppdriftsventil (naturlig ventilasjon) uten merkbar lufttrekk ved test. Det er ingen mekanisk styring eller dokumentert luftutskifting. Etter NS 3600 vurderes dette som funksjonssvikt i ventilasjonsløsningen. Tilstandsgrad 3 gjelder ventilasjon, mens overflater og konstruksjon vurderes som tilfredsstillende (TG 2).
Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimat er vanskelig å fastsette. Eventuelle beløp omfatter kun lokal avtrekksvifte og installasjon av vifte. Estimatet omfatter ikke nye kanalføringer, elektriske oppgraderinger, branntetting, inngrep i felles kanaler/sjakter, prosjektering eller søknad/melding til kommunen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad, 2.etg, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot kjøkken og det er betongvegg.

Andre utvendige forhold: Ytterveggene består av bindingsverk av tre fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning. Kledningen fremstår med spredte og stedvis betydelige råteskader, samt uttørking og oppsprekking i overflater. Flere bord er løse, og det er stedvis mangelfull innfesting hvor spikerfester har begynt å slippe. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i selve veggkonstruksjonen. For øvrig er det ikke uvanlig at det ikke foretas full vurdering av felles yttervegger i slike boligsameier, da dette normalt ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Observasjonene er oppgitt som informativt forhold. Råteskader i trekledning kan utvikle seg videre og medføre skader på bakenforliggende konstruksjon dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales utskifting av råteskadede bord og lokal utbedring av innfesting. Videre bør fasaden overflatebehandles og kontrolleres jevnlig for å hindre videre forringelse.

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

Øvrig standard

Innvendig
Gulv er belagt med parkett. Vegger består av malte plater og betongflater, samt partier med strietapet som er sparklet og overmalt. Himling er av malt betongelement. Etasjeskiller antas å være betongdekke. Boligen har en kombinasjon av glatte og profilerte fyllingsdører i malt tre. Det er montert én skyvedør på utenpåliggende skinnesystem, samt én ståldør med glassfelt. Naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler/åpningsvinduer og manuell åpning av balkongdør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre med fiskebeinsmønster. Integrerte/frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem. Det forekommer stedvise kosmetiske merker/riper på overflater. Kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter (resirkulerende). Tilluft skjer via vindusventiler og manuell åpning av balkongdør. Ingen mekanisk avtrekk ført til friluft.

Bad
Boligen antas oppført ca. 1991 (Byggeforskrift 1987, før TEK97). Ingen dokumentasjon forelå ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkle fuktsøk uten destruktive inngrep. Våtrommet lot seg undersøke normalt – ingen forhold hindret befaring. Veggene er opprinnelig kledd med fliser som senere er overmalt, inkludert fugene. Himling er malt betongflate. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og har fall mot sluk på 29 mm mellom topp sluk og membran ved terskel. Det er plastsluk, mens membran/tettesjikt er ukjent (ikke synlig og ingen dokumentasjon). Sluket ligger under dusjkabinett, som ikke lot seg demontere – begrenset adkomst. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett, samt oppdriftsventil uten merkbar lufttrekk ved test. Hulltaking er ikke utført da det ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende betongkonstruksjoner mot kjøkken.

Toalettrom
Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speil. Vegger og gulv er flislagt, himling antas malt. Det er oppdriftsventil i vegg, men ingen merkbar lufttrekk ved papirtest. Rommet har ikke gulvsluk og ingen vannstopp- eller lekkasjedeteksjon.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe. På bad ble det observert et kappet kobberrør i gulvhøyde uten avslutning.
Vann var avstengt ved befaring grunnet utskifting av varmtvannstanker i bygget. Avløpsrør er antatt støpejern, og det er observert rødt stålrør under kjøkkenvask. Sluk var ikke tilfredsstillende besiktiget grunnet begrenset adkomst. Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via vindusventiler og åpningsvinduer/balkongdør. Soverom mangler fast tilluft. Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler på bad. Varmtvann tilføres via sentralanlegg for varmt vann (felles). Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Brannteknisk utstyr: 5 røykvarslere tilknyttet felles varslingsanlegg, 1 håndslokkeapparat (kontroll 2022), og brannslange under vask som mangler gyldig kontroll.

Parkering
Det er parkering reservert til leilighetene (unummerert).

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at det er satt inn nytt kjøkken (inkludert vaskemaskin), og at gangen samt to av soverommene er pusset opp. Det er også byttet enkelte innerdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad AS. September 2025 Installasjon av dusjkabinett.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H.M ELEKTRO Håvard Moen, mai-juli 2024, elektroinstallasjon i forbindelse med nytt kjøkken

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B/T Rørservice. mai-juli 2024 Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Vannlekkasje et annet sted i bygget i 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Det skal være planer om et bygg ved siden av Mountain Lodge.

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er i malt utførelse. Det er terrasse/balkong av trykkimpregnert trevirke med rekkverk i tre. Overflater bærer preg av normal værslitasje med uttørking og oppsprekking i terrassebord. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Tettesjikt/membran er ikke åpnet eller kontrollert, og er derfor ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser at leiligheten selges delvis møblert, og at sofa, stuebord, spisebord og stoler samt køyesenger på de to soverommene følger med dersom kjøper er interessert.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Leiligheten har utleieklausul, noe som er hensyntatt i vurderingen av normal markedsverdi. Det opplyses imidlertid at det pr. dags dato ikke er systematisert utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Oppvarming

Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler på bad og WC.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 860,- pr. mnd.

Inkluderer: Festeavgift, brøyting, strøing, forsikring av bygget, vaktmestertjenester, strøm til fellesareal, regnskap og revisjon, mnd. avsetninger til løpende vedlikehold, rehabilitering av bygningen med fasader, tak og fellesarealer , samt utearealer, strøm til felles varmtvannsbereder vedlikehold og forretningsførsel.

Kommunale avgifter

Kr 10 273,-pr. 2024

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter fakturert i 2024 er 10 273,76, disse inkluderer:

Annet: Kr. 5 935,00 ,-

Renovasjon: Kr. 3 058,76,-

Eiendomsskatt: Kr. 1 280,00,-

Kommunens prognose for kommunale gebyrer på eiendommen for 2025 er kr. 14 435,12,-. De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fiber fra Modum kabel kr.499,- mnd

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

Formuesverdi

Kr 487 500,- pr. 2023

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av

eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har fiber fra Modum kabel kr. 499,- mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell, orgnr. 986032908

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell (org.nr. 986032908).
Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 209 bnr. 1, fnr. 70 i Krødsherad kommune, består etter reseksjonering av 39 seksjoner, fordelt på 17 boligseksjoner (fritidsseksjoner for salg), betegnet som B i oppdelingsbegjæringen og 22 næringsseksjoner, benevnt med N i oppdelingsbegjæringen, hvorav 18 gjelder fritidsseksjoner for utleie og 4 gjelder tradisjonelle næringsarealer for næringsvirksomhet.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Høsten 2020 / Vinteren 2021 ble det etablert opplegg for tilkobling til bredbånd og TV via fiberkabel fra Modum Kabel-TV og RingNett.

Fra årsberetningen 2025:
Det er igangsatt et prosjekt der en arbeidsgruppe identifiserer vinduer og dører som bør skiftes. Arbeidet med kartlegging er langt på vei fullført. Utskifting er igangsatt.
Det er også påbegynt et arbeid for å få oversikt over fremtidig rehabiliteringsbehov for rørsystem i bygningsmassen.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 440 007,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 31 951,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Selger opplyser om at de har dugnad en gang i året, oftest i august.

Dyrehold

I følge styreleder er det ikke begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81015848

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 215 kvm (Festetomt)
Tomten er felles for sameiet, og opparbeidet med asfalterte adkomstveier, parkeringsarealer og felles utearealer. Terrenget består hovedsakelig av fjellgrunn og opparbeidede nivåforskjeller med trapper og støttemurer. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av fellestomtearealer, herunder snørydding, veivedlikehold og renovasjon.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 11.04.1996
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Festeavgiften kan reguleres i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser. Reguleringen skal skje i samsvar med utviklingen i SSBs levekostnadsindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 01.07.95 iht. festekontrakten.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Gamle Fjellhvilveien 7.
Norefjell er et herlig og idyllisk høyfjellsområde kun 1,5 times kjøring fra Oslo. Området tilbyr en fantastisk kombinasjon av et rikt aktivitetstilbud og rolig fjellidyll hele året.

Gamle Fjellhvilveien 7 ligger i det gamle Norefjell Hotell, som ble bygget om til leiligheter i 2003, ca. 670 moh. Området består av leilighetsbygg og fritidsbebyggelse, og byr på flott turterreng sommer som vinter. Her har man direkte tilgang til det populære skianlegget på Norefjell, med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper. Skianlegget var vært for alpinkonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie. Flombelyst aktivitetsbakke for aking og skilek, terrengpark og barneområde med egen heis, samt utendørs skøytebane. Anlegget har forøvrig Nord-Europas største fall på hele 1010 meter. skianlegget: http:// www.norefjell.com/no/

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

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

Det er kort vei til flere av de mest attraktive servicetilbudene oppe på Norefjell. Her kan bl.a. nevnes Norefjell skisenter og Norefjellhytta. Her kan tilbys både skiutstyr, heiskort, sportsklær, samt servering og afterski. Det er også en døgnåpen Joker like ved leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.02.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Toalett rom er ikke på tegninger.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Selger opplyser om at de har mottatt nabovarsel 21.04.2024 om byggeplaner for i Vestafortunet 1, Krødsherad i Krødsherad. Varselet gjelder: - Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2- Endring av bygg - utvendig - Fasade)tror det var en av hyttene ved siden av)

Selger opplyser om at de har mottatt nabovarsel om at det er søkt kommunen om å bygge på et tverrbygg nord av eksisterende bebyggelse på eiendommen.
Det er pr. 18.08.2025 ikke gitt byggetillatelse til dette prosjektet, og det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.
Det skal oppføres leilighetsbygg (Norefjell Mountain Lodge) på syv etasjer med loftsetasje og med underjordisk parkeringskjeller på naboeiendommen. Selger har mottatt nabovarsel. Se vedlegg "REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR NOREFJELL MOUNTAIN LODGE, KRØDSHERAD KOMMUNE" bakerst i salgsoppgaven for mer informasjon.
Kommunen uttaler følgende per 10.02.25:
Status er at formannskapet avviste klagene, beholdt vedtak om rammetillatelse og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse i saken.
I artikkel fra 26.08.25 ble det skrevet at Statsforvalteren støttet seg til kommunens vedtak:
https://www.bygdeposten.no/nederlag-for-norefjell-naboene-klager-forte-ikke-fram/s/5-10-749931

Hytteeierforeningen i Alpinlandsbyen og de nærmeste naboer har fått

nabovarsel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/209/1/25/70:
03.07.1997 - Dokumentnr: 6203 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 60 000
BEREGNET FRA 1.JULI 1995
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 429 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:27 Snr:7
VEDR. OPPFØRING AV TILBYGG CA. 2 METER FRA NABOGRENSE/BRANNKLASSIFISERTE KONSTRUKSJONER.
Overført fra: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Panterett til sameiet for kr 50.000,- som sikkerhet for fellesutgifter
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1988 - Dokumentnr: 8905 - Fradelingsdokument
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70
FRAMÅLT FESTE-NR. GNR 209 BNR 1 FNR 54

26.11.2002 - Dokumentnr: 12621 - Overføring fra tidligere festenummer
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70
Utgått festenr:
Knr:0622 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:71
Utgått festenr:
Knr:0622 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:73

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Næring
Sameiebrøk: 74/3824
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 37

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 25
Formål: Næring
Sameiebrøk: 74/3824
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 39

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 25
Formål: Næring
Sameiebrøk: 74/3940
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 39

01.01.2020 - Dokumentnr: 745610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:209 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 449230 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:209 Bnr:1

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.- 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Gamle Fjellhvilveien 7

Gamle Fjellhvilveien 69

Høyde over havet

670 moh

Avstand til byer

Hønefoss	55 min
Drammen	1 t 31 min
Oslo	1 t 48 min

Aktiviteter

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	26 min
Eggedal skole	29 min
Krøderen skole	27 min
Krødsheradhallen	27 min
Norefjell Spa og Resort	6 min
Norefjell Golfklubb	12 min

Sport

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min

Dagligvare

Joker Norefjell	0 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 88 m
- 340 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 14

Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	13 min 8.3 km
Braket Linje 110, 241	13 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 54 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	16 min
Noresund vinmonopol	16 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

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 209, bnr. 1, snr. 25, fnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 66 m²

Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND
2. etasje



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1248 **Referansenummer:** TR6637

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

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

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



Rapportansvarlig

Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie, oppført ca. 1991. Yttervegger i bindingsverk med stående trekledning, malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Plan: entré med soverom på begge sider, videre bad og toalettrom på hver sin side, innerst stue/kjøkken med utgang til balkong.

Innvendig: parkettgulv, vegger i malte plater/betong samt overmalte striefelt, malt betonghimling; etasjeskiller antas betongdekke. Kjøkken med glatte fronter, benkeplate i parkett (fiskebeinsmønster), integrerte/frittstående hvitevarer og vannstopp.

Bad med flislagte overflater, elektriske varmekabler, plastsluk og ukjent tettesjikt; toalettrom med fliser.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon; kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske anlegg: innvendige vannrør i kobber (med plastkappe), avløp antatt støpejern, sentral varmtvannsforsyning, sikringsskap med automatsikringer. Brann: røykvarslere tilknyttet fellesanlegg, håndslokkeapparat.

Viktig å merke seg: Bygningen er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er strengere enn ved byggeår; det kan derfor foreligge avvik mot dagens regelverk uten at funksjonssvikt er registrert. Avvik kan også fremkomme som følge av bygningsdelenes alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår tilfredsstillende ved visuell observasjon.

Om rapporten: Tilstandsrapporten bygger på befaring med visuelle observasjoner, enkle målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet er en objektiv beskrivelse av teknisk tilstand og å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Faglig avgrensning: Bygningssakkyndig har ikke spisskompetanse innen elektro, VVS, ventilasjon eller brann. Forhold som krever særskilt fagvurdering bør kontrolleres av autorisert fagperson, og tiltak som berører fellesanlegg skal avklares med sameiet før gjennomføring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdør er i malt utførelse.
Det er terrasse/balkong av trykkimpregnert trevirke med rekkverk i tre. Overflater bærer preg av normal værslitasje med uttørking og oppsprekking i terrassebord. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Tettesjikt/membran er ikke åpnet eller kontrollert, og er derfor ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett. Vegger består av malte plater og betongflater, samt partier med strietapet som er sparklet og overmalt. Himling er av malt betongelement.
Etasjeskiller antas å være betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og soverom:

Entré/gang: ca. 14 mm fra hjørne til hjørne, ca. 8 mm innenfor 2 m.

Stue/kjøkken: ca. 11 mm fra hjørne til hjørne, ca. 16 mm innenfor 2 m.

Mindre skjevheter i brukt bolig er normalt og må påregnes. Nivåforskjellene er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte fyllingsdører, samt én skyvedør på utenpåliggende skinnesystem og én ståldør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen antas oppført ca. 1991 (Byggeforskrift 1987, før TEK97). Ingen dokumentasjon forelå ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkle fuktsøk uten destruktive inngrep.
Våtrommet lot seg undersøke normalt – ingen forhold hindret befaring.

Veggene er opprinnelig kledd med fliser som senere er overmalt, inkludert fugene. Himling er malt betongflate.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og har fall mot sluk på 29 mm mellom topp sluk og membran ved terskel.
Det er plastsluk, mens membran/tettesjikt er ukjent (ikke synlig og ingen dokumentasjon). Sluket ligger under dusjkabinett, som ikke lot seg demontere – begrenset adkomst.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett, samt oppdriftsventil uten merkbar lufttrekk ved test.
Hulltaking er ikke utført da det ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende betongkonstruksjoner mot kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre med fiskebeinsmønster.
Integrerte/frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er installert vannstoppsystem. Det forekommer stedvise kosmetiske merker/riper på overflater.

Avtrekk: Kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter (resirkulerende). Tilluft skjer via vindusventiler og manuell åpning av balkongdør. Ingen mekanisk avtrekk ført til friluft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speil. Vegger og gulv er flislagt, himling antas malt.
Det er oppdriftsventil i vegg, men ingen merkbar lufttrekk ved papirtest.

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har ikke gulvsluk og ingen vannstopp- eller lekkasjedeteksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe. På bad ble det observert et kappet kobberrør i gulvhøyde uten avslutning. Vann var avstengt ved befaring grunnet utskifting av varmtvannstanker i bygget.
Avløpsrør er antatt støpejern, og det er observert rødt stålrør under kjøkkenvask. Sluk var ikke tilfredsstillende besiktiget grunnet begrenset adkomst.

Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via vindusventiler og åpningsvinduer/balkongdør. Soverom mangler fast tilluft.
Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Varmtvann tilføres via sentralanlegg for varmt vann (felles).
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
Brannteknisk utstyr: 5 røykvarslere tilknyttet felles varslingsanlegg, 1 håndslokkeapparat (kontroll 2022), og brannslange under vask som mangler gyldig kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 Noresund, Krødsherad kommune.
Boligen har sentralt beliggenhet ved Norefjell skisenter, med kort avstand til heisanlegg, turterreng og servicetilbud. På motsatt side av bygget ligger en Joker dagligvarebutikk (ikke samme husnummer), med utvidede åpningstider.
Tomten er felles for sameiet, og opparbeidet med asfalterte adkomstveier, parkeringsarealer og felles uterealer. Terrenget består av fjellgrunn og nivåforskjeller med trapper og støttemurer.
Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles tomtearealer, herunder snørydding, veivedlikehold og renovasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

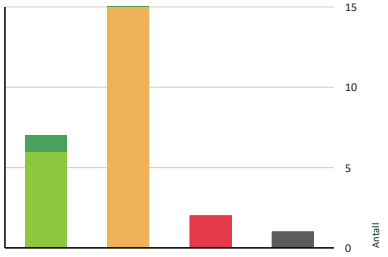
Toalett rom er ikke på tegninger

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

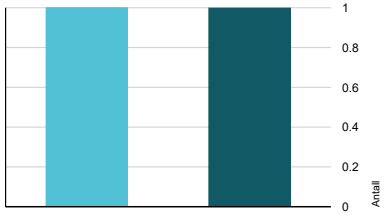
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

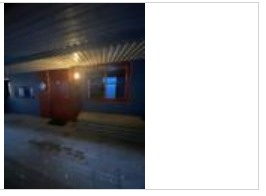
Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdier.no.

Anvendelse
Objektet blir brukt som hytte

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

Vedlikehold
Bygningen er fra ca. 1991 og bærer preg av alder, manglende oppgraderinger og normalt vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under de enkelte konstruksjoner. Bygget fremstår som jevnt vedlikeholdt, men vedlikehold og utskifting må påregnes i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

I sameieform er det sameiet som har ansvar for vedlikehold av felles konstruksjoner og tekniske installasjoner, herunder tak, yttervegger, balkonger, vinduer, ytterdører, bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og ventilasjonskanaler – så langt disse ikke kun betjener én bruksenhet. Seksjonseier har normalt ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, som overflater, innredning og tekniske installasjoner som bare betjener leiligheten.

Sameiet har rett til å føre nødvendige rør, ledninger og installasjoner gjennom seksjonene, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for den enkelte eier. Skader eller vedlikehold av fellesanlegg skal håndteres av sameiet etter nærmere bestemmelser i vedtektene.

Det anbefales at seksjonseier setter seg inn i sameiets vedtekter, vedlikeholdsansvar og eventuelle planlagte fellesarbeider.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det ble registrert enkelte vinduer som er tunge å åpne/lukke, spesielt på innerste soverom hvor vinduet tar i karm. Karm- og rammetreverk viser normal aldersslitasje med værpåvirkning på utsatte flater. Ingen synlige punkterte ruter ble registrert ved befaring.

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

Det må påregnes generelt vedlikehold som overflatebehandling og justering av beslag. Enkelte vinduer kan på sikt måtte skiftes ut dersom funksjon ikke lar seg gjenopprette ved enkel justering.





TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har 1 nyere malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

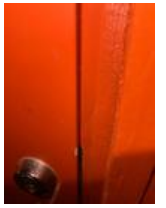
Funksjonsavvik knyttet til justering: skjevheter/innfesting og slitte pakninger/tetningslister gir luftåpninger og økt motstand ved åpne -/lukkebevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Juster hengsler og sluttstykke; kontroller/stram innfesting i karm.

Skift ut defekte/slitte tetningslister og kontroller terskel/tetting mot gulv.

Dersom tilfredsstillende tetthet og funksjon ikke oppnås ved justering, bør dørblad/pakninger vurderes skiftet.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong av trykkimpregnert trevirke med rekkverk i tre. Overflater bærer preg av værslitasje med uttørking og oppsprekking i terrassebord. Det er registrert at rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Tettesjikt/membran er ikke åpnet eller kontrollert, og er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitte/oppsprukne terrassebord utover normal aldersslitasje.

Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftsnivå (avvik registreres, uten at oppgradering nødvendigvis er påkrevd i eksisterende bygg).

Glatt overflate ved nedbør/fukt som følge av slitte bord og manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales vedlikehold/utskifting av slitte og oppsprukne terrassebord samt overflatebehandling for å redusere fuktopptak og glatte flater.

Vurder etablering av sklisikre tiltak på gangsoner.

Rekkverk kan vurderes hevet/tilpasset for å tilfredsstille gjeldende krav ved ombygging/oppgradering, selv om utbedring til dagens nivå ikke er plikt for eksisterende konstruksjoner.

Tettesjikt/membran anbefales kontrollert i forbindelse med vedlikehold/utskifting dersom tilkomst lar seg gjøre.





Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Ytterveggene består av bindingsverk av tre fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning. Kledningen fremstår med spredte og stedvis betydelige råteskader, samt uttørking og oppsprekking i overflater. Flere bord er løse, og det er stedvis mangelfull innfesting hvor spikerfester har begynt å slippe. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i selve veggkonstruksjonen. For øvrig er det ikke uvanlig at det ikke foretas full vurdering av felles yttervegger i slike boligsameier, da dette normalt ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Observasjonene er oppgitt som informativt forhold.

Råteskader i trekledning kan utvikle seg videre og medføre skader på bakenforliggende konstruksjon dersom tiltak ikke iverksettes.
Det anbefales utskifting av råteskadede bord og lokal utbedring av innfesting. Videre bør fasaden overflatebehandles og kontrolleres jevnlig for å hindre videre forringelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv. Veggene består av malte plater og betongflater, samt felt med strietapet som er sparklet og overmalt. Himling er malt betongelement.

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

Gulv: Stedvise merker/riper og knirk i parkett. Kjøkkeninnredning er montert oppå parkett, noe som kan låse bevegelsen i gulvet og bidra til knirk/spenn.

Vegger: Lokale merker/småskader. Overmalte striefelt har strukturgjennomslag.

Himling: Normal aldersslitasje på malt betong; ingen særskilte avvik registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gulv: Knirk kan reduseres ved ettertrekking/tilpasning av lister og festemidler; varig forbedring kan kreve mer omfattende tiltak. Ved behov kan gulvet flekk- eller helslipes og overflatebehandles. Låsing under kjøkkeninnredning kan vurderes ved neste omlegging/oppussing dersom knirk/spenn vedvarer.

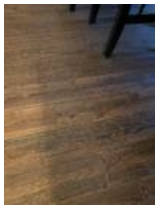
Vegger: Lokale skader kan utbedres med sparkel og maling. Strukturgjennomslag fra strie kan ved behov håndteres med egnede heft-/sparkelsystemer eller nytt overflatemateriale.

Himling: Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold (rengjøring/maling ved behov).









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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:

Entre/gang
Ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 11 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 16 mm innenfor 2 meter.

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

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.

Høydeforskjeller: Det er registrert inntil 16 mm innenfor 2 m (stue/kjøkken), hvilket gir TG 2 etter NS 3600s kriterier for måleavvik. Øvrige målinger er lavere.

Overflategulv: Det er lokalt registrert knirk/svikt

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Høydeforskjeller: Avviket vurderes hovedsakelig som komfort-/estetisk. Oppretting kan vurderes ved fremtidig oppussing (avretting/nytt overgulv/tilpasning av underlag).

Knirk/svikt i overgulv: Kan ofte reduseres ved ettertrekking av festemidler, justering av lister/overgangsprofiler eller ved utskifting/omlegging av gulv ved senere oppgraderinger.

Generelt: Å etterstrebe TG 0–1 krever normalt mer omfattende tiltak (systematisk oppretting/avretting), noe som sjelden er hensiktsmessig som enkeltstående tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Manglende måleresultater og fravær av radonsperre gir usikkerhet om radonnivå innendørs.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling (langtidsmåling i vinterhalvåret, sporfilm i minimum 2 måneder).

Dersom måling viser forhøyede verdier, kan tiltak som tetting av utettheter mot grunn, trykkreduserende tiltak og/eller forbedret ventilasjon vurderes.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har en kombinasjon av glatte og profilerte fyllingsdører i malt tre. Det er montert én skyvedør på utenpåliggende skinnesystem, samt én ståldør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Én dør subber/tar i karm (justeringsbehov).

Generelle merker/hakk/riper på flere dørblad og karmer (kosmetisk).

Skyvedør på utpåhengt skinne har normalt behov for periodisk justering/rengjøring av løpehjul/skinnekappe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Juster hengsler/sluttstykke på berørt dør; kontroller/stram innfesting i karm.

Skyvedør: Rengjør skinne og løpehjul, kontroller høyde-/sidejustering og stoppere.

Overflater: Kosmetiske skader kan utbedres med sparkel/pussing/maling ved behov.

Ved vedvarende friksjon etter justering bør dørblad/karm vurderes nærmere og eventuelt skiftes.

Tilstandsrapport









VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Boligen antas prosjektert/oppført ca. 1991 (Byggeforskrift 1987, før TEK97). Det forelå ingen dokumentasjon ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkle målinger/funksjonstester uten åpning av konstruksjoner. Våtrommet lot seg undersøke ved vanlig befaring/fuktsøk; adkomst til sluk/tettesjikt var begrenset av dusjkabinett (bunnskjørt lot seg ikke demontere). Gitt antatt alder og ukjent tettesjikt anbefales det at dusjkabinett benyttes videre som primær dusjløsning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er opprinnelig kledd med fliser som senere er overmalt, inkludert fugene. Himlingen består av malt betongflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Vegger: Overmaling av fliser og fuger kan gi redusert vedheft og økt risiko for avskalling og sprekkdannelser over tid, spesielt i våtsone. Det ble registrert bom (hulrom) i fliser bak dusjkabinett. Ingen synlige tegn til fuktskader ble observert ved befaring.

Himling: Normal aldersslitasje uten registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Vegger: Overmalt flis bør følges opp, da malingen kan svekkes ved fuktpåvirkning. Bom i fliser kan utvikle seg til løse fliser og sprekkdannelser i fuger. Det anbefales å overvåke tilstanden og foreta lokale utbedringer dersom sprekk eller løs flis oppstår. Ved framtidig oppgradering bør underlag og tettesjikt vurderes fagmessig før ny overflate etableres.

Himling: Ingen tiltak utover normalt vedlikehold som vask eller maling ved behov.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert fall mot sluk med høydeforskjell på 29 mm mellom topp sluk og membran ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser samt sprekker i flisoverflaten.

I våtsonen er det observert et eldre avløpsrør av kobber som er kappet jevnt med flisnivå og ikke tettet igjen, noe som kan utgjøre en potensiell fuktvei.

Fuktmåling i gulv viser verdier svakt over normalnivå, trolig som følge av fuktabsorpsjon i fuger og flislimsjikt.

Ingen tegn til aktiv lekkasje eller råte ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom og sprekker: Følges opp og overvåkes for utvikling (sprekker, løs flis, misfarging). Ved videre skadeutvikling anbefales lokal utbedring av fliser og underlag.

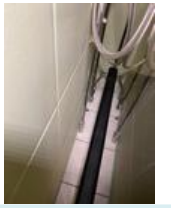
Kobberrør: Det bør tettes forsvarlig for å hindre fuktvandring og luktproblemer. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Generelt: Fuktverdiene bør følges opp ved ny måling etter en periode med normal bruk.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom anbefales faglig vurdering av membran/tettesjiktets tilstand før videre arbeid.







2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran er ukjent (ikke synlig og ingen dokumentasjon fremlagt). Sluket ligger under dusjkabinett; bunnskjørt lot seg ikke demontere, og adkomst var derfor begrenset. Besiktigelse ble kun mulig ved å vippe kabinettet noe opp for foto/innsyn.
Røret ble kappet og vannet stengt av rørlegger på oppdrag fra styret

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett kan skyves, men adkomst til sluk forutsetter løft/forskyvning som kan skade fliser, fuger eller tilkoblinger. Etter NS 3600 regnes sluket som begrenset tilgjengelig.

Rørgjennomføring: Det er observert kappet kobberrør i våtsone (plan gulv) som ikke er tettet igjen. Dette vurderes som en potensiell fuktvei ved vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tetting/forsvarlig avslutning utføres av fagkyndig for å hindre fuktvandring og lukt.

Sluktilkomst: Unngå demontering/forskyvning som kan skade overflater/tilkoblinger

Følg opp i brukstiden: Kontroller jevnlig for misfarging/lukt rundt sluk og i tilstøtende soner.

Ved framtidig oppgradering anbefales fagmessig vurdering og fornyelse av sluk og tettesjikt.

Dusjkabinett forutsettes som dusjløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er oppdriftsventil

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot kjøkken og det er betongvegg

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre med fiskebeinsmønster. Integrerte/frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem er installert. Stedvise kosmetiske merker/riper på overflater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter (resirkulerende). Tilluft via vindusventiler og manuell åpning av balkongdør. Ingen mekanisk/forsert avtrekk ført til friluft fra kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kun resirkulerende løsning gir begrenset lukt-/fukttransport ut av boligen sammenlignet med kanalført avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Lukt og fukt fra matlaging kan bli i oppholdsrommet.

Sikre tilstrekkelig tilluft (spalte under dør/ventiler) og vedlikehold av kullfilter (rengjøring/bytte iht. leverandør).

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speil. Vegger og gulv er kledd med fliser. Himling antas malt. Det er oppdriftsventil i vegg, men ingen merkbar lufttrekk ved test (papirtest ga null sug). Rommet har ikke sluk i gulv og ingen vannstopp- eller lekkasjedeteksjon tilknyttet vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater og innredning vurderes som normalt for alder. Det ble registrert bom i enkelte gulvfliser, men ingen synlige fuktskader. Rommet har kun oppdriftsventil (naturlig ventilasjon) uten merkbar lufttrekk ved test. Det er ingen mekanisk styring eller dokumentert luftutskifting.
Etter NS 3600 vurderes dette som funksjonssvikt i ventilasjonsløsningen. Tilstandsgrad 3 gjelder ventilasjon, mens overflater og konstruksjon vurderes som tilfredsstillende (TG 2).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er vanskelig å fastsette. Eventuelle beløp omfatter kun lokal avtrekksvifte og installasjon av vifte.
Estimatet omfatter ikke nye kanalføringer, elektriske oppgraderinger, branntetting, inngrep i felles kanaler/sjakter, prosjektering eller søknad/melding til kommunen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe. Det ble observert et kappet kobberrør i gulvhøyde på bad, uten avslutning. Vann var ikke tilgjengelig ved befaring da vannet var avstengt i forbindelse med utskifting av varmtvannstanker for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør fra byggeår har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.

Ufagmessig avslutning av rør (kappet kobberrør) kan utgjøre lekkasjerisiko dersom røret er tilkoblet trykksatt anlegg.

Ingen tegn til aktiv lekkasje ble observert, men anlegget kunne ikke funksjonstestes da vannet var avstengt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Kappet rør må tettes eller fjernes fagmessig.

Eldre kobberrør har økt sannsynlighet for korrosjon og lekkasjer; utskifting bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrom.

Eventuelle tiltak skal avklares med sameiet, da vannsystemet trolig er felles for bygget.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger er opplyst/antatt i støpejern. I kjøkkenbenk er det observert et rødt stålrør (synlig del/tilkobling). Sluk er ikke tilfredsstillende besiktiget grunnet begrenset adkomst.

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

Alder/levetid: For støpejern er mer enn halvparten av forventet brukstid normalt passert.

Begrenset kontroll: Lufting/stakeløsninger er ikke verifisert ved befaring; dette ligger normalt under sameiets ansvar i fellesanlegg.

Tilkomst: Manglende innsyn i sluk/overganger medfører usikkerhet om tilstand.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for korrosjon, utetthet og driftsstans.

Ved oppgradering av våtrom er det naturlig å vurdere utskifting/fornying av avløpsrør (overganger/sluk inkludert).

Avklar tiltak med sameiet før gjennomføring, da arbeider kan berøre felles avløpssystem/lufting.

Ved symptomer (lukt, treg avrenning, misfarging) bør rørinspeksjon (kamera) vurderes for å avdekke tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler/åpningsvinduer og manuell åpning av balkongdør. Det er registrert soverom uten egen tilluft (kun manuell åpning av et lite vindu).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett opp mot bruksbelastning, særlig soverom uten fast tilluftsløsning.

Løsningen er alderstypisk, men gir begrenset luftutskifting ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Etabler faste tilluftsventiler (vegg-/vindusventiler) i oppholdsrom/soverom som mangler dette.

Sørg for tilluftsspalte under dører mot rom med avtrekk (bad/kjøkken).

Vurder forsert avtrekk i våtrom/kjøkken dersom luftkvalitet oppleves utilstrekkelig.

Avklar tiltak med sameiet før inngrep som kan påvirke felles kanaler/avtrekkssystem.

TG 2 Varmesentral

Boligen har panelovner og elektriskevarmekabler på bad

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Sentral varmtvannsberedning (fellesanlegg) for bygget. Opplyst år 2025. På befaringstidspunktet var vannet avstengt i forbindelse med utskifting/arbeid på beredere. Ingen avvik utover normal slitasjegrad registrert.

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 med automatsikringer plassert i entré

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.
   1991

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?
   Ja
   Utført elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkken 2024

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei

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

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

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 Manglende kontroll siste 5 år (DLE/elsjekk).

    Anleggets alder tilsier at deler kan være eldre enn dagens krav.

Generell kommentar

Da ikke noen kontroller er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder

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





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er registrert 5 røykvarslere tilknyttet felles varslingsanlegg, samt 1 håndslokkeapparat med kontroll i 2022. Brannslange under/ved vask mangler gyldig kontroll (kontrollfrist utløpt).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Håndslokkeapparat er til stede. Brannslange finnes, men kontroll er utløpt

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Håndslokkeapparat har kontroll 2022. Brannslange: kontroll utløpt – må re-kontrolleres/serves.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Nei

Tilstandsrapport









Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - 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

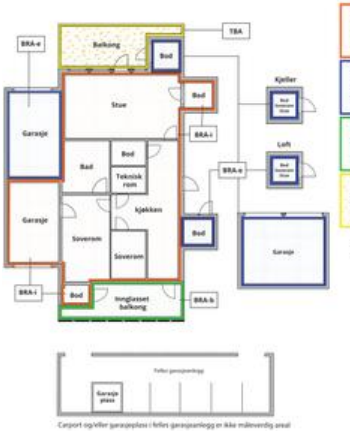
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	66			66	6
1 Etasje		1		1	
SUM	**66**	**1**			**6**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Liten bod rett utenfor i svalgang på 0.26 kvm og skiskap/bod i felles skibod på 0.69kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Toalett rom er ikke på tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken og renovert noe elektro iforbinelse med nytt kjøkken. nytt dusjkabinett også

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det ene vinduet er for lite for og være rømningsvei på soverom

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)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	1	70	25	5170 m²	Fra eiendomsverdier.no	Ikke relevant

Adresse
Gamle Fjellhvilveien 7

Hjemmelshaver
Alestrøm Andreas Hartvig Belseth, Sandstad Silje
Marøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt ved Norefjell, like ved Norefjell skisenter/alpinanlegget, med kort gangavstand til skiheiser, løypenett og servicefunksjoner. På motsatt side av bygget ligger en Joker dagligvarebutikk, med utvidede åpningstider og enkel tilgjengelighet fra eiendommen. Området består av nyere fritids- og leilighetsbebyggelse med gode helårs adkomstforhold og utsikt mot nærliggende fjellterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles for bygningsmassen og opparbeidet med asfalterte adkomstveier, parkeringsarealer og felles uteareraler. Terrenget består hovedsakelig av fjellgrunn og opparbeidede nivåforskjeller med trapper og støttemurer. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles tomtearealer, herunder snørydding, veivedlikehold og renovasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/TR6637

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandstad, Silje Marøy	9578-5999-4-3486285	2025-10-20 12:20:32
ALESTRØM, ANDREAS HARTVIG BELSETH	9578-5999-4-2120575	2025-10-19 22:16:49

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
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0267/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Silje Marøy Sandstad, Andreas Alestrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81015848
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad AS. September 2025 Installasjon av dusjkabinett

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H.M ELEKTRO Håvard Moen, mai-juli 2024, elektroinstallasjon i forbindelse med nytt kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B/T Rørservice. mai-juli 2024 Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Vannlekkasje et annet sted i bygget i 2025

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Det skal være planer om et bygg ved siden av Mountain Lodge.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0267/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
ALESTRØM, ANDREAS HARTVIG BELSETH	2025-10-19	Sandstad, Silje Marøy	2025-10-20

Identifikasjon

bankID ALESTRØM, ANDREAS HARTVIG BELSETH

Identifikasjon

bankID Sandstad, Silje Marøy

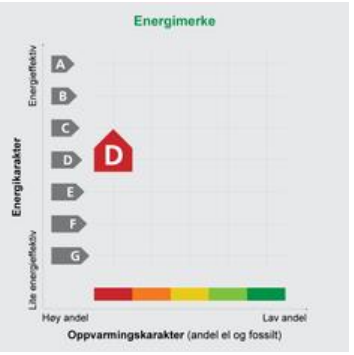
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7
Postnr	3536
Sted	NORESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	1
Seksjonsnr.	25
Festenr.	70
Bygn. nr.	13111103
Bolignr.	H0211
Merkenr.	A2022-1448532
Dato	19.10.2022



Innmeldt av	Anette Høiaas

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Fjellhvilveien 7
Postnr/Sted: 3536 NORESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0211
Dato: 19.10.2022 12:38:56
Energimerkenummer: A2022-1448532
Ansvarlig for energiattesten: Anette Høiaas
Energimerking er utført av: Anette Høiaas

Gnr: 209
Bnr: 1
Seksjonsnr: 25
Festenr: 70
Bygnnr: 13111103

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 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.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	**kr 1 875**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

HUSORDENSREGLER

FOR LEILIGHETER PÅ MOUNTAIN LODGE.

1. **Gårdsplass, trappeoppganger, trapperepos, korridorer, felles kjellerrom må IKKE opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o. l. Balkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret/bookingen foreligger.**

2. **Enhver forurensning av gårdsplass og overnevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte containere. Ethvert søl omkring søppelcontainerne må unngås.**

3. **Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc.**

4. **Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller fellesrom , plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Eventuelle takluker skal kun åpnes av vaktmester/styret. Har leiligheten egen veranda/balkong, plikter sameier å fjerne snø/is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han/hun ansvarlig for skade som måtte oppstå, da dette ikke dekkes av forsikring.**

5. **MELLOM KL.2300 OG KL 0700 SKAL DET VÆRE NATTERO I LEILIGHETEN. I denne tiden må det ikke benyttes stereoanlegg, musikkinstrumenter eller brukes vaskemaskiner eller annet som kan virke sjenerende for omgivelsene.**

6. **Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, heiser, pumper, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne etc.**

7. **Som spesielle regler for Moutain Lodge gjelder: Egne bookingregler som skal håndheves for utleieleilighetene.**

NB! **Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig(husleielovens §§ 20,21)**

Styret, 18.01.2011

V E D T E K T E R

for

EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE NOREFJELL
ajourført pr. 2. oktober 2018

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere
Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 209 bnr. 1, fnr. 70 i Krødsherad kommune, består etter reseksjonering av 39 seksjoner, fordelt på 17 boligseksjoner (fritidsseksjoner for salg), betegnet som B i oppdelingsbegjæringen og 22 næringsseksjoner, benevnt med N i oppdelingsbegjæringen, hvorav 18 gjelder fritidsseksjoner for utleie og 4 gjelder tradisjonelle næringsarealer for næringsvirksomhet. Oppdelingsbegjæringen er datert 13. mars 2003 og tinglyst den 21. mars 2003. Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse. Reseksjoneringsbegjæringen er datert 13. oktober 2003 og tinglyst den 22. oktober 2003. Reseksjoneringsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.
Sameiet har krav mot seksjonseieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon for kr. 50.000,- som sikkerhet for krav på betaling av den enkelte eierseksjons andel av fellesutgifter. Dette tinglyses på hver seksjon.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter seksjonseierbrøken. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
g) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever at alle seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre, som velges av seksjonseierne med alminnelig flertall på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 4 medlemmer med 3 varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder.

Fra boligseksjonene skal styret være representert med 1 medlem og med 1 varamedlem, og fra næringsseksjonene skal styret være representert med 3 medlemmer og med 2 varamedlemmer.

Dersom en sammensetning av styret iht. ovenstående ledd ikke er mulig å oppnå, så kan årsmøtet velge et styre med en annen sammensetning under hensyntagen til at næringsenhetenes interesser blir ivaretatt.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Fellesutgifter ved eiendommen er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgifter er bl.a følgende faste utgifter:

- festeavgift
- brøyting og sandstrøing
- bygningsforsikring (med unntak av innbo og løsøre i den enkelte seksjon)
- vaktmestertjenester
- strøm til fellesarealer
- strøm til felles varmtvannsberedere
- forretningsførsel, regnskap og revisjon
- månedlige avsetninger til løpende vedlikehold og rehabilitering av selve bygningen med fasader, tak og fellesarealer, samt utearealer på eiendommen.

Disse utgiftene skal fordeles på seksjonseierne på følgende måte:

For seksjon nr. 1, 2, 3 og 4 skal 50% (dvs. en halvpart) av eierbrøken danne grunnlag for utlikning av fellesutgifter på disse seksjonene (dvs. beregningen av deres andel av fellesutgiftene) , mens på de øvrige seksjonene (seksjonsnummer 5 – 39) skal 100 % (dvs. hele eierbrøken) danne grunnlag for utlikning av fellesutgifter på disse seksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer
Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige

seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av seksjonseierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 –1 ovenfor.

§ 5-3 Innvendig vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5-6 Eierskiftegebyr
Ved omsetning av seksjoner bærer kjøper og selger kostnadene selv, herunder også regningen for det arbeidet sameiets forretningsfører gjør i forbindelse med salget.

§ 5-7 Prinsipper for reseksjonering
Eierseksjonssameiet skal reseksjoneres i et nytt byggetrinn bestående av inntil 35 seksjoner i inntil 7 etasjer med tillegg av parkeringskjeller mv. beliggende slik som vist på vedlagte situasjonskart.

Reseksjoneringen skal foretas av Mountain Lodge Norefjell AS (ev. et annet selskap som har overtatt utbyggingsretten) for selskapets regning og risiko. Nåværende seksjonseiere har via kjøpekontrakter og/eller andre avtaler gitt sitt skriftlige samtykke til reseksjoneringen og derav følgende endret eierbrøk for sin seksjon. Nye seksjonseiere i eksisterende eierseksjoner (dvs. kjøpere/rettsetterfølgere av de seksjoner som allerede er etablert), skal via kjøpekontrakter (ev. andre avtaler) gi sitt skriftlige samtykke til reseksjoneringen og derav følgende endret eierbrøk for sin seksjon.

I de nye kjøpekontraktene (ev. andre avtaler) skal det fremgå at de nye seksjonene tilhører Mountain Lodge Norefjell AS (ev. et annet selskap som har overtatt

utbyggingsretten), og kjøpere/rettsetterfølgere til de eksisterende seksjoner har ingen eiendomsrett til disse og har heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av reseksjoneringen.

I forbindelse med reseksjoneringen skal det vedtas nye bestemmelser om fordeling av fellesutgifter ved at det skal gjøres endringer i vedtektenes §§ 5-1, 5-2, 5-3 basert på følgende hovedprinsipper:

- Seksjonenes eierbrøker skal danne grunnlaget for fordeling av følgende fellesutgifter:
  - festeavgift
  - brøyting og sandstrøing
  - bygningsforsikring (med unntak av innbo og løsøre i den enkelte seksjon)
  - vaktmestertjenester
  - forretningsførsel, regnskap og revisjon
  - månedlige avsetninger til løpende vedlikehold av (herunder rehabilitering) og påkostning på utearealet, samt arealer til felles bruk i garasjeanlegget i kjelleren på det nye byggetrinnet

- Seksjonenes eierbrøker i de enkelte bygg sett for seg skal danne grunnlag for fordeling av følgende fellesutgifter:
  - strøm til fellesarealer i det angjeldende bygget
  - månedlige avsetninger til løpende vedlikehold og rehabilitering av selve bygningen med fasader, tak og fellesarealer i det angjeldende bygget med unntak av løpende vedlikehold av (herunder rehabilitering) og påkostning på utearealet, samt arealer til felles bruk i garasjeanlegget i kjelleren på det nye byggetrinnet
  - strøm til felles varmtvannsberedere

- For tradisjonelle næringsseksjoner, som snr. 1, 2, 3 og 4 samt nye tradisjonelle næringsseksjoner i det nye byggetrinnet skal 50% (dvs. en halvpart) av eierbrøken danne grunnlag for utlikning av fellesutgifter på disse seksjonene (dvs. beregningen av deres andel av fellesutgiftene) etter fordelingsprinsippene nevnt i foregående punkter, mens på de øvrige seksjonene skal 100 % (dvs. hele eierbrøken) danne grunnlag for utlikning av fellesutgifter på disse seksjonene etter fordelingsprinsippene i foregående punkter.

Disse endringene forutsettes innarbeidet i vedtektene og vedtas på nytt ekstraordinært årsmøte før reseksjoneringen skal tinglyses.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Innkalling til ordinært årsmøte 06.06.2025 for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell.

Møtested: Nordre Bjøre Gård
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, ved håndsopprekning, eller på annen egnet måte. Stemmen blir talt opp etter hver sak, slik at resultatet foreligger før vi går videre til neste sak. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, dagsorden og vedtak om måtet er lovlig innkalt.

Informasjon fra styret og andre saker som ønskes diskutert, anbefales at tas opp etter at den formelle delen av årsmøtet er avholdt.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5 A: Bytte av vinduer (innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34)
Sak 5 B: Fritak av kostnader vedrørende oppvarming av varmtvann (innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34)

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Bjørn Jarbo velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har utarbeidet sin årsmelding for 2024, se vedlegg til innkallingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets årsmelding for 2025 tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 531 756 (mot budsjett 1 531 300)
Utgifter: 1 116 844 (mot budsjett 1 342 856)

Resultat: 440 007 (mot budsjett 208 444)
Arbeidskapital pr 31.12: 1 184 916

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Årsresultatet for 2024, ble kr 231 563 mer enn forventet i henhold til budsjett.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret har valgt å avstå fra styrehonorar for perioden 2024/2025.
Saken trenger ingen votering.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0

Sak 5 A: Bytte av vinduer (innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34)

Leilighet 308 søker om å få skiftet vinduer med vindus ventiler på 2 soverom da disse er pungterte. (verandasiden mot Krøderen).

Innsenders forslag
Innsender ber årsmøte om å godkjenne at vinduene skiftes som en del av felleskostnadene.

Mot ★ Styrets innstilling
Styret viser til årsberetningen der styret redegjør for arbeidet med utskifting av vinduer. Det foretas løpende vurderinger av vedlikehold som en del av styrets oppgaver, det vises også til årsberetningen. Det bemerkes at de omtalte vinduene er bestilt som en del av denne prosessen. Dermed er styrets innstilling at saken ikke tas til behandling

Sak 5 B: Fritak av kostnader vedrørende oppvarming av varmtvann (innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34)

Vi har også pusset opp badet og har installert etter krav fra
Krødsherad kommune egen vannmåler med automatisk avlesning på vårt vann forbruk. For å få til dette måtte vi plugge igjen varmtvanns til førselen til leiligheten, slik at alt vannet gikk igjennom måleren. Dette resulterte at vi måtte installere en varmtvanns bereder på badet, og er nå selvforsynt med varmtvann.
VI ber om at 308 blir fritatt for kostnader vedrørende oppvarming av varmtvann på vår del av felleskostnadene.

Dette vil pr dato resultere i noe økning av felles kostnadene pr. måned på de resterende eiere. Vi kjenner ikke strøm kostnadene, så det er umulig for oss å sette en pris på dette.

Innsenders forslag
Innsender ber om at årsmøte godkjenner at leilighet 308, snr: 34, slipper utgifter til oppvarming av varmtvann.

Mot ★ Styrets innstilling
Som følge av krav fra Krødsherad kommune, vil det bli satt inn to vannmålere i bygningen, da det er to vannrør som forsyner bygningsmassen med vann. Avgiftene for målt forbruk vil bli fordelt på seksjonene, men hvorledes dette vil bli fordelt er ikke klart. Det antas at hver enkelt seksjon vil få faktura på sin andel av dette fra kommunen. De seksjonene som har egne vannmålere, vil ikke bli belastet for dette fra kommunen, men vil betale for sitt eget forbruk. Slik er det også i dag, da de rene næringsseksjonene (skiutleie, spaet og butikkene), har egen vannmåler.

Når det gjelder kostnadene for strøm til varmtvannet, fordeles disse kostnadene på alle seksjonene, da det vil være lite ønskelig å la de enkelte seksjonene sette inn egen bereder å få fratrekk for dette, så lenge vi har et system med felles varmtvann. I ytterste konsekvens vil dette kunne føre til at noen få leiligheter sitter igjen med hele kostnaden til strøm til varmtvannet. Sameiet har heller ikke noe system som kan identifisere strømkostnadene til varmtvannsberederne i bygningsmassen. Det bemerkes for øvrig at utgiftene til strøm har gått kraftig ned som følge av den fastprisavtalen styret har inngått, slik at denne kostnaden slik det nå ser ut, er relativt bagatellmessig.
Styret anbefaler å ikke godkjenne at 308 slipper utgifter til varmtvann.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Etter valget på ordinært årsmøte 13. juni 2024 har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Bjørn Jarbo	2023-2025 (2 år)
Styremedlem: Tomm Borge	2024-2026 (2 år)
Styremedlem: Anne Aanensen Karlsen	2024-2026 (2 år)
Styremedlem: Ole Erik Bjøre	2023-2025 (2 år)
Varamedlem: Berit Marie Bjøre	2024-2026 (2 år)
Varamedlem: Andreas Edvardsen	2024-2026 (2 år)
Varamedlem: Roy Jensen	2024-2023 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av til sammen 39 seksjoner, hvorav 17 er boligseksjoner og 22 næringsseksjoner (18 fritidsseksjoner til utleie og 4 tradisjonelle næringsseksjoner).
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 209 Bruksnr. 1 og festenummer 70 i Krødsherad kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986 032 908.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Alf Kjernaas, Noresund. E-post : kjernaasbygg@gmail.com , telefon 951 05 755.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV:
Spørsmål som gjelder **RiksTV** rettes til Norwaco AS på e-post: norwaco@norwaco.no
eller telefon: 23 31 68 00. **Høsten 2020 / Vinteren 2021 ble det etablert opplegg for tilkobling til bredbånd og TV via fiberkabel fra Modum Kabel-TV og RingNett (MKRN): post@mktv.no eller telefon 32 78 46 40. Mange seksjoner har koblet seg til dette.**

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81015848.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 20 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Krødsherad kommune.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID
Det har i løpet av 2024 vært avholdt 6 styremøter.
Årsmøtet for lov- og vedtektsfestede saker ble avholdt 13. juni 2024 på Nordre Bjøre, Noresund.
Årets dugnad som ble arrangert på Mountain Lodge Norefjell lørdag den 31. august 2024, med godt oppmøte. På dugnaden ble det foretatt rydding av uteområder og forefallende arbeid.

Hovedfokus for styret har vært bygningstekniske tiltak for å sikre bygningsmassen samt å identifisere tiltak for å begrense kostnadene.
.
Styret har valgt å inngå avtale med Eneas Services AS for å sikre oss mot høye strømpriser, slik at risikoen for dette dempes. Dette selskapet har bygget opp en sikringsposisjon i gunstige perioder, og vi nyter godt av disse posisjonene. Denne avtalen var gjeldende fra november/desember 2023.

Det er igangsatt et prosjekt der en arbeidsgruppe identifiserer vinduer og dører som bør skiftes. Arbeidet med kartlegging er langt på vei fullført. Utskifting er igangsatt.

Det er også påbegynt et arbeid for å få oversikt over fremtidig rehabiliteringsbehov for rørsystem i bygningsmassen..

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2024 var totalt kr 1 531 756, som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2024 var totalt kr 1 116 844, dette er 226 012 lavere enn budsjett, og skyldes lave**r**e vedlikeholdskostnader enn først antatt da budsjettet ble vedtatt.

Resultatet av driften året 2024 viser et årsresultat på kr 440 007
Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Ellers vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som kommer frem under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025,
Budsjettet er basert på en uendrede felleskostnadene for 2025. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 31 951. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:
Energiprisene er faste som følge av fastprisavtale nevnt over, noe som fører til forutsigbare utgifter på strøm.

Vedlikeholdskostnader reparasjon og vedlikehold:
Budsjett på disse postene er økt til kr. 583.000 grunnet relativt stort vedlikeholdsbehov.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Norefjell, 14.05.25

Styret i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Bjørn Jarbo/s/	Ole Erik Bjøre/s/	Anne Karlsen/s/	Tomm Borge/s/
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell org.nr. 986032908

Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 531 756	1 531 752	1 531 300	1 531 299
Annen driftsinntekt	2	0	300 006	0	0
Sum driftsinntekter		**1 531 756**	**1 831 758**	**1 531 300**	**1 531 299**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	58 446	57 051	41 627	57 050
Konsulenttjenester	4	83 065	160 202	94 807	97 000
Rep og vedlikehold	5	214 730	260 150	515 000	583 000
Forsikringer		282 479	241 734	269 315	268 899
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	131 671	131 671	138 255	132 000
Energi og fyring		161 376	292 833	250 452	200 000
Kabel-TV og telefoni		714	686	1 000	2 000
Driftskostnader	7	129 375	123 813	0	125 000
Andre driftskostnader	8	51 915	21 343	32 400	19 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		3 073	0	0	15 000
Sum driftskostnader		**1 116 844**	**1 289 483**	**1 342 856**	**1 499 348**
Driftsresultat før finansposter		**414 912**	**542 275**	**188 444**	**31 951**
Finansielle poster					
Finansinntekt		25 096	22 944	20 000	0
Sum finansposter		**25 096**	**22 944**	**20 000**	**0**
Årsresultat		**440 007**	**565 220**	**208 444**	**31 951**
Overført til annen egenkapital	10	440 007	565 220	0	0
Sum disponering		**440 007**	**565 220**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		74 006	9 291
Kundefordringer		71 505	266 466
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 283 165	678 559
Skattetrekkkonto	9	18 767	0
Sum omløpsmidler		**1 447 443**	**954 316**
SUM EIENDELER		**1 447 443**	**954 316**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 184 916	744 908
Sum egenkapital		**1 184 916**	**744 908**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 499	34 386
Annen kortsiktig gjeld	11	46 028	175 021
Sum kortsiktig gjeld		262 527	209 408
Sum gjeld		**262 527**	**209 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 447 443**	**954 316**

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Bjørn Jarbo
Styrets leder

Ole Erik Bjøre
Styremedlem

Tomm Borge
Styremedlem

Anne Aanensen Karlsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 531 756	1 531 752	1 531 300	1 531 299
Sum felleskostnader	**1 531 756**	**1 531 752**	**1 531 300**	**1 531 299**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	300 006	0	0
Sum andre driftsinntekter	**0**	**300 006**	**0**	**0**

Andre inntekter 2023 gjaldt kapital innkalling for å styrke sameiets likviditet.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold, kjøregodtgjørelse	1 229	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	49 994	50 001	35 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 222	7 050	6 627	7 050
Sum lønnskostnader	**58 446**	**57 051**	**41 627**	**57 050**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 750	4 988	5 000
Forretningsførerhonorar	77 820	74 886	77 819	82 000
Andre forvaltningstjenester	495	80 566	12 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**83 065**	**160 202**	**94 807**	**97 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.
Andre forvaltningstjenester 2023, var i hovedsak knyttet til utarbeidelse av energi og miljøanalyse. Posten kom frem under andre honorarer i regnskapet.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	54 977	106 675	240 000	400 000
Vedlikehold VVS	11 342	36 801	180 000	100 000
Vedlikehold elektro	28 993	54 457	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	19 375	2 838	0	5 000
Vedlikehold ventilasjon	19 814	5 440	15 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	60 229	33 940	45 000	48 000
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000	20 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**214 730**	**260 150**	**515 000**	**583 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Festeavgift	131 671	131 671	138 255	132 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**131 671**	**131 671**	**138 255**	**132 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	118 750	118 750	0	125 000
Renholdstjenester	0	5 063	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	10 625	0	0	0
Sum driftskostnader	**129 375**	**123 813**	**0**	**125 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	1 267	1 728	0	2 000
Annet driftsmateriale	4 867	10 128	17 000	9 999
Lisenser/software	0	2 587	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	4 800	4 500	10 000	5 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Konstaterte tap på fordringer	38 581	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**51 915**	**21 343**	**32 400**	**19 399**

Konstaterte tap på fordring er knyttet til tvangssalg av en seksjon i Eierseksjonssameiet.

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	18 767	0
Sum skattetrekkonto	**18 767**	**0**

Bankinnskudd for skattetrekk gjelder for 6. termin 2024, med utbetaling i januar 2025.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	744 908	179 689
Tilført til/fra EK fra årets resultat	440 007	565 220
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 184 916	744 908
Annen egenkapital 31.12	1 184 916	744 908
Sum egenkapital 31.12	**1 184 916**	**744 908**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	18 767	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 222	0
Forskudd fra kunder	0	17 052
Påløpt rente	-4	0
Andre påløpte kostnader	20 042	0
Annen kortsiktig gjeld	0	157 969
Sum annen kortsiktig gjeld	**46 028**	**175 021**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm for desember med forfall i januar 2025.

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**744 908**	**179 689**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	440 007	565 220
B. Årets endring i arbeidskapital	440 007	565 220
C. Arbeidskapital 31.12	**1 184 916**	**744 908**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 447 443	954 316
- Kortsiktig gjeld	262 527	209 408
= Arbeidskapital 31.12	**1 184 916**	**744 908**

4192 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Anne Aanensen	2025-05-20	Jarbo, Bjørn	2025-05-20
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Karlsen, Anne Aanensen		bankID Jarbo, Bjørn	
Navn	Dato	Navn	Dato
Bjøre, Ole Erik	2025-05-19	Borge, Tomm	2025-05-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bjøre, Ole Erik		bankID Borge, Tomm	

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell som viser et overskudd på NOK 440 007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.05.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 21. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGloba
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.05.2025 20:00:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL fra ordinaart arsmote i

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Fredag 6. juni kl 18.00 ble det avholdt ordinrt arsmote i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell pa Nordre Bjore, Noresund.

Til stede var 15 seksjoner representert i henhold oppmotelisten, ingen fullmakter.

1: KONSTITUERING

A) Valg av moteteder.

Styreleder Bjorn Jarbo ble forslatt som moteleder.

Vedtak: Godkjent

B) Som referent ble foresla'tt: Anne Aanensen Karlsen
Som protokollvitne ble forsla'tt: Sonja Jensen

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av moteinnkallingen.

Det ble foresl6tt a godkjenne den m'aten arsmotet var innkalt og erklre dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. STYRETS ARSRAPP0RT

Styret har utarbeidet sin 6rsmelding for 2024, som ble sendt ut som vedlegg til innkallingen.
Styrets innstilling: Styrets arsmelding for 2025 tas til etterretning.

Vadtak: Godkjent

3: REGNSKAP

Lagt frem av styret ved Ole Erik Bjore

Inntekter: 1 531 756 (mot budsjett 1 531 300) Utgifter: 1 116 844 (mot budsjett 1 342 856) Resultat: 440 007 (mot budsjett 208 444) Arbeidskapital pr 31.12: 1 184 916

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET Arsresuitatet for 2024, ble kr 231 563 mer enn forventet i henhold til budsjett.

Styrets innstilling: "Regnskapet godkjennes og resultatet overfores til egenkapital"

Vedtak: Godkjent

4: STYREHONORAR

Styret har valgt a ayst5 fra styrehonorar for perioden 2024/2025.

Saken trenger ingen votering.

Sty_rets_i nnstilling: Styrehonorar for foregaende periode settes til kr. 0

Forslag om gavekort p5lydende 5000,- pr styremedlem ble fremlagt.

Vedtak: Godkient

5: INNKOMNE SAKER

A) Bytte av vinduer

Innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34

Leilighet 308 soker om a f5 skiftet vinduer med vindus ventiler p5 2 soverom da disse er pungterte. (verandasiden mot Kroderen).

Innsenders forslag: Innsender ber arsmote om a godkjenne at vinduene skiftes som en del av felleskostnadene.

Styrets_ _____ Styret viser til arsberetningen der styret redegjor for arbeidet med utskifting av vinduer. Det foretas lopende vurderinger av vedlikehold som en del av styrets oppgaver, det vises ogsa til arsberetningen. Det bemerkes at de omtalte vinduene er bestilt som en del av denne prosessen. Dermed er styrets innstilling at saken ikke tas til behandling.

B) Fritak av kostnader vedrorende oppvarming av varmtvann

Innsendt av Tom og Anita Myrvang leilighet 308 snr: 34. Vi har ogs5 pusset opp badet og har installert etter krav fra Krodsherad kommune egen vannmaler med automatisk avlesning p5 vart vannforbruk. Fora f5 til dette matte vi plugge igjen varmtvanns tilforselen til leiligheten, slik at alt vannet gikk igjennom m5leren. Dette resulterte at vi matte installere en varmtvannsbereder p5 badet, og er n5 selvforsynt med varmtvann. VI ber om at 308 blir fritatt for kostnader vedrorende oppvarming av varmtvann pa v5r del av felleskostnadene. Dette vil pr dato resultere i noe okning av felleskostnadene pr. maned p5 de resterende eiere. Vi kjenner ikke strum kostnadene, s5 det er umulig for oss a sette en pris p5 dette.

Innsenders forslag: Innsender ber om at 5rsmote godkjenner at leilighet 308, snr: 34, slipper utgifter til oppvarming av varmtvann.

Styrets innstilling: Som folge av krav fra Krodsherad kommune, vil det bli satt inn to vannmalere i bygningen, da det er to vannror som forsyner bygningsmassen med vann. Avgiftene for malt forbruk vil bli fordelt p5 seksjonene, men hvorledes dette vil bli fordelt er ikke klart. Det antas at hver enkelt seksjon vil f5 faktura p5 sin andel av dette fra kommunen. De seksjonene som har egne vannmalere, vil ikke bli belastet for dette fra kommunen, men vil betale for sitt eget forbruk. Slik er det ogs5 i dag, da de rene nringsseksjonene (skiutleie, spaet), har egen vannmaler. N5r det gjelder kostnadene for strewn til varmtvannet, fordeles disse kostnadene p5 alle seksjonene, da det vilvwre lite onskelig 5 la de enkelte seksjonene sette inn egen bereder a f5 fratrekk for dette, sa lenge vi har et system med fetles varmtvann. I ytterste konsekvens vil dette kunne fore til at noen f5 leiligheter sitter igjen med hele kostnaden til strum til varmtvannet. Sameiet har heller ikke

noe system som kan identifisere stromkostnadene til varmtvannsberederne i bygningsmassen. Det bemerkes forovrig at utgiftene til strewn har gatt kraftig ned som folge av den fastprisavtalen styret har inngatt, slik at denne kostnaden slik det na ser ut, er relativt bagatellmessig.

Styret anbefaler a ikke godkjenne at 308 slipper utgifter til varmtvann.

Vedtak: ikke godkjent

6: VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 Styreleder for 2 ar

Som styreleder for 2 ar ble foreslatt: Bjorn Jarbo

Vedtak: Valgt ved akklamasion

B) Valg av 1 Styremedlem for 2 at

Som Styremedlem for 2 ar ble foreslatt: Ole Erik Bjore

Vedtak: Valgt ved akklamasion

C) Valg av 1 Varamedlem for 2 ar

Som Varamedlem for 2 ar ble foreslatt: Andreas Edvardsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Motet ble hevet kl 18.45

Noresund, 6. juni 2025

Moteleder

Bjorn Jarbo

Protokoth4 ne

Sonja Jensen

Referent

Anne Aanensen Karisen

Etter valget p8 ordina✓rt 5rsmote 6.6.2025 har styret folgende sammensetning:

Styreleder: Bjorn Jarbo	2025-2027 (2 Ar)
Styremedlem: Tomm Borge	2024-2026 (2 Ar)
Styremedlem: Anne Aanensen Karlsen	2024-2026 (2 5r)
Styremedlem: Ole Erik Bjore	2025-2027 (2 ár)
Varamedlem: Berit Marie Bjore	2024-2026 (2 gr)
Varamedlem: Roy Jensen	2024-2026 (2 ár)
Varamedlem: Andreas Edvardsen	2025-2027 (2 gr)

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 17.10.25
Vår ref.: 4192 / 25
Meglers ref.: 23-0267/25

Boligopplysninger

Seksjon	25	**Bolignr**	H0211
Boligselskap	4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell	**Etasje**	2.etg
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Silje Marøy Sandstad, Andreas Alestrøm	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 17.10.25: kr 2 860,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell (orgnr. 986032908)
Antall enheter	40
Styrets e-post	bjorn.jarbo@gmail.com
Styreleder	Bjørn Jarbo (99252324)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 81015848)
Festet tomt	Ja Feste nr. 70, forretningsfører har ikke kopi av festekontrakten.
Gnr/Bnr	209/1
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 2 358,00	**Andre inntekter**	kr 472,00
Formue	kr 0,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Reseksjoneringsbegjæring. Tegning av tilbygg fra vedtektsfastsettelse.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger i sameiet.

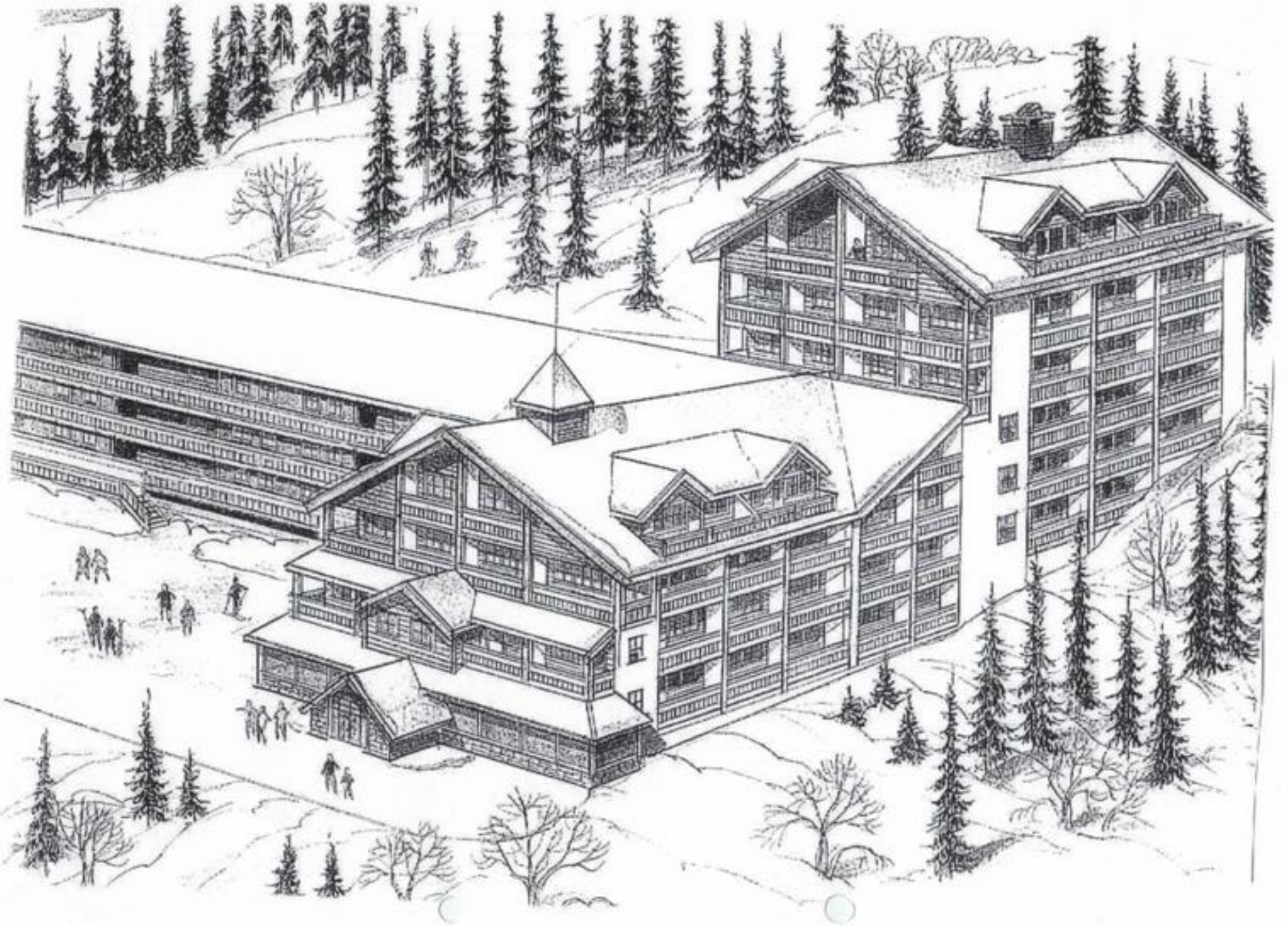
Festetomt: Ja, feste nr 70, forretningsfører har ikke kopi av festekontrakten

Vaktmesteravtale: Sameiet har vaktmesteravtale med Alf Kjernaas, Noresund. E-post: kjernaasbygg@gmail.com, mob: 951 05 755.

Tv: Spørsmål vedrørende tv kan rettes til Norwaco AS på e-post: norwaco@norwaco.no eller telefon: 23 31 68 00.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Vi gjør oppmerksom på at enkelte seksjoner har en utleieklausul, dette må avklares med selger.



Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0622	Krødsherad	209	1	70	1,2,3,4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
986 032 908	Mountain Lodge Norefjell AS (snr 2, 3 og 4)	
27075628051	Kari Monsen Røkke (snr 1)	

3. Begjæring

S.-nr	For-må[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg: areal[6]	S.-nr	For-må[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg: areal[6]	S.-nr	For-må[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg: areal[6]	S.-nr	For-må[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg: areal[6]	S.-nr	For-må[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg: areal[6]
1	N	539		13	B	46	BG	25	N	74	BG	37	B	81	BG	49			
2	N	376	G	14	B	46	BG	26	N	81	BG	38	B	46	BG	50			
3	N	351	BG	15	N	105	BG	27	B	76	BG	39	B	46	BG	51			
4	N	9	BG	16	N	126	BG	28	B	52	BG	40				52			
5	N	46	BG	17	N	115	BG	29	B	52	BG	41				53			
6	N	46	BG	18	N	128	BG	30	B	52	BG	42				54			
7	N	46	BG	19	N	291	BG	31	B	109	BG	43				55			
8	N	46	BG	20	N	73	BG	32	B	73	BG	44				56			
9	N	46	BG	21	N	71	BG	33	B	86	BG	45				57			
10	N	46	BG	22	N	84	BG	34	B	80	BG	46				58			
11	B	46	BG	23	N	80	BG	35	B	75	BG	47				59			
12	B	46	BG	24	N	74	BG	36	B	75	BG	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3940 = nevner: 3940

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SE VEDLEGG

Dato	Partenes underskrift
30.08.10	Kari M. Røkke for Mountain Lodge Norefjell AS Aino Werp

KARI MONSEN RØKKE snr 1

AINO WERP (styrets leder) snr 2,3,4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Krødsherad 30.08.10	Kari M. Røkke KARI MONSEN RØKKE (snr 1) for Mountain Lodge Norefjell AS (snr 2,3,4) AINO WERP Styrets leder	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
209	1	70		Krødsherad	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Nesbyen 20.10.2010	KRØDSHERAD KOMMUNE [illegible]

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
30.08.10	Kari M. Rokke	for Mountain Lodge Norefjell AS [illegible]

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 3 av 3

KARI MONSEN RØKKE
Snr 1

AINO WEBB (Styrelede)
Snr 2,3,4

VEDLEGG TIL RESEKSJONERINGSBJÆRING AV 30.08.10 – GNR 209 BNR 1 FNR 70 SNR 1,2, 3 OG 4 I KRØDSHERAD KOMMUNE.

PKT 4 I BEGJÆRINGEN.

Reseksjonering – snr 1, 3 og 4:

Seksjon nr 1 ombygges – tilleggsdeler til snr 3 (T3) og 4 (T4) på kjellerplanet går over fra å være tilleggsdeler til snr 3 og 4 til å bli tilleggsdel til snr 1 (T1).

Ingen endring skjer i eierbrøken.

Reseksjonering – snr 2 og 3 :

Grensen mellom seksjonene flyttes. Snr 3 avgir et areal på 134 kvm til snr 2. Del av tilleggsdel til snr 4 (T 4) innlemmes som en del av hoveddelen i snr 3. Eierbrøken i snr 2 endres fra 242/3940 til 376/3940, mens eierbrøken i snr 3 endres fra 485/3940 til 351/3940.

2 parkeringsplasser som i dag er tilleggsdel til snr 3 (T3) går over fra å være tilleggsdeler til snr 3 (T3) til å bli tilleggsdeler til snr 2 (T 2).

Da reseksjoneringen ikke omfatter annet enn en omfordeling av arealene i disse 4 seksjoner med tilleggsdeler, og det ikke berører fellesareal eller medfører endret eierbrøk for de øvrige seksjoner i eierseksjonssameiet, er det ikke nødvendig med samtykke fra styret eller fra sameiermøtet.




RESEKSJONERING 30/08-2010 gnr 209 bnr 1 fnr 70 snr 1-4 Kristiansand Kommune



RESEKSJONERING 30/08-2010 gnr 209 bnr 1 fnr 70 snr 1-4 Krødsherad Kommune

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS

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

Faktura 441233

Sandstad Silje Marøy
Røa terrasse 6B

0755 OSLO

Fakturadato: 30.07.2025
Forfall: 20.08.2025

Kunde: 902049

Deres Ref:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/1/70/25

Prod-nr	Beskrivelse	Tidsrom	Enhet	Antall	Pris	Beløp
100	Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	01.07.2025-30.09.2025	Pr. 25m2	3	69,20	207,60
130	Stipulert forbruk vann ihht M2	01.07.2025-30.09.2025	Pr. m3	20	3,82	76,40
140	Stipulert forbruk avløp ihht M2	01.07.2025-30.09.2025	Pr. m3	20	6,12	122,30
200	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	01.07.2025-30.09.2025	Pr. 25m2	3	278,60	835,80
	15 % mva av 1 242,10					186,32
	Avrunding					-0,42
	Ordresum					1 428,00

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

Ny lov for kommunale gebyrer: MVA på Vann og Avløp er redusert fra 25% til 15% fra og med 01.07.2025

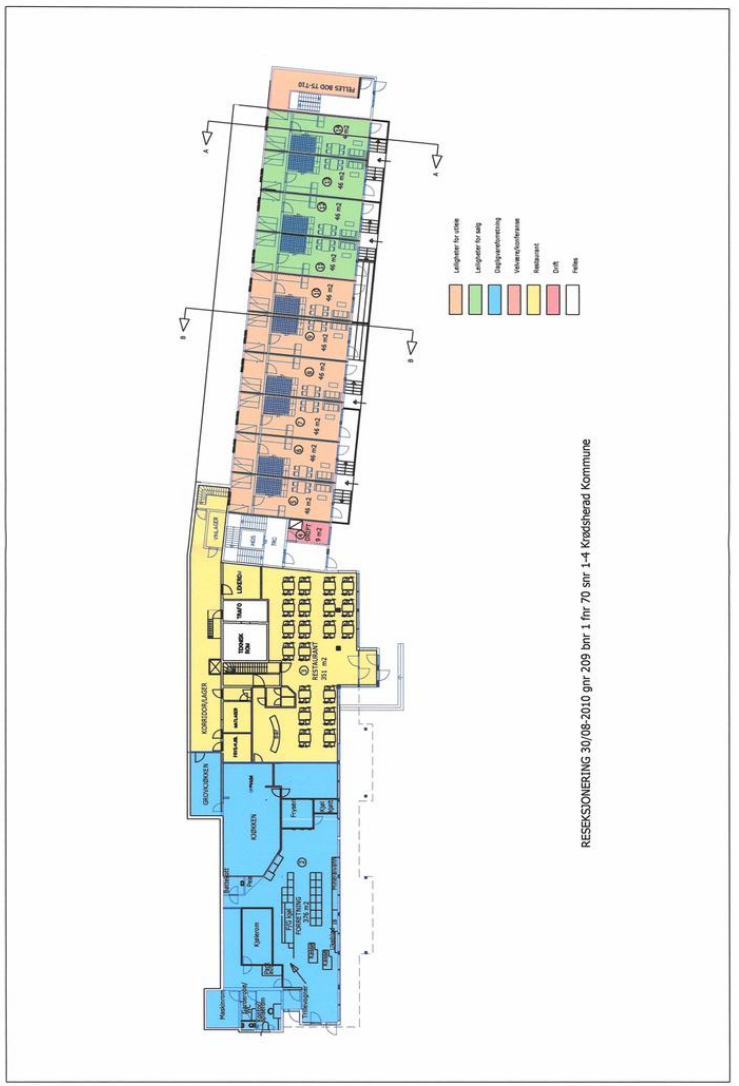
***Stipulert forbruk vann/avløp beregnes ut ifra areal ved å gange arealet opp med en gitt faktor (0,27), som igjen ganges med pris pr. m3 vann/avløp.**

Betalingsinformasjon

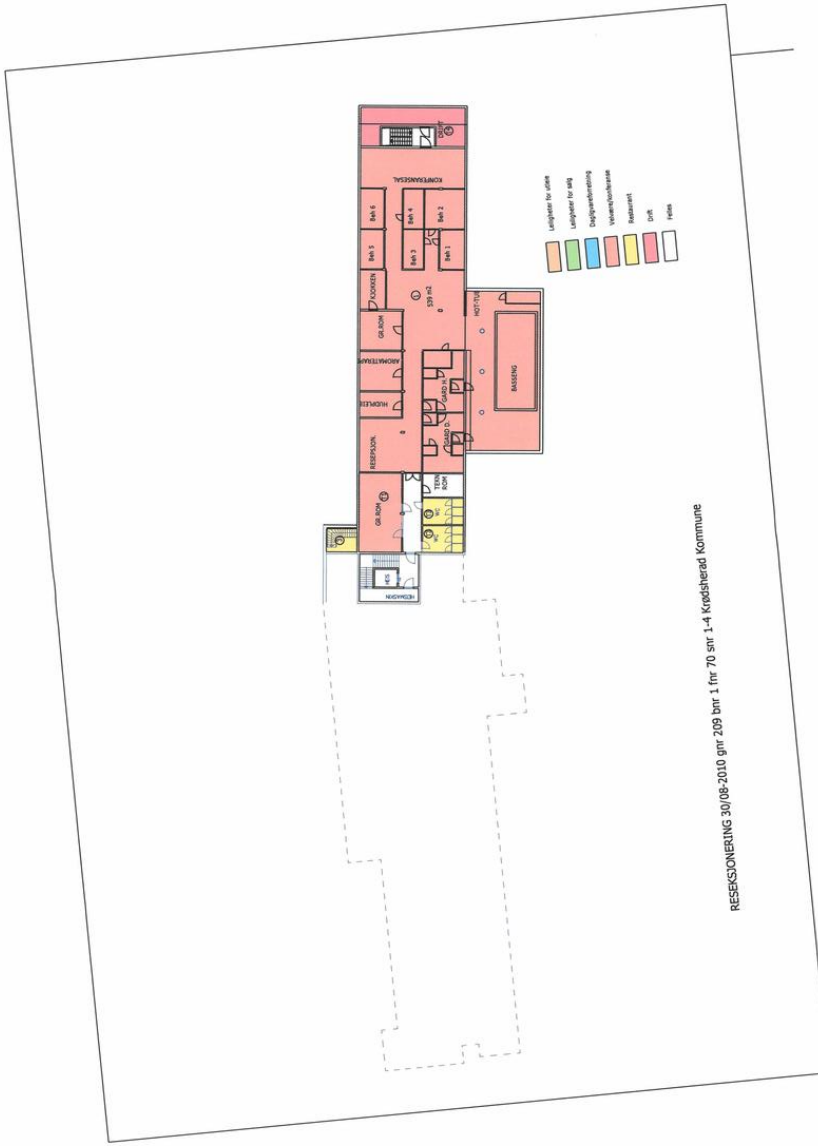
Norefjell Vann- og avløpsselskap AS — Foretaksregisteret 935803713 MVA

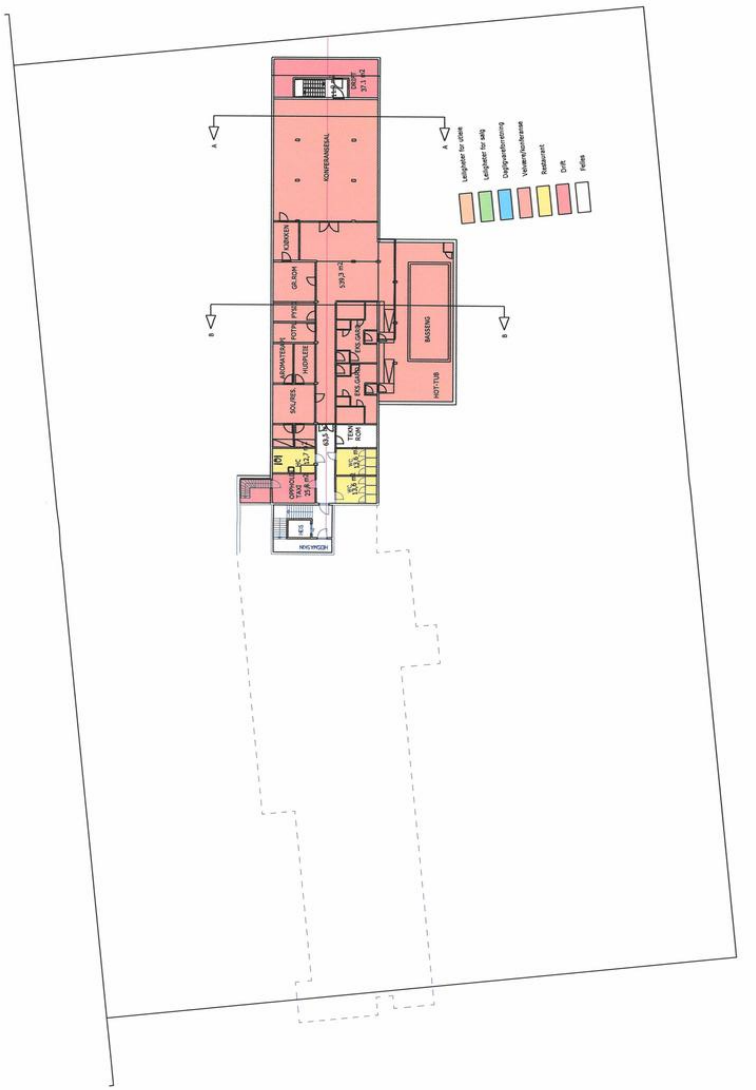
Faktura:	441233	Bankkonto:	23720504057
Fakturadato:	30.07.2025	Beløp kr.:	1 428,00
Forfallsdato:	20.08.2025	KID	9020494412330
SWIFT:	DNBANOKKXXX	IBAN:	NO7823720504057

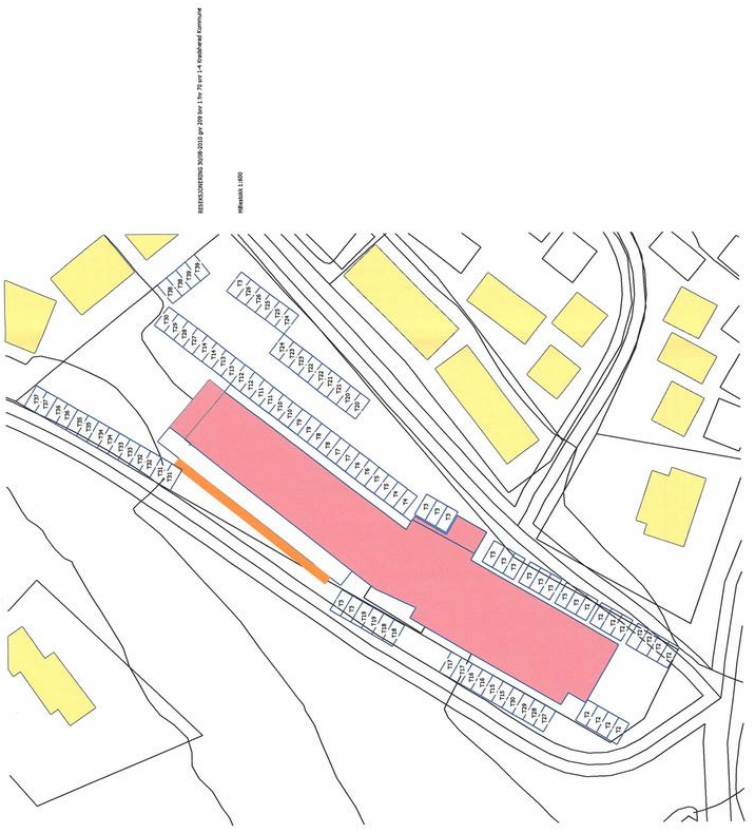
Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrenter og purregebyr etter gjeldende satser.

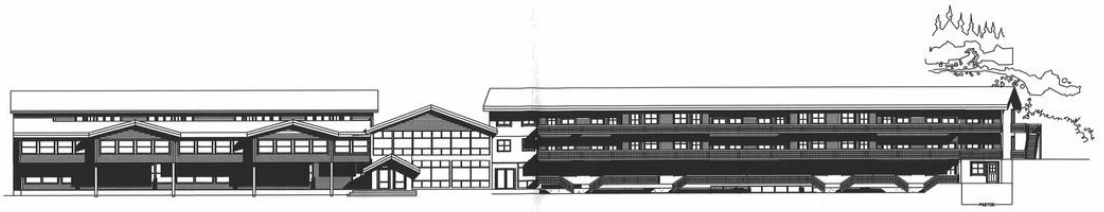

RESEKSJONERING 30/08-2010 gnr 209 bnr 1 frir 70 snr 1-4 Krødsherad Kommune
Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
KONDISJONLAGER
GRØNNSAKKJØKKEN
KJØKKEN
RESTAURANT
FORRETNING
Kjølerom
Maskinrom
Vaskerom
Trappegang
Heis
Fryser


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
KONDISJONLAGER
GRØNNSAKKJØKKEN
KJØKKEN
RESTAURANT
FORRETNING
Kjølerom
Maskinrom
Vaskerom
Trappegang
Heis
Fryser


RESEKSJONERING 30/08-2010 gnr 209 bnr 1 fnr 70 snr 1-4 Krødsherad Kommune
Lavgulv for store
Lavgulv for salg
Dagsoneinndeling
Volumkonfigurasjo
Restaurant
Drift
Felles
KONFERANSESAL
Rom 6
Rom 5
Rom 4
Rom 3
Rom 2
Rom 1
KJØKKEN
GR.ROM
AROMATERAPI
HUDPLEIE
RESEPSJON
GR.ROM
BASSENG
HOT TUB
TEKN. ROM
HEISMASKIN


Lavgulv for store
Lavgulv for salg
Dagsoneinndeling
Volumkonfigurasjo
Restaurant
Drift
Felles
KONFERANSESAL
KJØKKEN
GR.ROM
AROMATERAPI
HUDPLEIE
SOLARIS
BASSENG
HOT TUB
TEKN. ROM
HEISMASKIN


RESSOURCEHUSET 2020 gnr 208 bnr 1 Inv 70 pnr 1-4 Hvidovre Kommune
Målestok 1:500



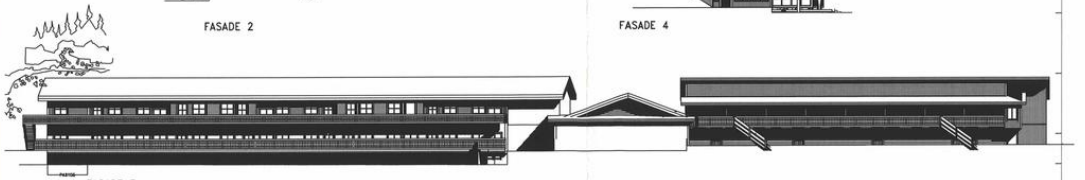
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3

RAMMESØKNAD

E2

A			21.02.03 IDW

Rev.: -	Sign.: -	Tiltakshaver: Mountain Lodge Norefjell	Prosjekt: Norefjell Hotel
Dato: 03.10.02	Tegnet av: GK		Bygningsdel: Fasader
Int.prosj.nr.: G213	Kontrollert: GST		
Asplan Viak AS Strandveien 18, 1411 Kolbotn Tlf. 66776000 Fax. 66776039			M&: 1:300 Ark: A3 Tegningsnr.: 590 Rev.: A



PROSJEKT	OPPDRAGSGIVER	ARKITEKT	TEGNING	TEGNINGSSTATUS	DATO
NOREFJELL HOTEL	LUKAS EIENDOM AS	MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS	PLAN 3. ETASJE MÅL 1:250	UTREDNING	29.07.02



PROSJEKT	OPPDRAGSGIVER	ARKITEKT	TEGNING	TEGNINGSSTATUS	DATO
NOREFJELL HOTEL	LUKAS EIENDOM AS	MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS	PLAN 2. ETASJE MÅL 1:250	UTREDNING	29.07.02



PROSJEKT NOREFJELL HOTEL

OPPDRAGSGIVER LUKAS EIENDOM AS

ARKITEKT MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS

TEGNING PLAN 1. ETASJE MÅL 1:250

TEGNINGSSTATUS UTREDNING

DATO 29.07.02



TEGNING PLAN KJELLERETASJE MÅL 1:250

TEGNINGSSTATUS UTREDNING

DATO 03.0

KRØDSHERAD KOMMUNE **Sektor for teknikk, næring og miljø** **Bygningsavdelingen**	Dato: 21.02.2005 Arkivsaksnr.: 04/00990 Arkivkode: GNR 209/70,71,73

Skanska Norge AS
V/Erik Lindbo Hansen
Pb. 145
3603 KONGSBERG

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99
for
GNR 209, BNR 70, 71, 73
MOUNTAIN LODGE NOREFJELL AS

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon fra Skanska Norge AS, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune
Lars Erik Hoff
Avd. ing

Kopi: Likningskontoret Ringerike, pb 244, 3502 Hønefoss

Adr: Krødsherad kommune 3536 Noresund Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001 E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no	Saksbehandler: Lars Erik Hoff Dir.innvalg: 3215 0013 Telefax: 3215 0001 E-postadr: lars.hoff@krodsherad.kommune.no

Krødsherad kommune

Reguleringsplan for Mountain Lodge

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 3318-35

Utarbeidingsdato for reguleringsbestemmelsene: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006.

Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006

Endringer/ revideringer:

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

Behandling:

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

1 REGULERINGSFORMÅL

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

Området reguleres til følgende formål etter PBL:

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

2 FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Bygningens utforming og karakter

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

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

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

Ark, opplett og karnapper er tillatt.

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

Utsmykning av bygg er tillatt.

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

2.2 Krav til søknad (prosesskrav/dokumentasjonskrav)

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

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

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

2.3 Ubebygget del av byggetomtene

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

Ute-/oppholdssoner som skal opparbeides anvises på situasjonsplan.

2.4 Parkering

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

Foretningslokaler skal ha minst 2 parkeringsplasser for hver 100 kvm.

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

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

Tilstrekkelig plass til snøopplag skal avsettes.

2.5 Infrastruktur strøm /vann/avløp

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

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

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

Separate parabolantenner for leilighetene er ikke tillatt.

3 KOMBINERTE FORMÅL

3.1 Forutsetninger

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

Kombinerte formål er næring/fritidsleiligheter/privat parkering.

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

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

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

3.2 Grad av utnytting og andre spesielle rammer for bebyggelsen

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

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

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

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

Høyder:

Hovedbygning del A:
Maks mønehøyde: Kote 691 moh

Hovedbygning del B:
Maks mønehøyde: Kote 685 moh

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

Hovedtakvinkel skal være mellom 27 og 36 grader.

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

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

4.1 Privat veger

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

4.2 Privat parkering

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

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

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

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER/ VILKÅR

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

Tiltak i byggeområdet

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

Opparbeidelse av vei

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

6 KULTURMINNER

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

Krødsherad kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 25
	Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell			



Tegnforklaring

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

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**1**	**70**	**25**	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	480.78m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5169.81m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5169.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 35	Mountain Lodge (18.5.2006)	Annet kombinert formål	4571.8m^2
	3318 35	Mountain Lodge (18.5.2006)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	1346.21m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
			Annet kombinert formål	4571.8m^2
	3318 53	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen (29.5.1990)		

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

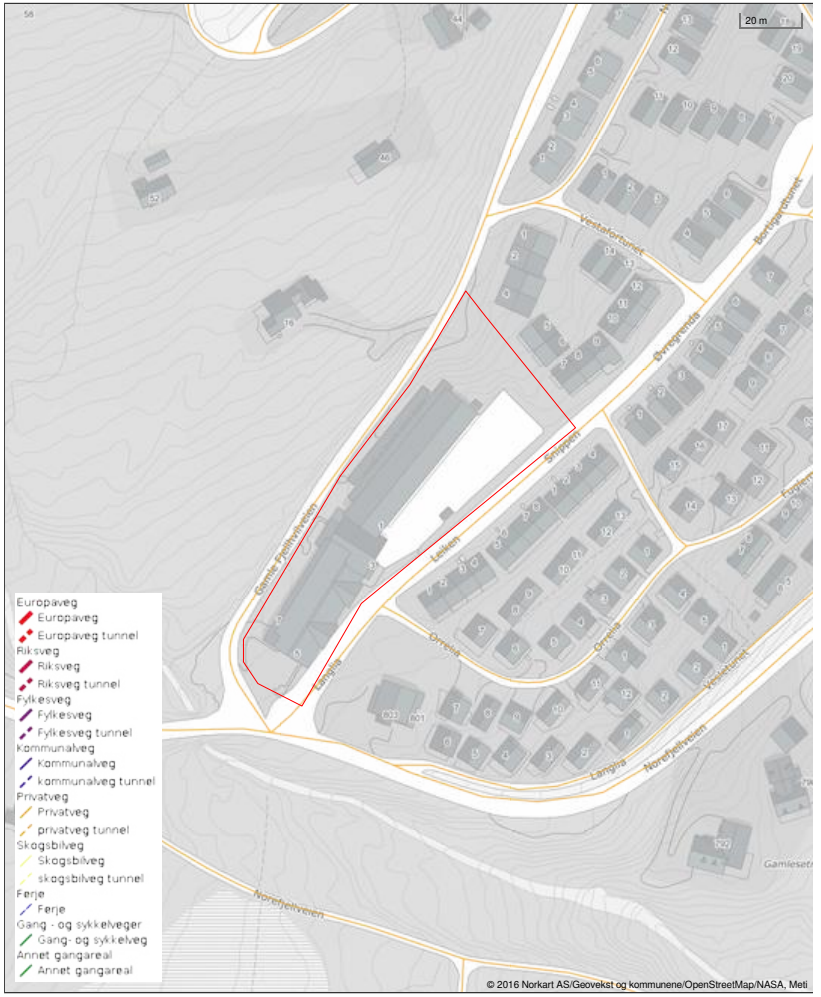
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 17.10.2025

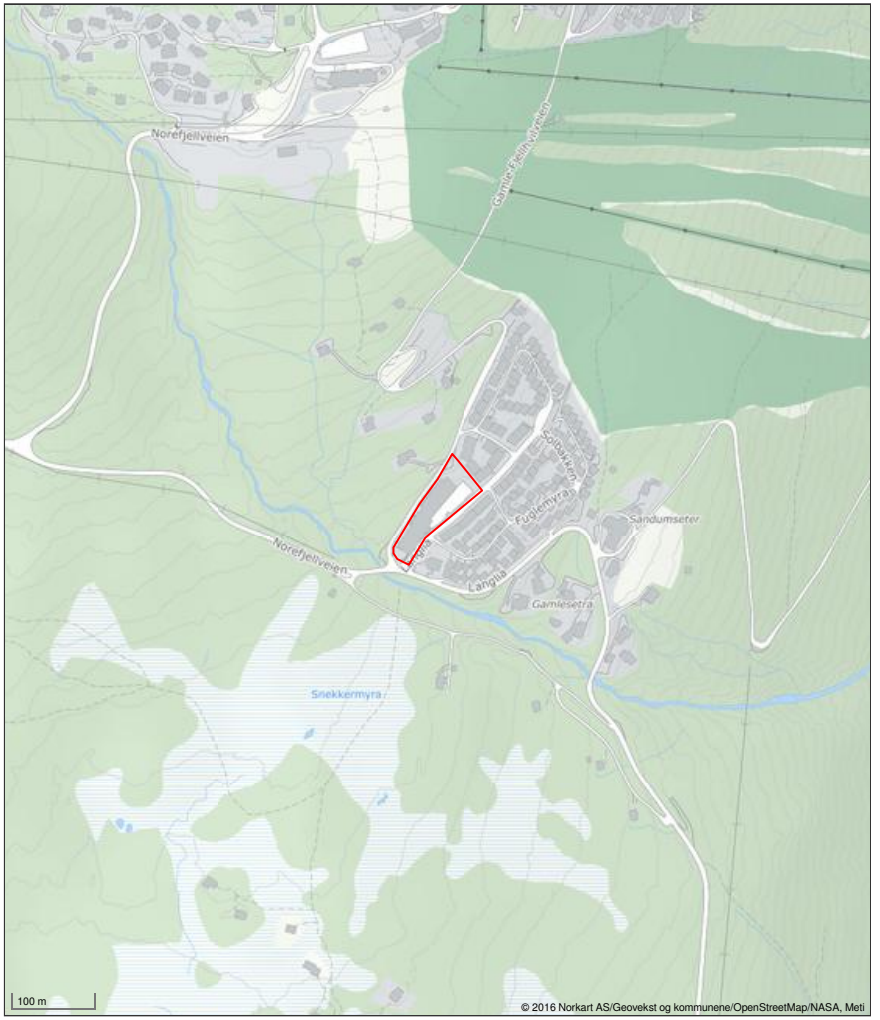
Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/1/70/



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

Utskriftsdato: 17.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/1/70/



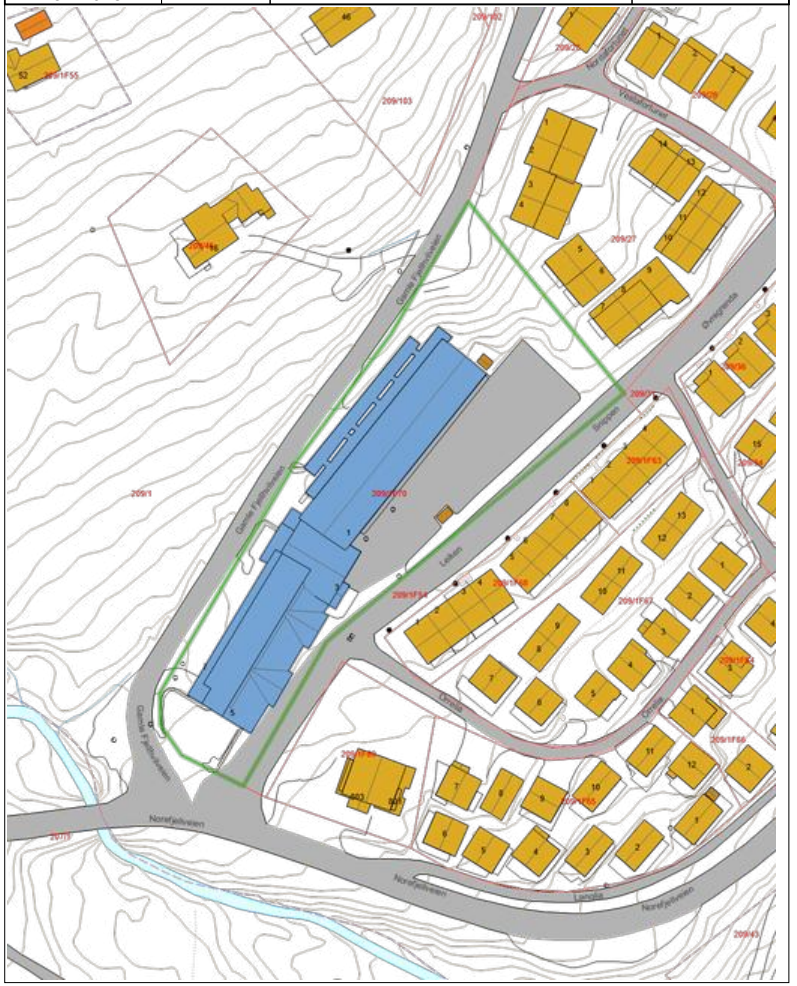
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 25
Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 17.10.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Viktig informasjon til eiendomsmegler

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

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

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

Kontakt daglig leder i NVA på epost:

inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 17.10.2025

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	1 200 000,00 kr
Skatt	1 280,00 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: 17.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	5 935,00 kr
Eiendomsskatt	1 280,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**10 273,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	25%	3 Stk	346.00	1/1	0 %	1 038,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	25%	3 Stk	1393.00	1/1	0 %	4 179,00 kr
Stipulert forbruk vann ihht M2	25%	20 m³	19.10	1/1	0 %	382,00 kr
Stipulert forbruk avløp ihht M2	25%	20 m³	30.58	1/1	0 %	611,50 kr
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	3 Stk	318.32	1/1	0 %	954,96 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Stipulert forbruk vann ihht M2	15%	-20 m³	17.57	1/1	0 %	-351,44 kr
Stipulert forbruk avløp ihht M2	15%	-20 m³	28.13	1/1	0 %	-562,58 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	3 Stk	1281.56	1/1	0 %	3 844,68 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	640000 prom	2.00	1/1	0 %	1 280,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**14 435,12 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 25	Beregnet areal	0
Etablert dato	21.03.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	74/3940	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	209/1, 209/1/2, 209/1/4, 209/1/5, 209/1/8, 209/1/9, 209/1/10, 209/1/11, 209/1/12, 209/1/13, 209/1/15, 209/1/16, 209/1/19, 209/1/20, 209/1/21, 209/1/26, 209/1/27, 209/1/28, 209/1/29, 209/1/31, 209/1/32, 209/1/34, 209/1/37, 209/1/38, 209/1/39, 209/1/41, 209/1/42, 209/1/43, 209/1/44, 209/1/45, 209/1/46, 209/1/48, 209/1/49, 209/1/51, 209/1/52, 209/1/53, 209/1/54, 209/1/55, 209/1/57, 209/1/60, 209/1/63, 209/1/63/1, 209/1/63/2, 209/1/63/3, 209/1/63/4, 209/1/64, 209/1/64/1, 209/1/64/2, 209/1/64/3, 209/1/64/4, 209/1/64/5, 209/1/65, 209/1/65/1, 209/1/65/2, 209/1/65/3, 209/1/65/4, 209/1/65/5, 209/1/65/6, 209/1/65/7, 209/1/65/8, 209/1/65/9, 209/1/65/10, 209/1/65/11, 209/1/65/12, 209/1/66, 209/1/66/1, 209/1/66/2, 209/1/67, 209/1/67/1, 209/1/67/2, 209/1/67/3, 209/1/67/4, 209/1/67/5, 209/1/67/6, 209/1/67/7, 209/1/67/8, 209/1/67/9, 209/1/67/10, 209/1/67/11, 209/1/67/12, 209/1/67/13, 209/1/68, 209/1/68/1, 209/1/68/2, 209/1/68/3, 209/1/68/4, 209/1/68/5, 209/1/68/6, 209/1/68/7, 209/1/68/8, 209/1/69, 209/1/70, 209/1/70/1, 209/1/70/2, 209/1/70/3, 209/1/70/4, 209/1/70/5, 209/1/70/6, 209/1/70/7, 209/1/70/8, 209/1/70/9, 209/1/70/10, 209/1/70/11, 209/1/70/12, 209/1/70/13, 209/1/70/14, 209/1/70/15, 209/1/70/16, 209/1/70/17, 209/1/70/18, 209/1/70/19, 209/1/70/20, 209/1/70/21, 209/1/70/22, 209/1/70/23, 209/1/70/24, 209/1/70/25, 209/1/70/26, 209/1/70/27, 209/1/70/28, 209/1/70/29, 209/1/70/30, 209/1/70/31, 209/1/70/32, 209/1/70/33, 209/1/70/34, 209/1/70/35, 209/1/70/36, 209/1/70/37, 209/1/70/38, 209/1/70/39, 209/1/72, 209/1/72/1, 209/1/72/2, 209/1/72/3, 209/1/72/4, 209/1/72/5, 209/1/72/6, 209/1/72/7, 209/1/72/8, 209/1/72/9, 209/1/72/10, 209/1/72/11, 209/1/72/12, 209/1/72/13, 209/1/72/14, 209/1/72/15, 209/1/72/16, 209/1/72/17, 209/1/72/18, 209/1/72/19, 209/1/72/20, 209/1/72/21, 209/1/72/22, 209/1/72/23, 209/1/72/24, 209/1/72/25, 209/1/72/26, 209/1/72/27, 209/1/72/28, 209/1/72/29, 209/1/72/30, 209/1/72/31, 209/1/72/32, 209/1/72/33, 209/1/74, 209/1/75, 209/1/77, 209/1/78, 209/1/79, 209/1/80, 209/1/82, 209/1/82/1, 209/1/82/2, 209/1/82/3, 209/1/82/4, 209/1/82/5, 209/1/82/6, 209/1/82/7, 209/1/82/8, 209/1/82/9, 209/1/82/10, 209/1/82/11, 209/1/82/12, 209/1/82/13, 209/1/82/14, 209/1/82/15, 209/1/82/16, 209/1/82/17, 209/1/82/18, 209/1/82/19, 209/1/82/20, 209/1/82/21, 209/1/82/22, 209/1/82/23, 209/1/82/24, 209/1/82/25, 209/1/82/26, 209/1/82/27, 209/1/82/28, 209/1/82/29, 209/1/83, 209/1/83/1, 209/1/83/2, 209/1/83/3, 209/1/83/4, 209/1/83/5, 209/1/83/6, 209/1/83/7, 209/1/83/8, 209/1/83/9, 209/1/83/10, 209/1/83/11, 209/1/83/12, 209/1/83/13, 209/1/83/14, 209/1/83/15, 209/1/83/16, 209/1/87, 209/1/89, 209/1/90, 209/1/91

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-209/1/70/25

Norkart
Utskriftsdato: 17.10.2025 13:57

Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	3046-209/1/18, 3046-209/1/23, 3046-209/1/24, 3046-209/1/30, 3046-209/1/33, 3046-209/1/47, 3046-209/1/58, 3046-209/1/59, 3046-209/1/88, 209/1, 209/1/2, 209/1/4, 209/1/5, 209/1/8, 209/1/9, 209/1/10, 209/1/11, 209/1/12, 209/1/13, 209/1/15, 209/1/16, 209/1/19, 209/1/20, 209/1/21, 209/1/26, 209/1/27, 209/1/28, 209/1/29, 209/1/31, 209/1/32, 209/1/34, 209/1/37, 209/1/38, 209/1/39, 209/1/41, 209/1/42, 209/1/43, 209/1/44, 209/1/45, 209/1/46, 209/1/48, 209/1/49, 209/1/51, 209/1/52, 209/1/53, 209/1/54, 209/1/55, 209/1/57, 209/1/60, 209/1/63, 209/1/63/1, 209/1/63/2, 209/1/63/3, 209/1/63/4, 209/1/64, 209/1/64/1, 209/1/64/2, 209/1/64/3, 209/1/64/4, 209/1/64/5, 209/1/65, 209/1/65/1, 209/1/65/2, 209/1/65/3, 209/1/65/4, 209/1/65/5, 209/1/65/6, 209/1/65/7, 209/1/65/8, 209/1/65/9, 209/1/65/10, 209/1/65/11, 209/1/65/12, 209/1/66, 209/1/66/1, 209/1/66/2, 209/1/67, 209/1/67/1, 209/1/67/2, 209/1/67/3, 209/1/67/4, 209/1/67/5, 209/1/67/6, 209/1/67/7, 209/1/67/8, 209/1/67/9, 209/1/67/10, 209/1/67/11, 209/1/67/12, 209/1/67/13, 209/1/68, 209/1/68/1, 209/1/68/2, 209/1/68/3, 209/1/68/4, 209/1/68/5, 209/1/68/6, 209/1/68/7, 209/1/68/8, 209/1/69, 209/1/70, 209/1/70/1, 209/1/70/2, 209/1/70/3, 209/1/70/4, 209/1/70/5, 209/1/70/6, 209/1/70/7, 209/1/70/8, 209/1/70/9, 209/1/70/10, 209/1/70/11, 209/1/70/12, 209/1/70/13, 209/1/70/14, 209/1/70/15, 209/1/70/16, 209/1/70/17, 209/1/70/18, 209/1/70/19, 209/1/70/20, 209/1/70/21, 209/1/70/22, 209/1/70/23, 209/1/70/24, 209/1/70/25, 209/1/70/26, 209/1/70/27, 209/1/70/28, 209/1/70/29, 209/1/70/30, 209/1/70/31, 209/1/70/32, 209/1/70/33, 209/1/70/34, 209/1/70/35, 209/1/70/36, 209/1/70/37, 209/1/70/38, 209/1/70/39, 209/1/72, 209/1/72/1, 209/1/72/2, 209/1/72/3, 209/1/72/4, 209/1/72/5, 209/1/72/6, 209/1/72/7, 209/1/72/8, 209/1/72/9, 209/1/72/10, 209/1/72/11, 209/1/72/12, 209/1/72/13, 209/1/72/14, 209/1/72/15, 209/1/72/16, 209/1/72/17, 209/1/72/18, 209/1/72/19, 209/1/72/20, 209/1/72/21, 209/1/72/22, 209/1/72/23, 209/1/72/24, 209/1/72/25, 209/1/72/26, 209/1/72/27, 209/1/72/28, 209/1/72/29, 209/1/72/30, 209/1/72/31, 209/1/72/32, 209/1/72/33, 209/1/74, 209/1/75, 209/1/77, 209/1/78, 209/1/79, 209/1/80, 209/1/82, 209/1/82/1, 209/1/82/2, 209/1/82/3, 209/1/82/4, 209/1/82/5, 209/1/82/6, 209/1/82/7, 209/1/82/8, 209/1/82/9, 209/1/82/10, 209/1/82/11, 209/1/82/12, 209/1/82/13, 209/1/82/14, 209/1/82/15, 209/1/82/16, 209/1/82/17, 209/1/82/18, 209/1/82/19, 209/1/82/20, 209/1/82/21, 209/1/82/22, 209/1/82/23, 209/1/82/24, 209/1/82/25, 209/1/82/26, 209/1/82/27, 209/1/82/28, 209/1/82/29, 209/1/83, 209/1/83/1, 209/1/83/2, 209/1/83/3, 209/1/83/4, 209/1/83/5, 209/1/83/6, 209/1/83/7, 209/1/83/8, 209/1/83/9, 209/1/83/10, 209/1/83/11, 209/1/83/12, 209/1/83/13, 209/1/83/14, 209/1/83/15, 209/1/83/16, 209/1/87, 209/1/89, 209/1/90, 209/1/91
Seksjonering Seksjonering	21.03.2003		209/1/70, 209/1/70/25

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDSTAD SILJE MARØY F011281*****	Fester (F) 1/2	RØA TERRASSE 6 B 0755 0755 OSLO	Bosatt (B)
ALESTRØM ANDREAS H B F270381*****	Fester (F) 1/2	RØA TERRASSE 6B 0755 0755 OSLO	Bosatt (B)
SANDUM SØNDRE AS S991395741	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gamle Norefjellveien 29 3536 3536 NORESUND	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gamle Fjellhvilveien 7	H0211	209/1/70/25	74	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Gamle Fjellhvilveien 7 ***Adressetilleggsnavn:***

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13111103		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1991

1: Bygning 13111103: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk 15.03.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5107
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.09.1989	04.09.1989
Igangsettingstillatelse	15.01.1990	15.01.1990
Tatt i bruk	15.03.1991	15.03.1991
Endre bygningsdata	23.04.2021	23.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gamle Fjellhvilveien 7	H0211	209/1/70/25	74	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	1057	1057	0	0	0
H02	0	0	1350	1350	0	0	0
H01	0	0	1350	1350	0	0	0
U01	0	0	1350	1350	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 209/1/70

Bruksnavn	KROTUNET	Beregnet areal	5169.8
Etablert dato	29.06.1988	Historisk oppgitt areal	1197
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-209/1/70/25

Norkart
Utskriftsdato: 17.10.2025 13:57

Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675252.53	531505.42	0	Ja	5169.8	

Utskriftsdato: 17.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 209/1/70/25



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	5 169,80 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6675252,53	**Øst**	531505,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6675310,66	531529,15	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	47,76	
2	6675318,55	531522,74	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	10,17	
3	6675287,6	531504,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,91	
4	6675257,24	531481,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,85	
5	6675203,13	531450,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,71	
6	6675195,64	531450,39	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,49	
7	6675188,51	531455,28	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,65	
8	6675181,35	531469,75	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,14	
9	6675215,17	531489,32	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	39,07	
10	6675220,77	531496,02	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,73	
11	6675248	531528,63	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	42,48	
12	6675273,64	531559,32	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	39,99	

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 m³	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m³/m²	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m²	*Kr 1 125*	*Kr 378,75*
Forbruk/areal fritidsbolig m³/m²	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).

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

Returneres etter tinglysing til
Kr.sand kommune

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST (stryk det som ikke passer)

21 MARS 2003

Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 2670

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0622	KRØDSHERAD	209	1	70	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9,8,1,3,5,4,3,1,1	LINSTOW EIENDOM AS	1/1

Dokn: 2670 Tinglyst: 21.03.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	529		13	B	46	G	25	N	74	BG	37	B	81	BG	49			
2	N	242	G	14	B	46	G	26	N	81	BG	38				50			
3	N	485	BG	15	N	105	G	27	B	52	BG	39				51			
4	N	9	BG	16	N	126	G	28	B	52	BG	40				52			
5	N	46	BG	17	N	115	G	29	B	52	BG	41				53			
6	N	46	BG	18	N	128	G	30	B	52	BG	42				54			
7	N	46	BG	19	N	291	G	31	B	109	BG	43				55			
8	N	46	BG	20	N	73	BG	32	B	73	BG	44				56			
9	N	46	BG	21	N	71	BG	33	B	86	BG	45				57			
10	N	46	BG	22	N	84	BG	34	B	80	BG	46				58			
11	B	46	G	23	N	80	BG	35	B	75	BG	47				59			
12	B	46	G	24	N	74	BG	36	B	75	BG	48				60			

Sum tellere: 3824 = nevner: 3824

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Eierseksjonssameiet skal ha partsrett i hver reksjon for kr 50.000,- som sikkerhet for krav på betaling av den enkelte eierseksjons andel av fellesutgiftene

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument
Mork & Partners as
Inger Tostrup
Inger Tostrup Hellemarvik

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kr.sand 13. mars 2003	for Mantain Ledge Norgall AS i kft fullmakt og Firmaattest Bjørn Brantheim Arne Chr. Werp	Bjørn Brantheim Arne Chr. Werp

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

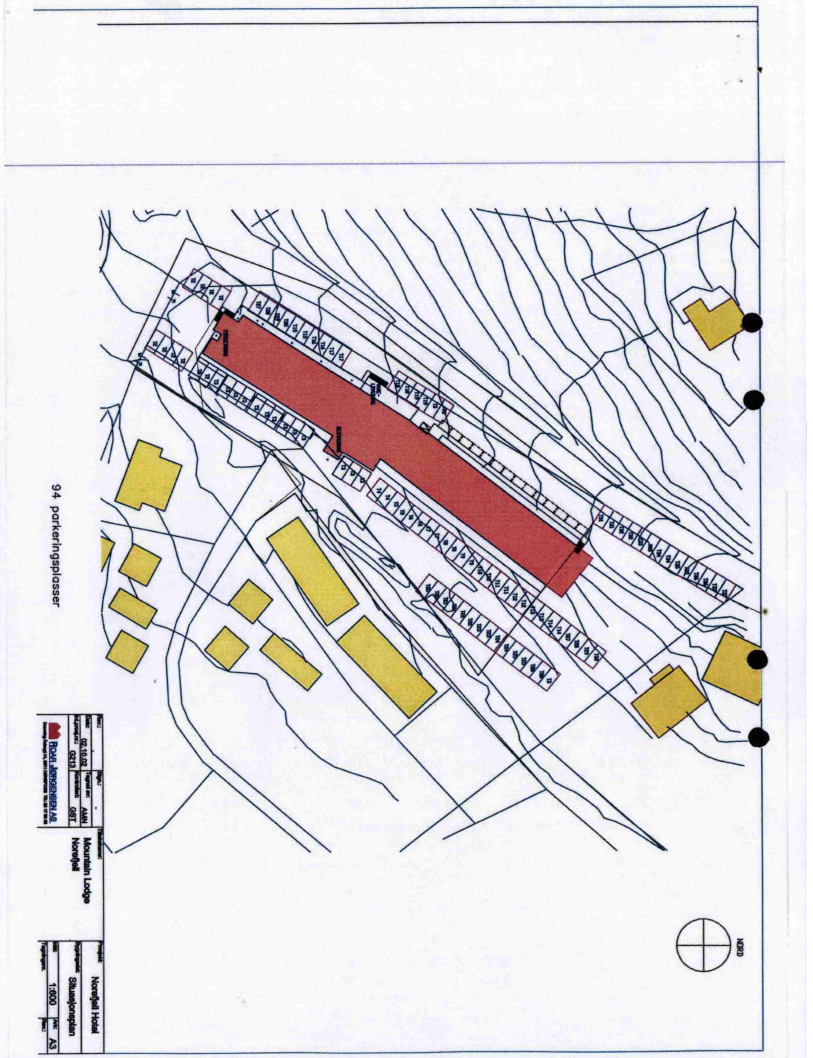
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
209	1	10		KRØDSHERAD	kommune

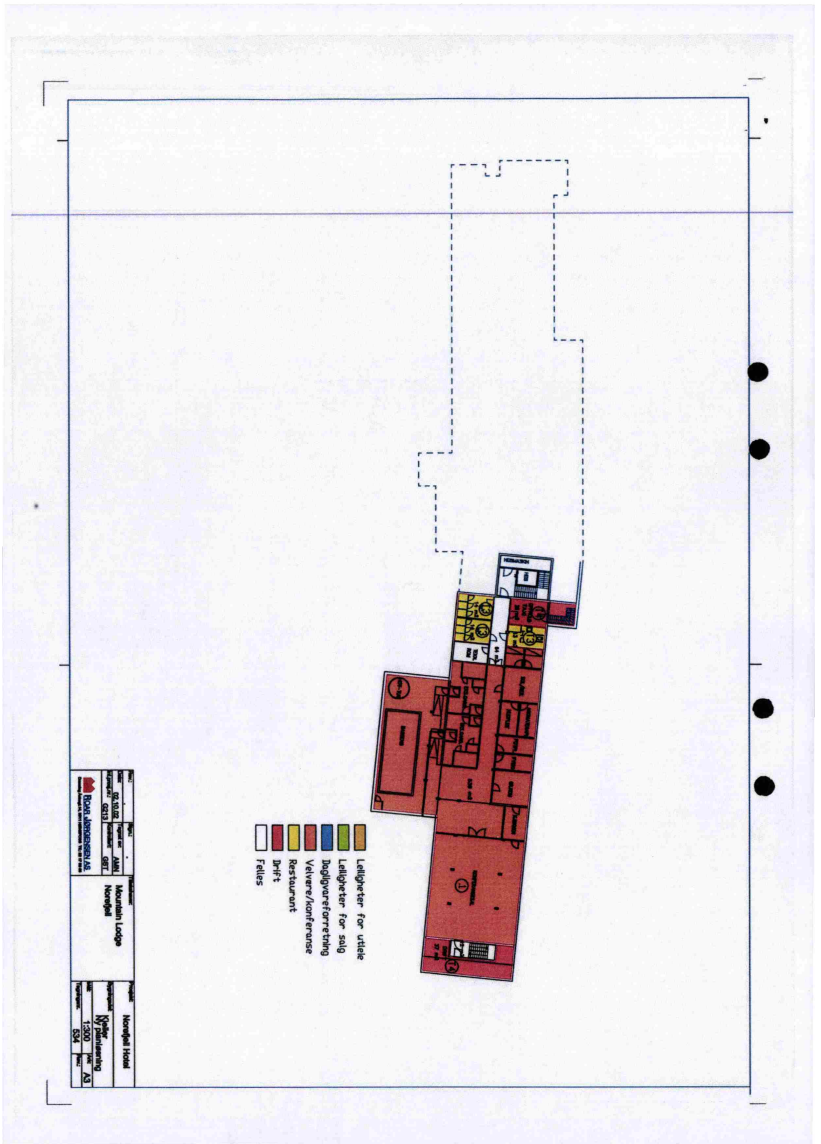
Dato	Stempel og underskrift
Notesund 14.03.03	KRØDSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT

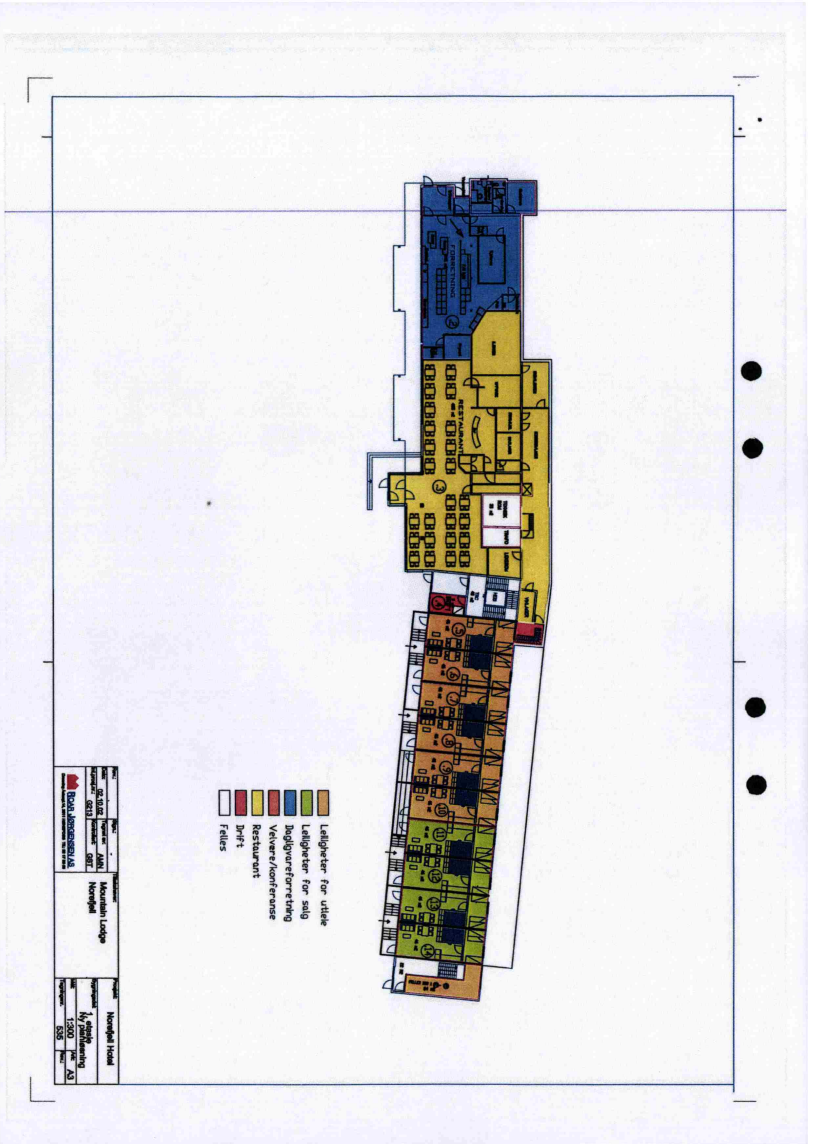
Tillegg

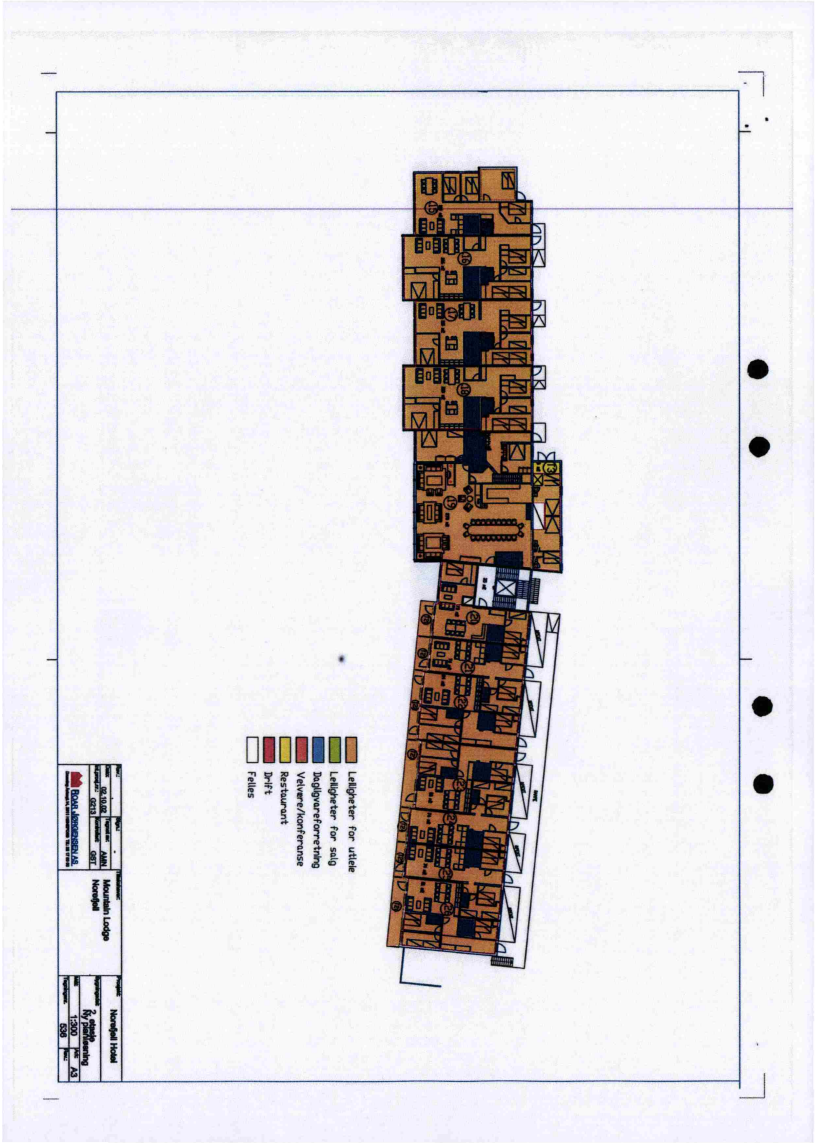
Noter:

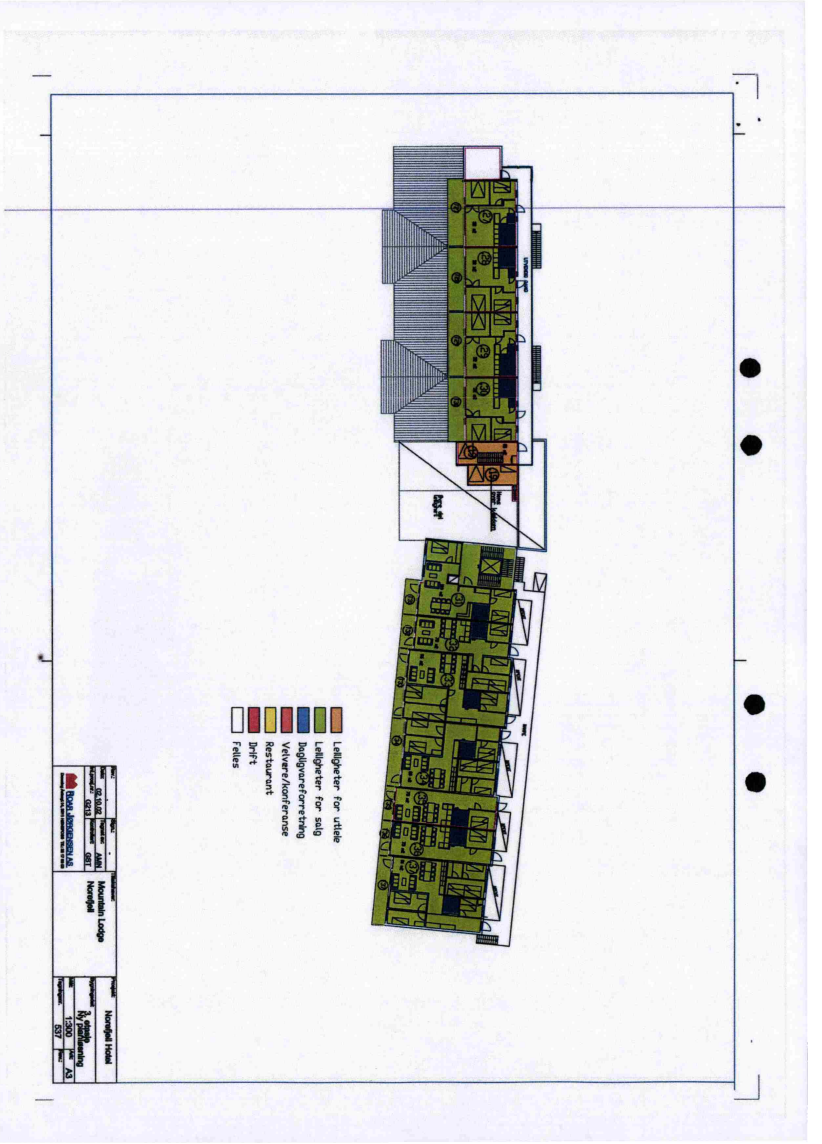
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.




Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel

2670/2003

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til grunnen samtykker jeg i seksjonering av eiendommen gnr. 209 bnr. 1 fnr. 70 i Krødsherad kommune, slik som beskrevet i oppdelingsbegjæring av 3. mars 2003 med vedlegg.

Krødsherad 13. mars 2003

Knut Gulsvik
fnr. 231157[redacted]

302erklijå

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/429/25
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 15:04

TINGLYST
16 JAN. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 429

AVTALE

Mellom

Unni Heffermel
(eier av gnr. 209, bnr. 27, seksjon 7 i Krødsherad kommune)

og

Linstow Eiendom As
(eier av Norefjell Hotell i Krødsherad kommune, gnr. 209, bnr. 1, festenr. 70-71-73)

1. Bakgrunn
Unni Heffermel ønsker å oppføre et tilbygg på sin seksjon nr. 7 i Norefjell alpinlandsby. Samtlige seksjonseiere i den aktuelle gruppen har gitt skriftlig samtykke til planene. Linstow Eiendom AS krever at byggebegrensningslinjen på 4 meter fra nabogrensen ikke endres for Norefjell Hotell. Det ønskede tilbygget vil ligge ca 2 meter fra nabogrensen.

2. Avtale
Linstow eiendom aksepterer at Unni Heffermel setter opp et tilbygg på sin eiendom gnr. 209, bnr. 27, seksjon 7 i Krødsherad kommune. Den del av tilbygget som ligger nærmere nabogrensen mot Norefjell Hotell enn 4 meter, oppføres i nødvendige brannklassifiserte konstruksjoner, slik at byggegrensen for Norefjell Hotell opprettholdes 4 meter fra nabogrensen.

3. Tinglysing
Denne avtale tinglyses på begge eiendommer. Tinglysing besørges og bekostes av Unni Heffermel.

4. Denne avtalen
Denne avtalen er utstedt i 2 –to- eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted Oslo
Dato 15/11 - 02

Unni Heffermel

Sted Oslo
Dato 15/11 - 02

Linstow Eiendom AS

Doknr: 429 Tinglyst: 16.01.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: KRØDSHERAD KOMMUNE.

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 14/88

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 209	Bnr. 1	Festenr. 70
	Bruksnavn/adresse: Krotunet		
Representasjonspunkt	X 246.911	Y -63.765	Z
	Kartblad CD052-1-33	[x] Landsnett	

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 31 AUG88 08905 SORENSKRIVEREN I EIKER, MODUM OG SIGDAL

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	29.06.88		
Rekvirert	[ ] delingsforretning for en parsell av	Gnr.	Bnr.
	[x] kartforretning over festegrunn av	209	1 , fnr. 54
Rekvirent	Navn: Norefjell Utbyggingsselskap		
Tillatelse	[x] bygningsrådet i møte den	Dato: 17.12.81	Sak nr.: 504.02.
	[ ] etter delegasjon den		
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse			
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken	Anslått areal	
	[x] er ikke påvist i marken	ca. 1.100 m2	
Innbetalte gebyrer	kr. 4.915,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 29.06.91.		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Noresund	26.08.88.	Erik Hagen oppmålingssjef.	

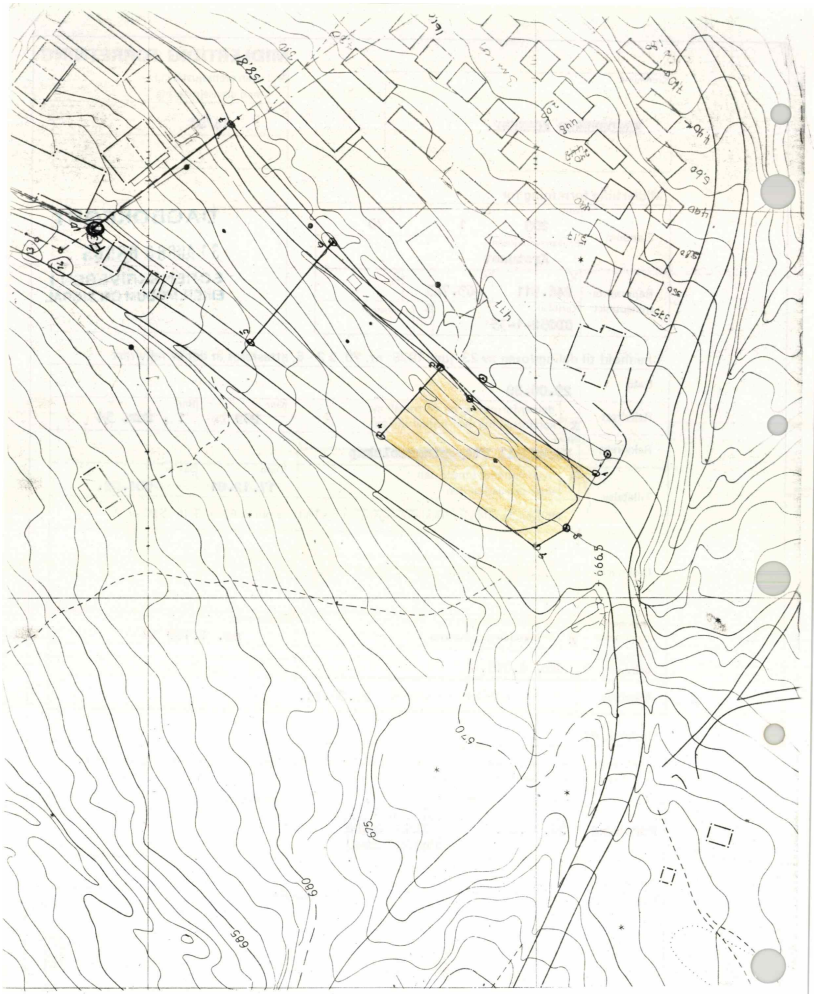
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*



Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
22 OKT. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 10726

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

VON AASGAARD ADVOKAT

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0622	Krødsherad	209	1	70	27, 38 og 39

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 8 1 6 0 3 2 9 0 8	EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE NOREFJELL	1/1

Doknr: 10726 Tinglyst: 22.10.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	539		13	B	46	BG	25	N	74	BG	37	B	81	BG	49			
2	N	242	6	14	B	46	BG	26	N	81	BG	38	B	46	BG	50			
3	N	485	BG	15	N	105	BG	27	B	76	BG	39	B	46	BG	51			
4	N	9	BG	16	N	126	BG	28	B	52	BG	40				52			
5	N	46	BG	17	N	115	BG	29	B	52	BG	41				53			
6	N	46	BG	18	N	128	BG	30	B	52	BG	42				54			
7	N	46	BG	19	N	291	BG	31	B	109	BG	43				55			
8	N	46	BG	20	N	73	BG	32	B	73	BG	44				56			
9	N	46	BG	21	N	71	BG	33	B	86	BG	45				57			
10	N	46	BG	22	N	84	BG	34	B	80	BG	46				58			
11	B	46	BG	23	N	80	BG	35	B	75	BG	47				59			
12	B	46	BG	24	N	74	BG	36	B	75	BG	48				60			

Sum tellere: 3940 = nevner: 3940

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering innebærer at det opprettes to nye seksjoner (nybygg) beliggende på undersiden av eksisterende bygg i 2. og 3. etg. De nye seksjonene får betegnelsen snr 38 og snr 39. I tillegg har snr 27 økt sin andel fra 52 kvm til 176 kvm ved at 24 kvm er innbefattet fra tidligere fellesareal. Dessuten har snr 11-14 og snr 27-39 fått hver sin sportsbod og snr 15-26 fått en fellesbod i nybygg.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument
Mork & Partners as
Regnskapsfullmektig

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[X] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebreken reduseres)
Norsund 8 oktober 2003	for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller samtlige sameiere
- [x] Styret erklærer at ~~sameiemøtet~~ har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Nesna 13. oktober 2003	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

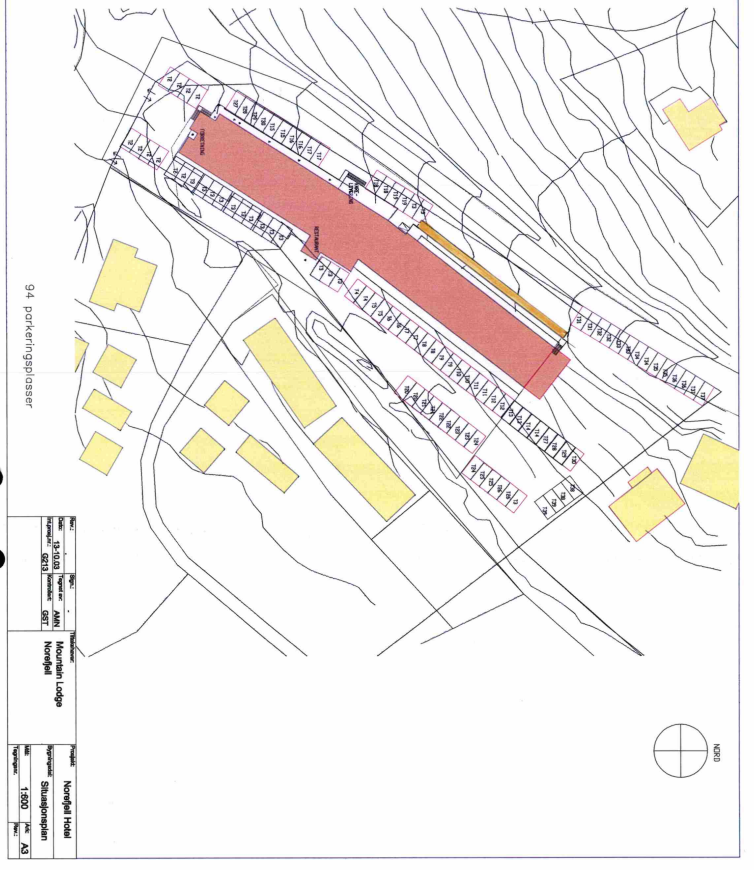
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
209	1	70		kommune

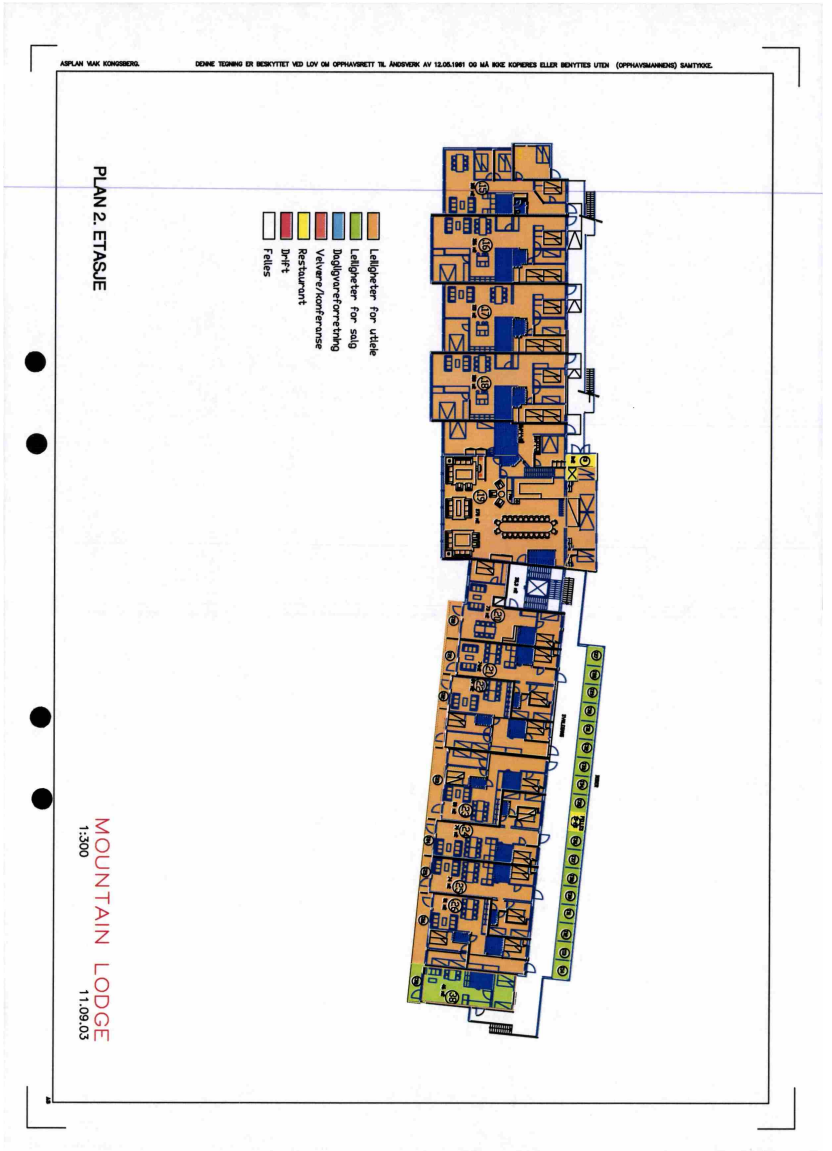
Dato	Stempel og underskrift
16.10.03	KRØDSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

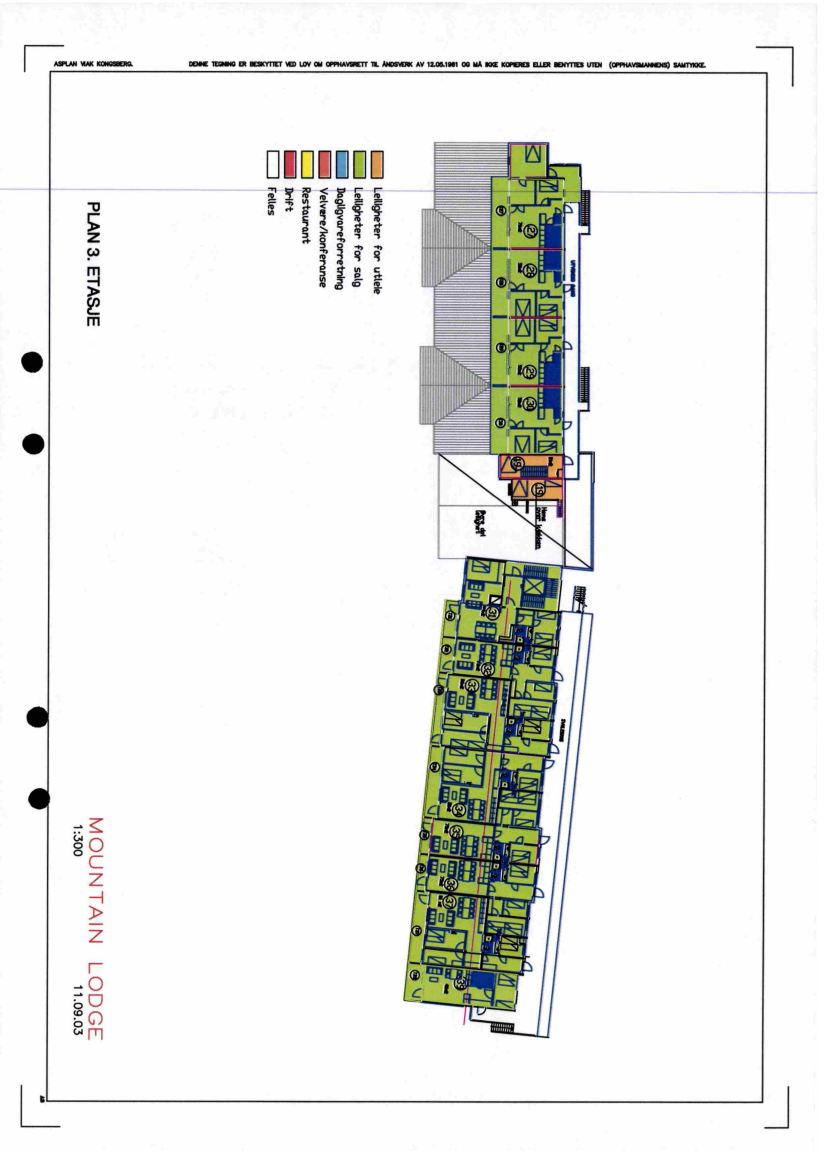
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/10726/25
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 15:03
Side 5 av 6



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/10726/25
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 15:03
Side 6 av 6



R: Advokatfirmaet Stabell
Postboks 1364 Vika
0114 Oslo

Festekontrakt

TINGLYST
03 JUL 1997
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR.

6203

6203

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Krødsherad	209	1	70,71 og 73

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
2 3 1 1 5 7 [redacted]	Knut Gulsvik	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 2 1 1 0 4 6 8 5	Linstow Eiendom	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 60 000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	1. juli 1995

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se festekontraktens side 3 bak.

Doknr: 6203 Tinglyst: 03.07.1997 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo. 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)
[X] Kartforretning/målebrev — Datert
[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)
[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.
[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
festeren
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses
Som oppgjør av eldre festerestanser betaler festeren til bortfesteren et omforenet beløp stort kr 10.000,-. Beløpet forfaller til betaling når partene har undertegnet nærværende festekontrakt.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo / Noresund 20/3 1996

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Knut Gulsvik

Sted, dato: Oslo 11.4.1996

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Linstow Eiendom AS

1. Festers rett til snødeponering

Fester har rett til å deponere snø på grunneiers eiendom. Retten skal gjelde så lenge festeforholdet består, og det skal betales kr. 10.000,- pr. år i avgift for denne retten, forøvrig regulert i henhold til festekontraktens bestemmelser.

Partene er enige om at snøen skal deponeres på det sted som ble brukt vintersesongen 1994/95. Grunneier kan imidlertid anvise annen deponeringsplass på sine eiendommer, dog slik at grunneier må ha saklig grunn for å anvise slik ny plass. Saklighetskriteriet gjelder imidlertid ikke hvis den nye deponeringsplass som anvises er minst like hensiktsmessig for fester som nåværende.

2. Bestemmelser vedrørende festeavgiften

Den avtalte festeavgift skal betales uoppfordret, forskuddsvis halvårlig, første gang 01.07.95.

Ved for sen betaling svares rente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

Festeavgiften kan reguleres i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser. Regulering kan første gang skje 01.07.2005. Reguleringen skal skje i samsvar med utviklingen i SSBs levekostnadsindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 01.07.95. Bortfester kan kreve at regulering skal finne sted hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i løpet av festetiden blir lovlig adgang til dette.

Dersom bortfester vil kreve regulering av festeavgiften i samsvar med det foregående, må han skriftlig varsle festeren så snart det er anledning til det.

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 –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 23-0267/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 209, bnr 1, snr 25 (ideell andel 1/1) , fnr 70, fnr 70 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