

Fjellhvilveien 64



Velkommen til

Fjellhvilveien 64



Salgsoppgaven produsert 10. juli 2025

Norefjell

Strøken 4-roms fritidsleilighet fra 2020- Fantastisk utsikt - Ski-in/ski-out - Langrennsløyper

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	108 850,-
Totalpris	4 408 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 420,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Fritidseiendom
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler 2	Ragnvald Håland Svendsen
Telefon	904 08 988
E-post	r.svendsen@nordvikbolig.no


UTHUS
PHOTOGRAPHY


SJAKK
DIAMANTEN
Famous Quality
HOMEWARES
Original American Style
ASPEN



Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne flotte fritidsleiligheten, beliggende fantastisk til i Alpingrenda på Norefjell. Her har man kort avstand til Norefjell alpinanlegg, preparerte skiløyper og alt det flotte Norefjell kan by på. Her får du en pause fra hverdagen og det gode livet på fjellet i lys og luftig leilighet. Leiligheten har tre soverom, praktisk planløsning og en lys, luftig atmosfære med delikat beiset panel på vegger og tak. Fra balkongen har du utsikt over Krøderfjorden. Fra inngangsdøren står du på ski rett ut i slalåmløypene.

- Nær Norefjell Alpinanlegg (Ski-in/ski-out)
- Milevis m/flotte, preparerte skiløyper i nærheten
- Nytt i 2020
- Balkong på 17 kvm
- Fantastisk utsikt

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	106 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, soverom, soverom, kjøkken/stue, bad/WC og soverom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 28 kvm. Sportsbod og garasjeplass.
Total BRA: 28 kvm.


UTHUS
PHOTOGRAPHY








GSTAAD
ASPEN
UTHUS
PHOTOGRAPHY












U.THUS
PHOTOGRAPHY


ThinQ
Auto Cleaning Condenser
UTHUS
PHOTOGRAPHY




66


UTHUS
PHOTOGRAPHY




ROSSIGNOL
ROSSIGNOL


66
64




UTHUS
PHOTOGRAPHY









Informasjon

Fjellhvilveien 64

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0143/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND
Gnr 210, bnr 90, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Selgere
Idar Marius Ulstein
Nina Christjana Von Winkler Stanghov Ulstein

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, soverom, soverom, kjøkken/stue, bad/WC og soverom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 28 kvm. Sportsbod og garasjeplass.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
U. etg. har en garasjeplass og sportsbod som regnes som BRA-e. Takstmann har estimert størrelse på bod og interessenter oppfordres til å befare denne før inngivelse av bud.

Innhold
Entré, soverom, soverom, kjøkken/stue, bad/WC og soverom. Samt en sportsbod og garasjeplass i underetasjen.
Teknisk rom med bereder og ventilasjonsaggregat i hjørne inne på bad som er ca. 0,5 m2.

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:
- Membran, tettesjiktet og sluk: Våtsoner på vegg er ikke utført i henhold til teknisk forskrift (TEK17). For å kunne velge TG1 på valgt løsning må det vises til og fremlegges dokumentasjon for prosjektering og utførelse, funksjonen må være ivaretatt etter gjeldene teknisk forskrift.
- Varmtvannsbereder: Godt plassering inne på våtromsgulv, men ser ingen avløp eller spalte under "skjermvegg" som er bygget rundt bereder og ventilasjon. Det er viktig at vann fra sikkerhetsventil og lekkasjevann blir raskt synlig og samtidig har mulighet for avrenning til sluk.

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

Parkering
Selger opplyser om at det medfølger garasjeplass uten port og at det er montert ladeboks for elbil.

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

Bygningssakkyndig
Audun Monsen

Byggemåte
Nytt leilighetsbygg bygget i 2020 i to og en halv etasje over parkeringsareal. Det er to leiligheter i første etasje, og to leiligheter i andre etasje som går over en og en halv etasje. Betongfundament og vegger der terrenget er fylt mot vegg, dekker i betong. Bindingsverk og sperretak.

Garasje har malte betongvegger og ubehandlet betonggulv.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at alle hvitevarer medfølger.

Selger opplyser om at alt fastmontert medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Seksjonseierne kan fritt leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 420,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, TV og internett, felles strøm og brøyting.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 16 577,-pr. 2024

Kommunale avgifter i 2024 inkluderte:
- Eiendomsskatt kr 4 640,-
- Feste kr 1 375,-
- Renovasjon kr 3 058,76
- Annet kr 7 503,70

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år (2025):
- Eiendomsskatt Fritid kr 4 640,-
- Infrastrukturfondet kr 1 431,-
- Renovasjon hytte/støl kr 3 059,-
- Fastledd vann fritidsbolig kr 1 384,-
- Fastledd avløp fritidsbolig kr 5 572,-
- Forbruksgebyr vann kr 248,30
- Forbruksgebyr avløp kr 397,48

Sum årsprognose: kr 16 731,78

Hittil i år er det fakturert kr 9 547,98

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt, kommunale avgifter og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Eiendomsskatt

Kr 4 640,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi

Kr 1 500 000,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameie Fjellhvil 1, orgnr. 927544199

Forretningsfører

Økonomibistand Regnskap AS

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat før skatt endte på minus kr 97 194,87,- dette primært forårsaket av bygging av trapp ved Bygg A. Sameiet hadde ved årsskifte 2024/2025 kr 380846,56,- på driftskonto.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser om at det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90846805

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 494 kvm (Eiertomt)
Skråtomt med trapp opp en etasje for adkomst til inngangsdør.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i hjertet av Norefjell alpinanlegg, med flott utsikt utover Krøderen og resten av landskapet. Hytta ligger et lite stykke nedenfor tidligere Fjellhvil hotell. Det er også verdt å nevne at det ikke er langt å gå til Restaurant Olympique.
Her er det bare å spenne på seg skiene og skli rett ut i alpinanlegget, og ski-in tilbake til hytta. Norefjell er et skieldorado for liten og stor, hvor du finner 20 kilometer preparerte nedfarter fordelt på 20 løyper med en fallhøyde på 1010 meter! Terrengpark, barneområde med egen heis og 120 km turløyper i nydelige omgivelser.

Norefjell er også et fantastisk turområde også om sommeren. Du kan gå til fots langs oppmerkede løyper opp til 1459 m.o.h. I tillegg er Krøderen et flott fiskevann og det er golfbane med 18 hull ved foten av fjellet. Det er ca. 1,5 timers kjøring fra Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.12.2023.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3318/210/90/1:
31.10.1951 - Dokumentnr: 3505 - Best. om byggeforbud
på et areal ca. 20 mål
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1969 - Dokumentnr: 2228 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1978 - Dokumentnr: 469 - Erklæring/avtale
AVTALE MELLOM AS NOREFJELL SKI OG FRILUFTSENTER MED SAMTYKKE AV OLE HØGLI OG MARGOT HØGLI OG TELEVERKET OM GRUNNRETTIGHETER PÅ D.E. M. FL. BEST.
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2004 - Dokumentnr: 3710 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:36
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038076 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:211 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:211 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:211 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:3318 Gnr:211 Bnr:5
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139390 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Krødsherad Kommune
Org.nr: 964 962 855
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
Overført fra: Knr:3318 Gnr:210 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2025 - Dokumentnr: 707946 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

09.10.2020 - Dokumentnr: 3156515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/3304

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. ektronisk salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Foto - faktureres direkte kr. 10 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport -faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 940,- 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 11. juli 2025

Megler

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

Megler 2

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 90408988

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

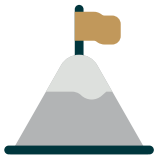
Vedlegg

Fjellhvilveien 64

Fjellhvilveien 64

Høyde over havet

761 moh



Avstand til byer

Hønefoss	58 min
Drammen	1 t 34 min
Oslo	1 t 53 min
Bergen	234.7 km
Stavanger	256.9 km

Aktiviteter

Norefjell Spa og Resort	8 min
Norefjell Golfklubb	15 min
Villa Fridheim	20 min
Krøderbanen (Museumsjernbane)	29 min
Sigdal motorsenter	37 min
Noresund stadion	18 min
Skinnesmoen idrettsplass	28 min
Eggedal skole	31 min

Sport

Noresund stadion	18 min
Skinnesmoen idrettsplass	28 min

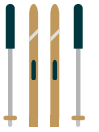
Dagligvare

Joker Norefjell	14 min
Kiwi Noresund	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 448 m
- 340 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 14



Offentlig transport

Norefjellveien Linje 110, 241	16 min 10 km
Noremoen kryss Linje 110, 241	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 57 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	19 min
Noresund vinmonopol	19 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Eieskifterapport
Fjellhvilveien 64
3536 Noresund

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Audun Monsen
Dato: 25/06/2025

Åsveien 219
Vikersund 3370
90101855
audun.takstmann@outlook.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:210, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Idar Marius Ulstein og Nina C V W S Ulstein
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	900 000
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2025
Forutsetninger:	Overskyet grått oppholdsvær på befaringstidspunkt. Jeg kunne ikke åpne dør til sportsbod som er plassert på innside av garasjeplass for befaring.
Oppdragsgiver:	
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Skråtomt med trapp opp en etasje for adkomst til inngangsdør.

OM BYGGEMETODEN:
Betongfundament og vegger der terrenget er fylt mot vegg, dekker i betong. Bindingsverk og sperretak.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Nytt leilighetsbygg bygget i 2020 i to og en halv etasje over parkeringsareal. Det er to leiligheter i første etasje, og to leiligheter i andre etasje som går over en og en halv etasje.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnbok.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Det er beiset panel på vegger og tak. Gulvene har flis i entré og parkett i stue/kjøkken og soverom.
Baderom har panel på vegger og tak, gulvfliser med sokkelflis på vegg og flis på vegg i dusjhjørne.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Teknisk rom med bereder og ventilasjonsaggregat i hjørne inne på bad som er ca. 0,5 m2.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Utarbeide eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etg	78			17		
U. etg		18 + 10				
SUM BYGNING	78	28		17		
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, soverom, soverom, kjøkken/stue, bad/WC og soverom.

BRA-e:

Sportsbod og garasjeplass.

MERKNADER OM AREAL:

U. etg. har en garasjeplass og sportsbod som regnes som BRA-e. Ingen tilgang til boden på befaringsdagen så denne er ikke målt, men eier opplyser at de har dobbel bod så jeg legger inn 10m2 i arealskjemaet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje har malte betongvegger og ubehandlet betonggulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

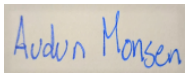
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Monsen

Mer enn 30 års erfaring fra bygging, restaurering og vedlikehold av boliger.

25/06/2025



Audun Monsen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Ytterdør kan med fordel justeres for bedre tetting mot gummipakning. Sammenkoblingslist mellom dør og vindu kan/bør festes tett inn mot karm i toppen,

4. Tak

Ingen 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Panel og med flis på vegg i dusjsone. Panel i himling.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Kontrollert fall, 1:100 fall fra overkant flis ved dør til overkant flis mot nedsenk til nisje. Nedsenk i dusjsone er 10 mm og fall til sluk er 1:50.
Kan anbefale å etablere en lekasjeanviser under vegg til "teknisk rom" med bereder.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

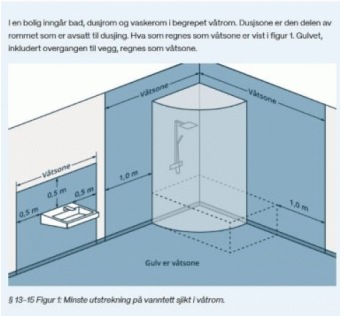
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

TG2 på grunn av at våtsoner på vegg ikke er etablert i henhold til teknisk forskrift.

Merknader: Våtsoner på vegg er ikke utført i henhold til teknisk forskrift (TEK17). For å kunne velge TG1 på valgt løsning må det vises til og fremlegges dokumentasjon for prosjektering og utførelse, funksjonen må være ivaretatt etter gjeldene teknisk forskrift.



8. Kjøkken

8.1 1

TG 1 8.1 1

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Det er ikke borret hull grunnet plassering av våtsone i våtrom, denne ligger mot utvendig nedfylt yttervegg og mot leilighetskillevegg. Fuktsøk med fuktmåler utført, ingen unormale målinger.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Inspeksjonsmulighet bare fra spyleknapp.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

TG2 grunnet manglende avløp fra sikkerhetsventil og avrenning til sluk.

Merknader: Ser ingen avløp eller spalte under "skjermvegg" som er bygget rundt bereder og ventilasjon. Det er viktig at lekkasjevann blir raskt synlig og samtidig har mulighet for avrenning til sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

TG1 grunnet alder og mangel på dokumentasjon.

Merknader: Ingen kontroll av filtre utført på befaring.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Samsvarserklæring ligger kanskje på boligmappa.no.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Har fått noen arkitekttegninger som samsvarer med bygget, men ingen godkjente tegninger fra kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtsoner på vegg er ikke utført i henhold til teknisk forskrift (TEK17). For å kunne velge TG1 på valgt løsning må det vises til og fremlegges dokumentasjon for prosjektering og utførelse, funksjonen må være ivaretatt etter gjeldene teknisk forskrift.
10.2	Varmtvannsbereder
	Godt plassering inne på våtromsgulv, men ser ingen avløp eller spalte under "skjermvegg" som er bygget rundt bereder og ventilasjon. Det er viktig at vann fra sikkerhetsventil og lekkasjevann blir raskt synlig og samtidig har mulighet for avrenning til sluk.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulstein, Idar Marius	9578-5999-4-3724905	2025-06-11 16:38:59
Ulstein, Nina C V W S	9578-5999-4-1584224	2025-06-11 17:40:33

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Nina Christjana Von Winkler Stanghov Ulstein, Idar Marius Ulstein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2020

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: 90846805
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ulstein, Nina C V W S	2025-06-11	Ulstein, Idar Marius	2025-06-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ulstein, Nina C V W S		bankID Ulstein, Idar Marius	

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

Protrokoll fra årsmøtet i Sameiet Fjellhvil 18.06.2025 på Teams

Referent: Håkon Åmotsbakken

Tilstedet: Maria Norum, Morten Bråten, Ove Lange, Pär Augustsson, Helge Lundeby, Thomas Hunstad, Per Morten Hamar, Philip Asp, Jens Gjedrem, Jørn Larsen, Knut H Enger, Håkon Åmotsbakken

Representert ved fullmakt: Idar Ulstein, Ottar Sylte, Solveig Kieng, Nicolaj Thomsen

Uteble: Ingen, 16 av 16 stemmer var representert personlig eller ved fullmakt.

Saker på agenda:

1. **Godkjenning av innkalling** – Innkallingen ble godkjent av årsmøtet uten innvendinger.

2. **Årsresultat** – Maria orienterte– Resultat før skatt endte på minus kr 97 194,87,- dette primært forårsaket av bygging av trapp ved Bygg A. Sameiet hadde ved årsskifte 2024/2025 kr 380846,56,- på driftskonto. Årsmøtet tar resultatet til etterrettning.

3. **Forliksavtale i trappesaken** – Maria orienterer – Forliksavtalen er oppfylt med bekreftelse fra alle sameiere. Årsmøtet tar utfallet av forliksavtalen til etteretning.

4. **Vedlikehold tak** – Knut orienterte: Entreprenør som Knut har vært i kontakt med har gitt tilbakemelding om at byggene våre er for høye, de ønsker ikke å påta jobben. Morten har også kontaktet Stavn som driver med torvtak, han vil komme på befaring. Styret følger opp saken videre etter årsmøtet for å finne en leverandør som vil påta seg oppdraget med velikehold av torvtaket.

5. **Fasadeendring utbygging av stuer** – arbeidsgruppen orienterer. – Vedtak. Intet vedtak fattet, da saken ble trukket fra agenda av arbeidsgruppen i forkant av årsmøtet.

6. **Valg av styre:** Følgende styremedlemmer er oppe til valg:
   Thomas Hunstad – stiller ikke til gjenvalg.
   Håkon Åmotsbakken – stiller til gjenvalg for ett år.
   Knut Enger – Stiller ikke til gjenvalg.

   Vedtak: Styret reduseres i 2025 fra 6 medlemmer til 4 medlemmer, (Sameiets vedtekter krever minimum 3 styrerepresentanter totalt i styret.)
   Håkon Åmotsbakken var eneste kandidat og ble således enstemming valgt som styremedlem for ett nytt år.

   Det nye styret i Sameiet Fjellhvil for 2025/2026 består da av:

Maria Norum	– styreleder valgt for 2 år i årsmøtet 2024
Morten Bråten	– styremedlem valgt for 2 år i årsmøtet 2024
Pär Augustsson	– styremedlem valgt for 2 år i årsmøtet 2024
Håkon Åmotsbakken	– styremedlem gjenvalgt for ett år i årsmøtet 2025

7. **Trapp ved A Bygget**, - urettmessig bruk av denne: Styret har mottatt klager fra sameiere i Fjellhvil for urettmessig bruk av vår trapp fra beboere og leietakere i utleiebygget ved siden av. Styret fikk mange gode innspill om hvordan håndtere urettmessig bruk av trappen opp til bakken ved Bygg A. Port med lås ble foreslått, det ble også foreslått å sende utleiebygget faktura for bruken av vår trapp, samt overvåke missbruk med et webkamera, for å kunne dokumentere urettmessig bruk overfor utleiebygget. Styret følger opp saken videre.

8. **Eventuelt:**
   3 individuelle dugnader setter opp for sameierne i sommer. Datoer, settes for juli, september og oktober måned.
   Lørdag 5. Juli
   Lørdag 6. September
   Lørdag 4. Oktober
   Gjøremål: Beise ny trapp opp til skibakken, rydde søppel fra vinteren og kaste dette på avfallstasjon. Innkalling vil bli lagt ut på FB Gruppen til Sameiet Fjellhvil, samt sendt på e-post til alle sameiere.

   Sprekkdannelser i pussen ble tatt opp av Jørn, styret vil vurdere når grunnmuren kan utbedres, skadere er blitt større det siste året. Nytt pristilbud må innhentes, flere sameiere har også penger stående på sperret konto hos eiendomsmekler Morten Högh, noen av disse midlene er holdt tilbake ved kjøp av leiligheten, for utbedring av b.la skader på grunnmur. Styre vil vurdere denne saken videre og utrede hvor mye penger som er holdt tilbake som evt, kan løses opp for utbedring, samt vurdere hva totalkostnaden av utbedring vil være, dette må sees opp imot tilgjengelige midler på sameites konto før en beslutning om utbedring kan tas.

   Det er også rast ut jordmasse på baksiden mellom bygg C og D, og en stein ligger på vippen til å falle, entreprenør Anders Strand er i utgangpunktet ansvalig for dette da de gjorde jobben i sin tid for MWC, men de har ikke vært villige til å utbedre, da de ikke har fått hele oppgjøret de skulle hatt fra MWC før de gikk konkurs. Styret følger opp saken videre og foreløpig tilbakemelding via Morten er at Anders Strand har sagt han vil utbedre i løpet av sommeren.

Signert elektronisk 23.06.2025

Maria Norum	Håkon Åmotsbakken
Styreleder Sameiet Fjellhvil	Styremedlem/Referent

BankID Signing
Maria Norum
2025-06-23

BankID Signing
Håkon Åmotsbakken
2025-06-23

NORDVIK

nordvikbolig.no

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 23-0143/25
Oslo, 16.06.2025

Megleropplysninger på Fjellhvilveien 64 - gnr. 210, bnr. 90, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Idar Marius Ulstein	Fritzners gate 22, 0264 Oslo	11.10.1977
Nina Christjana Von Winkler Stanghov Ulstein	Niels Juels gate 25, 0257 Oslo	29.06.1979

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Maria Norum	Tlf: 46 83 31 26	E-post: maria.norum@yinson.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 210	Bnr.: 90	Snr.: 1	Kommune: 3046
Sameiets org.nr:	929 327 446	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige Forsikring ASA, Polisenr. 90846805			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige Forsikring ASA, Polisenr. 90846805		

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Tilhører seksjon			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
DYREHOLD				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
FREMLEIE/GODKJENNELSE				
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 298 998	Seksjonens andel formue? Kr 14 306,12

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2 240	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Bygningsforsikring, tv og internett, felles strøm og brøyting		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	kr 0	Seksjonens renteutgifter kr:	kr 101,72

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Åmot, 10.07.25
Sted, dato

Signatur

ØkonomiBistand Regnskap AS
Apalveien 1, 3360 Geithus
Tlf.nr. 32 15 05 40
Org.nr. 929 327 446 MVA
Autorisert Regnskapsbyrå

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post r.svendsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Ragnvald Håland Svendsen
Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Telefon: +47 904 08 988
r.svendsen@nordvikbolig.no

SAMEIE VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Fjellhvil

§ 1

Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Sameiet Fjellhvil 1

§2
Eiendommen

Sameiet Fjellhvil 1 omfatter eiendommen gnr. 210 bnr. 90 i Krødsherad kommune.

Eiendommen består av 32 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Til hver boligseksjon tilhører en carport eller parkeringsplass og bod som utgjør tilleggsdel til boligseksjonen.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering, hvoretter hver seksjons sameiebrøk utgjør telleren i en brøk med nevner. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hovedareal eller tilleggsareal er fellesareal.

§3
Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon inkl. tilleggsareal, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§5
Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§6
Ordinært årsmøte

Årsmøter er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. 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. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal alltid følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamenn
3. Budsjett

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/ 10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§8
Årsmøtets vedtak

I årsmøte har hver seksjon en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,

g) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§9
Styret

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen.

Årsmøtet kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 10

Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmydighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det må innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter.

§ 11
Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Fordelingen av vedlikeholds forpliktelsene skal følge systemet i ny eierseksjonslov.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn, eller av hensyn til bomiljøet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

§ 12
Felleskostnader

Felleskostnader er fordelt iht. sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13
Utearealer og parkering

Hver av seksjonene har enerett til å disponere hagearealer slik dette er vist på vedlagte tegning og innenfor eierseksjonslovens rammer for slike bruksretter.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

§ 14
Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§ 15
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

§ 16
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76518211	102	02.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

ULSTEIN IDAR MARIUS
FRITZNERS GATE 22
0264 OSLO

Fakturanr.	100090754
Kundenr.	305337
Fakturadato	25.04.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00305337100000106**
Fakturabeløp NOK	**3849,00**

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

Eiendom 210/90/0/1/1931 - Fjellhvilveien 64
Eier ULSTEIN IDAR MARIUS

KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2447,20	1/1	010125-300625	1223,60	25%
EIENDOMSSKATT FRITID	2320000,00	prom	2,00	1/1	010125-300625	2320,00	

Netto	**3543,60**
MVA	**305,90**
Øreavrunding	**-0,50**
Å betale NOK	**3849,00**

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

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX eFakturareferanse 00305337 AvtaleGiroreferanse 00305337100000106

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 440380

Fakturadato: 28.04.2025
Forfall: 19.05.2025

Kunde: 901639

Deres Ref:

Ulstein Idar Marius
Fritzners Gate 22

0264 OSLO

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 210/90/0/1

Prod-nr	Beskrivelse	Tidsrom	Enhet	Antall	Pris	Beløp
1	Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	01.04.2025-30.06.2025	Pr. 25m2	4	69,20	276,80
2	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	01.04.2025-30.06.2025	Pr. 25m2	4	278,60	1 114,40
7	Forbruksgebyr vann pr m3	01.01.2025-31.03.2025	Pr. m3	13	15,28	198,64
8	Forbuksgebyr avløp pr m3	01.01.2025-31.03.2025	Pr. m3	13	24,46	317,98
	25 % mva av 1 907,82					476,96
	Avrunding					0,22
	Ordresum					2 385,00

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

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

Betalingsinformasjon

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS		Foretaksregisteret 935803713 MVA	
Faktura:	440380	Bankkonto:	23720504057
Fakturadato:	28.04.2025	Beløp kr.:	2 385,00
Forfallsdato:	19.05.2025	KID	90163944038O9
SWIFT:	DNBANOKKXXX	IBAN:	NO7823720504057

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
12.06.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

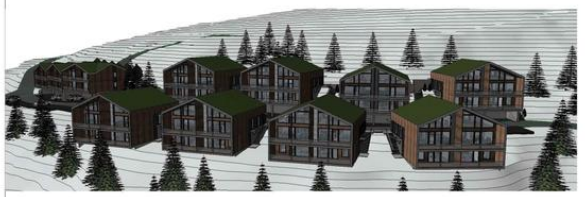
Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Perspektiv 4



Perspektiv 2



Perspektiv 3



Perspektiv 1

Rev.:

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

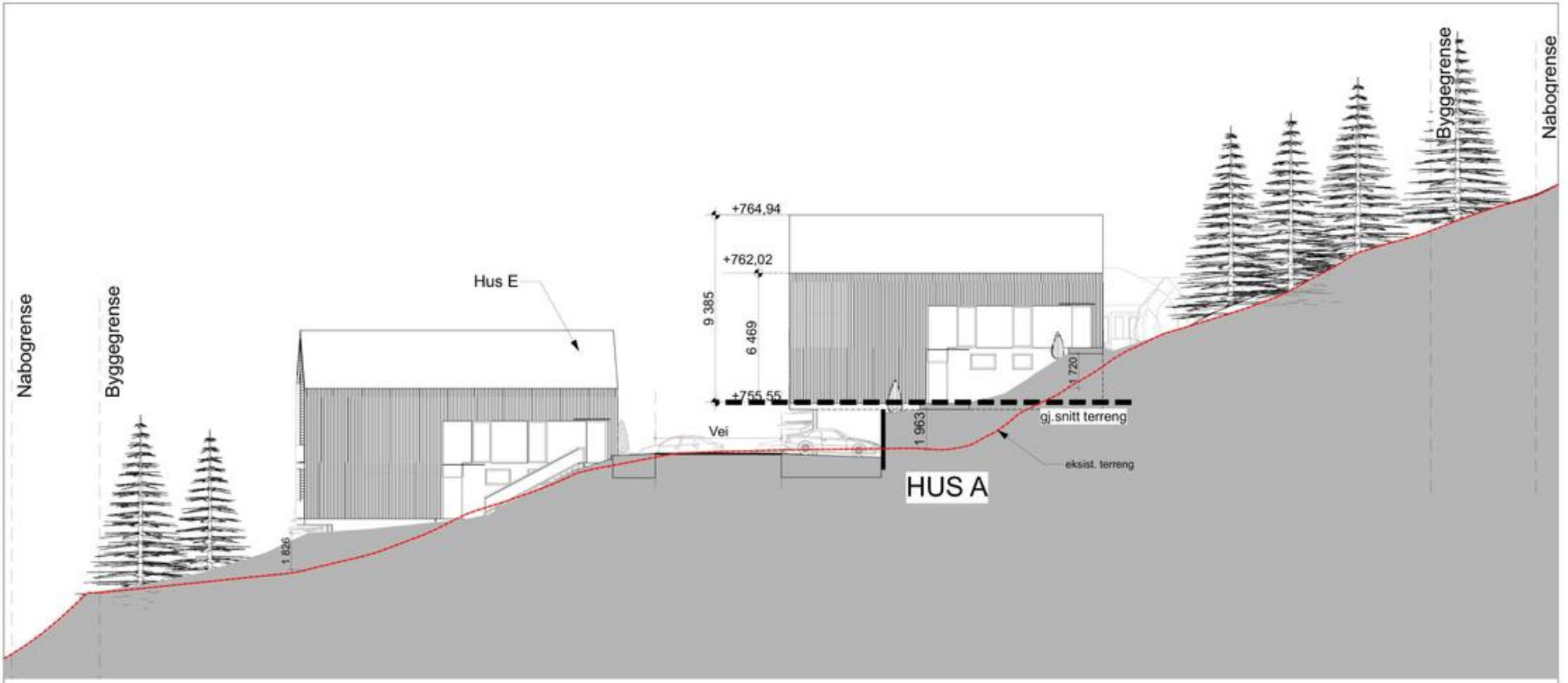
Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

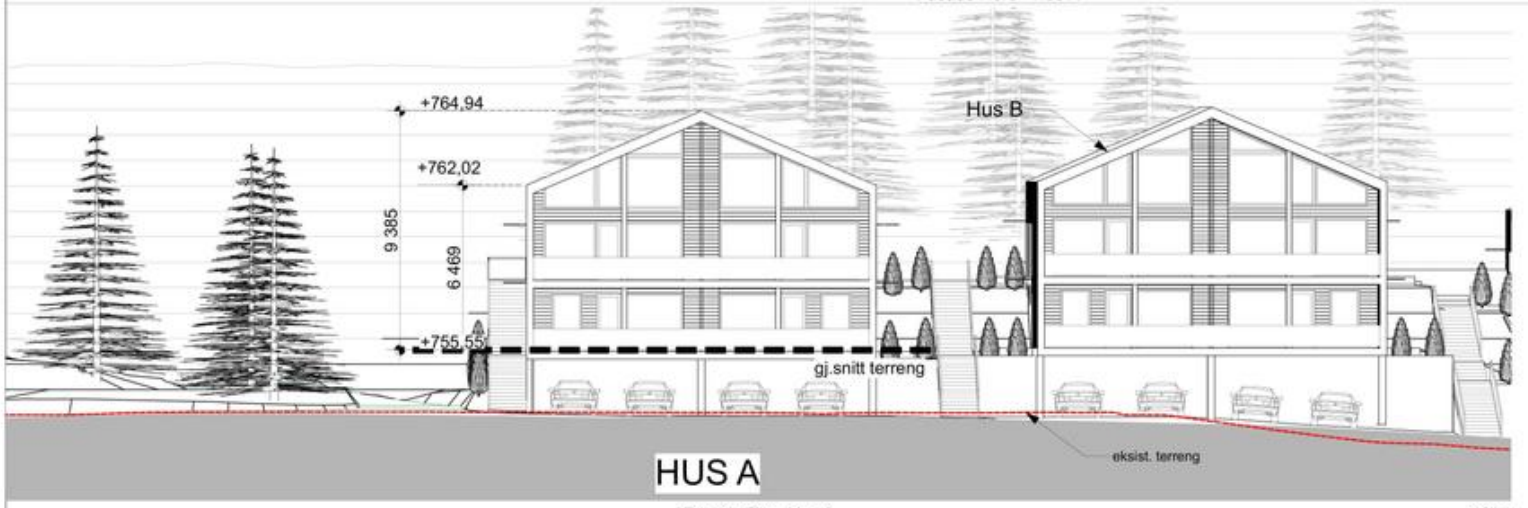
DATO:
10.01-18

TEGNING:
Perspektiver

MÅLESTOKK:
A72-101



Fasade Nord - Hus A 1:200



Fasade Øst - Hus A 1:200

Rev:

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

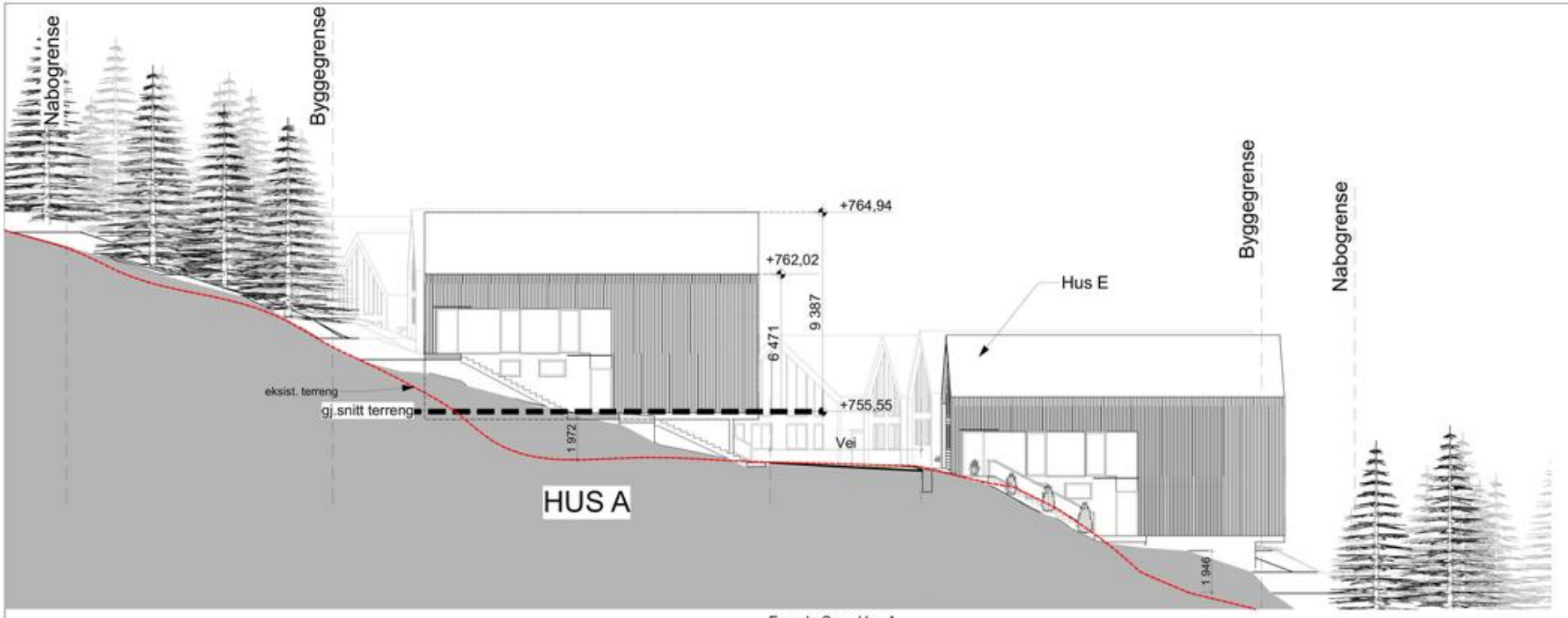
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 10.01-18

TEGNING:
Fasade Nord og Øst - HUS A

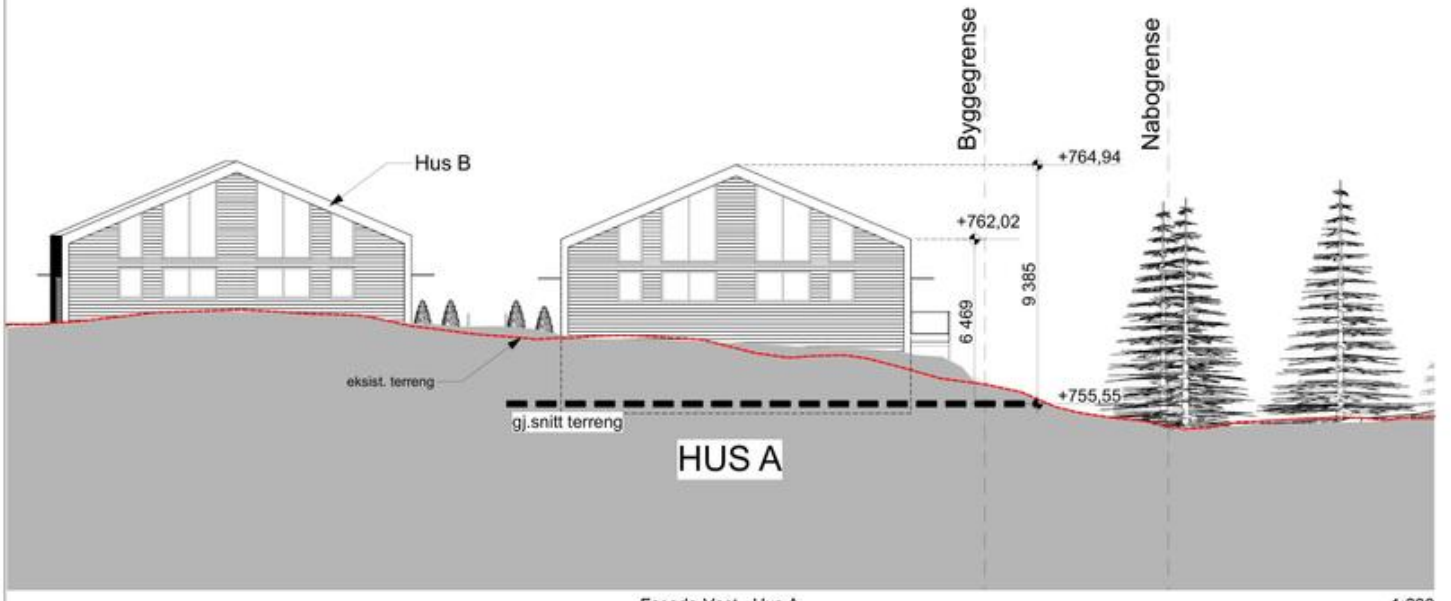
MÅLESTOKK: **1:200**

TEGNINGSNR.: **A40-04**



Fasade Sør - Hus A

1:200



Fasade Vest - Hus A

1:200

Rev.:

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

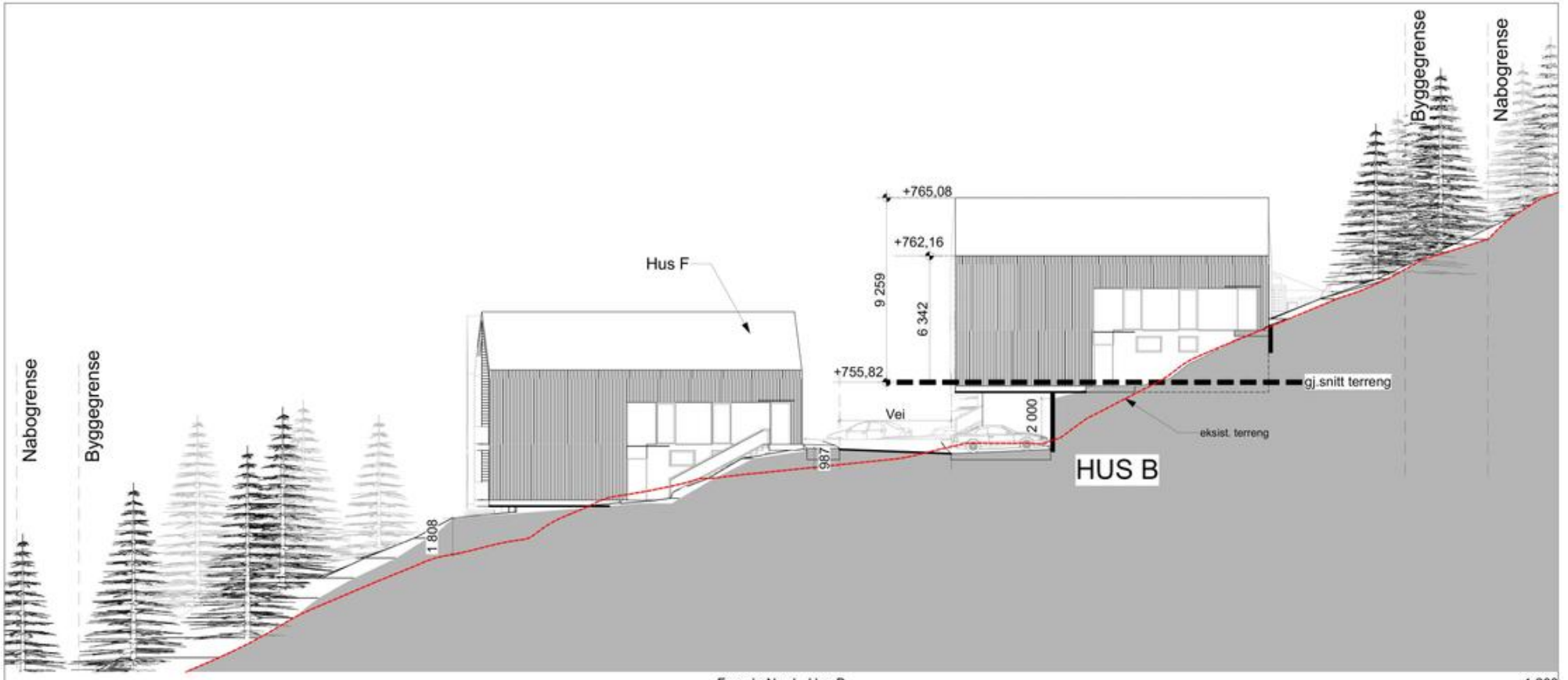
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 10.01-18

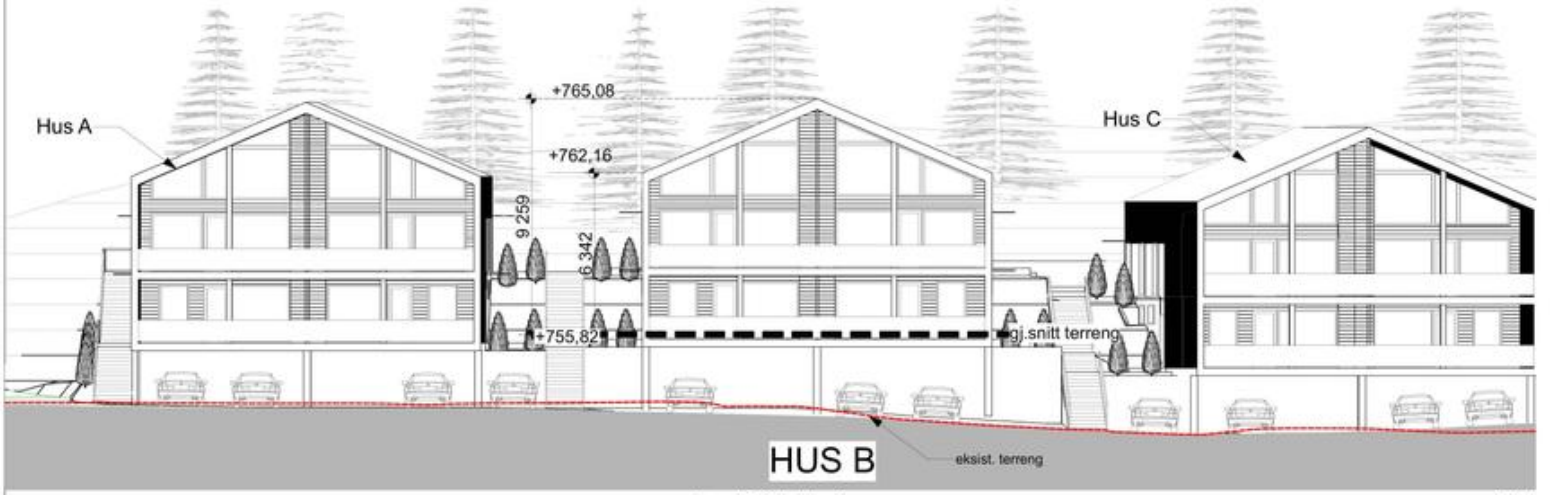
TEGNING:
Fasade Sør og Vest - HUS A

MÅLESTOKK: **1:200**

TEGNINGSNR: **A40-03**



Fasade Nord - Hus B 1:200



Fasade Øst - Hus B 1:200

Rev:

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 10.01-18

TEGNING:
Fasade Nord og Øst - HUS B

MÅLESTOKK: **1:200**

TEGNINGSNR: **A40-08**





BYA 216,0 m² BTA 173,4 m²

BRA 159,2 m²

BRA per leilighet 77,9 m²

BRA 2etg + loft = 126,6 m2

BRA 100,7 m²

BRA per leilighet 48,7 m²

Tilgjengelige boenheter (gjelder for leil. som ikke omfattes av forskrftens unntak § 8-5) Leil.i etasje med trinnfri adkomst i bygg E-F-G-H.

Rev.: 12 jan-18 tilgjengelig boenheter vist.

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
mob: 922 90 150

e-mail: mats@frognerark.no

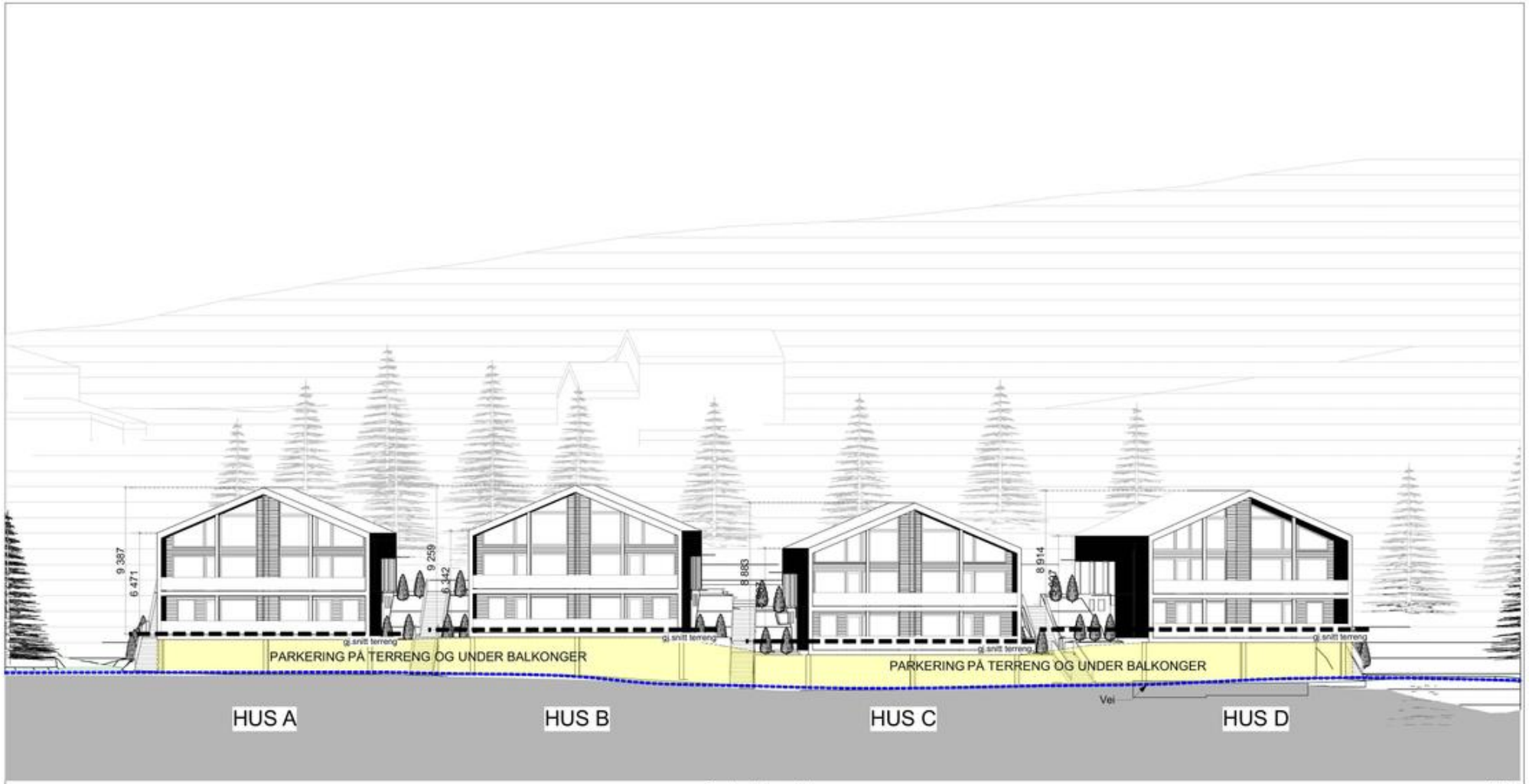
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO:
06.02-18

TEGNING:
Plan 2. Etasje og Loft

MÅLESTOKK:
1:100

TEGNINGSNR:
A20-03



Oppriss bakre rekke

Rev.

1:250

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO:
10.01-18

TEGNING:
Oppriss bakre rekke

MÅLESTOKK:
1:250

TEGNINGSNR:
A40-01



BYA 213,3 m²

BRA 159,2 m²

BRA per leilighet 77,9 m²

Rev.:

8 Firemannshytter

Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune

BYGGHERRE:
Zinober Invest AS

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

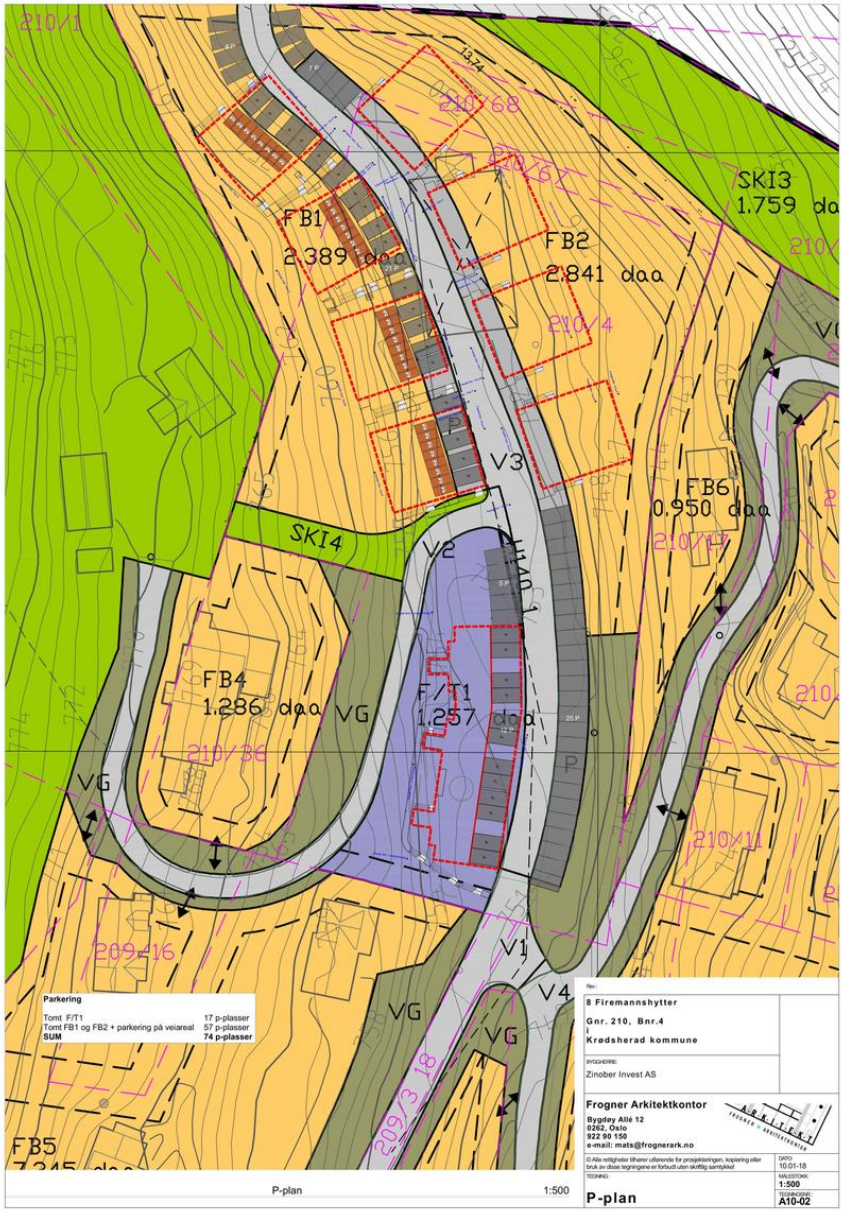
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO:
05.01-18

TEGNING:
Plan 1. Etasje

MÅLESTOKK:
1:100

TEGNINGSNR:
A20-02


210/1
210/68
210/67
FB1
2.389 daa
FB2
2.841 daa
210/4
SKI3
1.759 da
V3
FB6
0.950 daa
SKI4
V2
FB4
1.286 daa
VG
F/T1
1.257 daa
210/36
VG
210/11
209/16
V1
V4
VG
VG
209/3,18
FB5
Parkering
Tomt F/T1 17 p-plasser
Tomt FB1 og FB2 + parkering på veiareal 57 p-plasser
SUM 74 p-plasser
P-plan 1:500
8 Firemannshytter
Gnr. 210, Bnr.4
i
Krødsherad kommune
BYGHERRE:
Zinober Invest AS
Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
e-mail: mats@frognerark.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
DATO: 10.01-18
TEGNING:
P-plan
MÅLESTOKK: 1:500
TEGNINGSNR: A10-02

Krødsherad kommune
Byggesak

Dato: 12.12.2023
Vår referanse: 2021/2779-50
Saksbehandler: Lasse Olsen
Tlf. sentralbord: 32 15 00 00

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Eikenga 33
0579 OSLO

Ferdigattest – Gnr. 210/90- Bygg A-D Jf. plan- og bygningsloven § 21-10	
Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
BYGGKONSULENTENE-ØST AS	ZINOBER FRITIDSBYGG AS
Tiltaket/byggets art:	
Oppføring av 4 leilighetsbygg. A-D	
Vedtak fattet:	**Dato:**
Rammetillatelse	27.02.2018
IG Bygg A-D	26.10.2018
Endringstillatelse	07.03.2019
MB Hus A	16.09.2020
MB Hus B	10.12.2020
MB Hus C	26.02.2021
MB Hus D	18.12.2020

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Alle ferdigattester sjekkes ved tilsyn og bilde taking til eiendomsskatt.

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

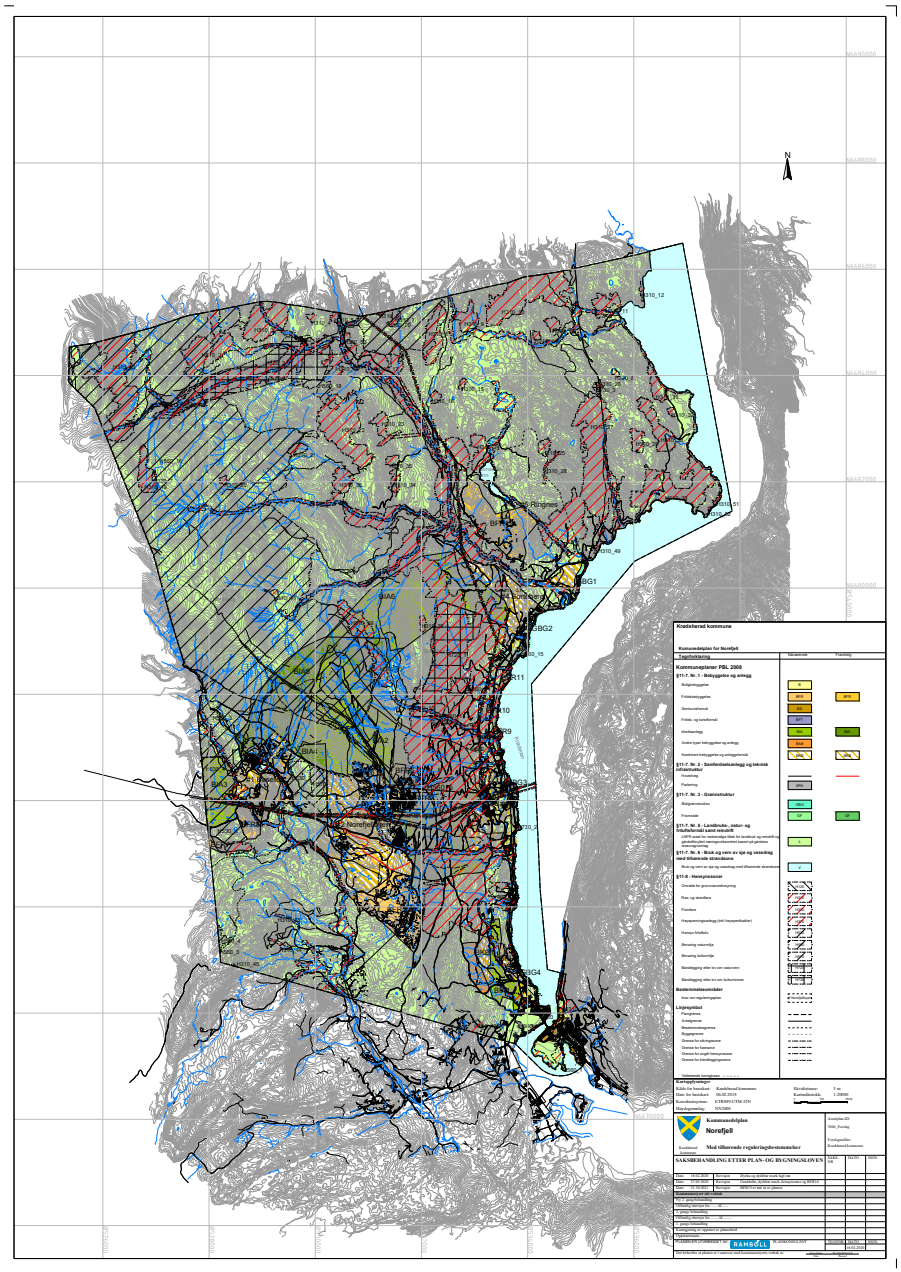
Med hilsen

Lasse Olsen
Rådgiver Byggesak

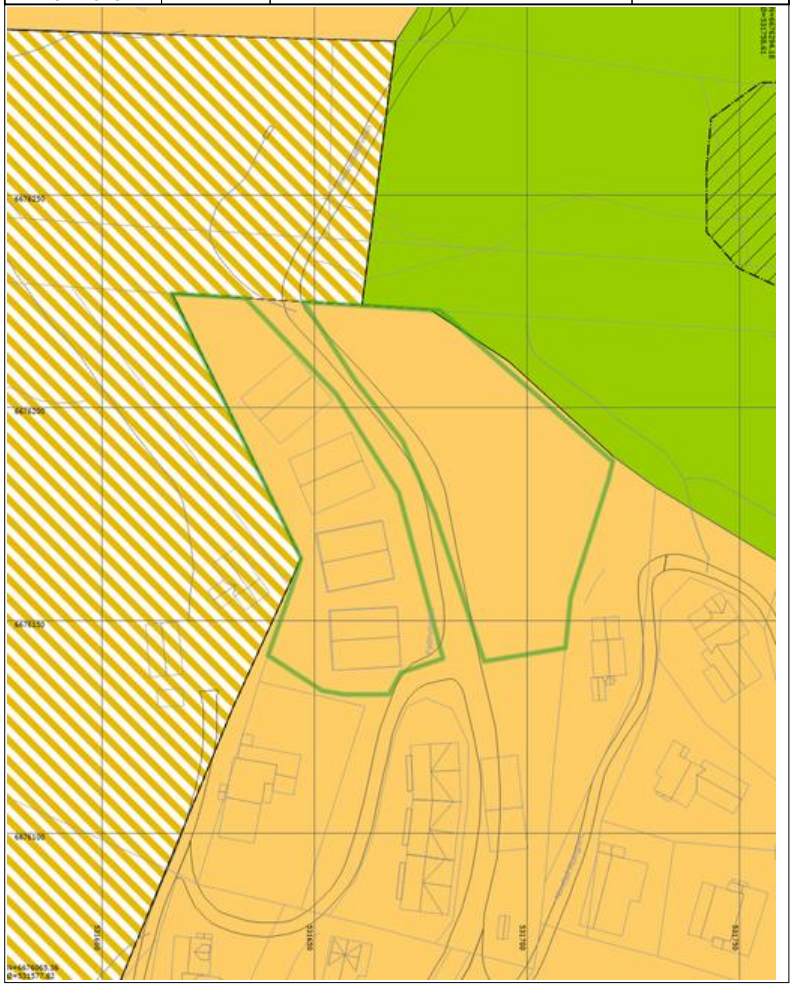
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi:

ZINOBER FRITIDSBYGG AS


Kvadsheradbanen
Ringmes
Nordfjell
Kvadsherad kommune
Kommunedelplan for Norefjell
Tegnforklaring
Kommuneplanen PBL 2008
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§11-8 - Hensynssoner
Nedarmelsesområder
Lagesymbol
Kartopplysninger
Målestokk
Kommunedelplan
Norefjell
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
RAMBØLL

Krødsherad kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Fjellhvilveien 64 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell			



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- KpBestemmelseGrense
- Grense for angitt hensynsoner
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende

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

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innholdsfortegnelse

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

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

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

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

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

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

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

2.1.1 Krav om områderegulering

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

3.1 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

3.2 Utbyggingsrekkefølge

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

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

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

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

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

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

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

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

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

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

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

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

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

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

6.2 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

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

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

8.1 Terrengbehandling

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

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

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

8.2 Gjerding

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

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

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

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

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

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

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

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

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1.6 Parkering

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

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

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

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

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

11.2 Boligbebyggelse

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

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

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

11.3 Fritidsbebyggelse

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

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

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

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

11.4 Sentrumsformål

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

11.5 Fritids- og turistformål

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

11.6 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

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

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

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

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

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

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

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

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

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

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

16.8 Båndlagte områder
For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

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

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

Krødsherad kommune

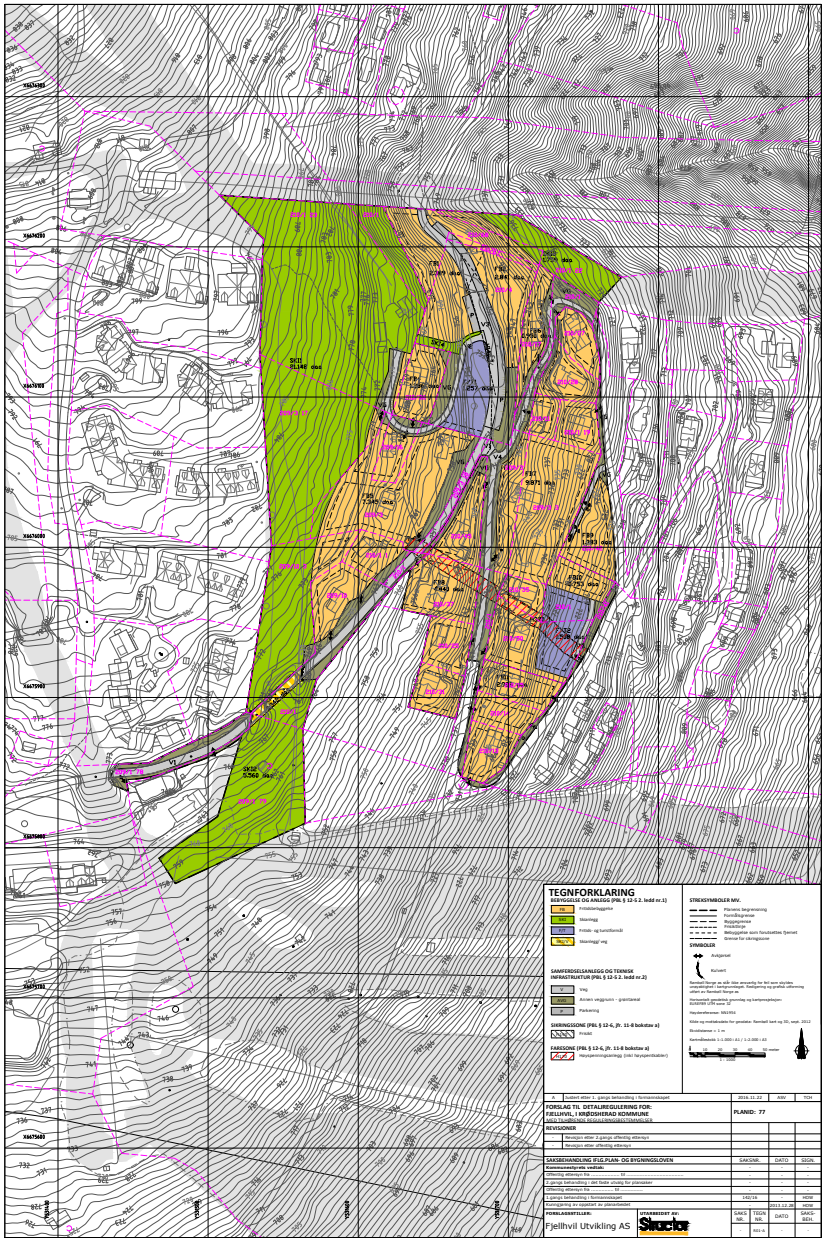
Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fjellhvilveien 64 3536 NORESUND			
Annen info:	Reguleringsplan for Fjellhvil			

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert senterlinje
- Fritidsbebyggelse
- Veg
- Parkering
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Fritids- og turistformål
- Kjøreveg
- Reguleringsplan raster
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- RpSikringGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisikt
- Skianlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Privatveg gatenavn_


TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)
BFR
Frittliggende boliggruppe
BKM
Blokkmiljø
BFT
Frittlig- og rekkehusmiljø
BKT
Blokk/rekkehusmiljø
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.2)
V
Veg
GS
Annlen vei/gang/sykk - gjeldt/annet
P
Parkering
SVERINGSSONE (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav a)
Frisikt
FARESONE (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav a)
Høyspenningsledning (inkl fareområdebelter)
STREKSYMBOLER MV.
Planens begrensning
Formålsgrenser
Byggegrense
Frisiktlinje
Bebyggelse som fasadeliste/tjenest
Grense for sikringssone
SYMBOLER
Avkjørsel
Kurvert
Rambøll Norge as eller ikke ansvarlig for feil som skyldes
manglende/gitt/ mangelfullt/ feilfjerning og grafisk utformning
utført av Rambøll Norge as
Kartverket/ geodetisk grunnlag og kartprojeksjon:
EUREF89 UTM sone 32
Høydereferanse: NN1954
Kilde og modelldata for geodata: Rambøll best og 3D, sept. 2012
Ekvidistanse = 1 m
Kartmålestokk 1:1.000 / A1 / 1:2.000 / A3
0 10 20 30 40 50 meter
1 : 1000
N
A
Justert etter 1. gangs behandling i formannskapet
2016.11.22
ANV
TOH
FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR:
FJELLHVIL, I KRØDSHERAD KOMMUNE
PLANID: 77
REVISJONER
Revisjon etter 2.gangs offentlig ettersyn
Revisjon etter offentlig ettersyn
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR.
DATO
SIGN.
Kommunestyrets vedtak:
Offentlig ettersyn fra ..... til .....
2.gangs behandling i Ark/ Natur utvalg for plansaker
Offentlig ettersyn fra ..... til .....
1.gangs behandling i formannskapet
142/16
HOW
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
2015.12.16
HOW
FORSLAGSSTILLER:
Fjellhvil Utvikling AS
UTARBEIDET AV:
Sweco
SAKS NR.
TEGN NR.
A01-1
DATO
SAKS-BEH.

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**210**	**90**	**0**	**1**	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5486.07m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 77	Reguleringsplan for Fjellhvil (30.3.2017)	Fritidsbebyggelse	4843.44m^2
	3318 77	Reguleringsplan for Fjellhvil (30.3.2017)	Parkering	445.71m^2
	3318 77	Reguleringsplan for Fjellhvil (30.3.2017)	Skianlegg	128.34m^2
	3318 77	Reguleringsplan for Fjellhvil (30.3.2017)	Veg	52.96m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

egengodkjent av kommunestyret i Krødsherad kommune 30.3.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 Generelt/Plankrav

- Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

  Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, punkt 1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende: **FB** (Sosikode 1121)
  - Fritidsbebyggelse-konsentrert: **FB** (Sosikode 1122)
  - Fritids- og turistformål: **F/T** (Sosikode 1170)
  - Skianlegg: **SKI** (Sosikode 1410)
  - Kombinert formål Skianlegg / Veg: **SKI/V** (Sosikode 1900)

  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)
  - Kjøreveg, privat veg: **V** (Sosikode 2011)
  - Annen veggrunn - grøntareal: **AVG** (Sosikode 2019)
  - Parkering: **P** (Sosikode 2080)

  Sikringssone (pbl § 12-6, jfr 11-8 bokstav a):
  - Frisiktsone (H140)
  - Høyspenningsanlegg (H370)

1.2 Forhold knyttet til kulturminner
I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd

1.3 Terrenginngrep mv:
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.4 Gjerder:
Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Bratt/farlig terreng skal sikres. Mot / langs veg skal det settes opp gjerde eller vegrekkverk der det er behov for sikringstiltak. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal godkjennes av kommunen.
Sikring iht FIS' regelverk av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Norefjell skisenter og kommunen. Norefjell skisenter kan sette opp ledegjerder med samme utførelse der det av sikkerhetshensyn anses å være behov for det.

1.5 Antenner og flaggstenger:
Montering av parabolantenner tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann og avløp:
Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløp.
Detaljerte planer for tilkopling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med

egengodkjent av kommunestyret i Krødsherad kommune 30.3.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER

kommunen og Norefjell vann- og avløpsselskap før byggestart.

1.8 Støy:
Bygninger på tomter som grenser til områder regulert til skianlegg (**SKI**) skal utformes slik at innendørs støynivå blir tilfredsstillende iht teknisk forskrift / NS8175 klasse C ut fra gjennomsnittlig støynivå på 55 dB(A) ved fasade og maksimalnivå 65dB(A) ved fasade.

1.9 Øvrig:
Bebygd areal (BYA) regnes etter NS 3940. Nedkjøringsramper og garasjeanlegg under terreng utenom bygningskropp skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.10 Skitrafikk:
Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det etter avtale med grunneiere tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SKI**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.

1.11 Krav og dokumentasjon i byggesak:
Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, samt terrengsnitt som viser bygningenes plassering i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal være målsatt.

1.12 Utforming og byggeskikk
Bygninger skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 **Generelt:**
I forbindelse med utbyggingen er det innregulert 70 parkeringsplasser på terreng, jf. §4 med eget formål Parkering (**P**), videre tillates til sammen 26 plasser på FB1, FB2 og /eller F/T 1.
For hver boenhet større enn 80 m2 BRA skal det etableres 2 parkeringsplasser pr enhet. For enheter mindre enn 80 m2 skal etableres 1 parkeringsplass pr boenhet og i tillegg 50 % gjesteparkering som ikke kan seksjoneres. Parkering kan plasseres på terreng eller i parkeringskjellere.

Overvannssystem skal etableres som vist på tegning G01B datert 29.3.2017 som er vedlagt planen. Vannbalansen i området skal opprettholdes ved at overvann fordeles mellom eksisterende overvannssystem og Djupedalsbekken som i dag, inkludert fordrøyningssystem som sikrer at overvannsmengde og avrenningshastighet ikke endres ift situasjon før utbygging.

2.2 **Fritidsbebyggelse-konsentrert:**
Områder merket **FB1 og 2.**
På områdene skal det oppføres leilighetsbygg som skal nyttes til fritidboliger.
Kommersiell utleie av fritidsboliger tillates.

Følgende kan oppføres:

FB1: Inntil 6 bygninger med til sammen inntil 24 boenheter innenfor delområdet.
FB2: Inntil 6 bygninger med til sammen inntil 24 boenheter innenfor delområdet.

Innenfor hvert delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40 %.

Maksimal mønehøyde 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Grunnmur tillates opp til 0,5m over planert terreng.

Første byggesøknad skal følges av geoteknisk rapport med foreskriving av tiltak for stabilisering av løsmasser.

2.3 **Fritidsbebyggelse-frittliggende**: Områdene merket **FB4 til 11**.

Kommersiell utleie av fritidsboliger tillates.
Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av den enkelte tomtens areal.

Maksimal mønehøyde 7 m og maksimal gesimshøyde 5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Følgende fraskillelse av nye tomter tillates:

209/3: 1 tomt.
209/3/3: 1 tomt.
210/50: 1 tomt (på F/T2).
FB9 (del av 210/42): Deles i 2 tomter.

Det forutsettes at byggesøknad/fradelingssøknad for slik oppdeling følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele eiendommen, inkludert tilfredsstillende adkomst.

2.4 **Fritids- og turistformål:** Områdene merket **F/T**.

- På området merket **F/T1** skal det oppføres leilighetsbygg.
  Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %.

  Maksimal mønehøyde er 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Grunnmur tillates opp til 0,5m over planert terreng.

  Første byggesøknad skal følges av geoteknisk rapport med foreskriving av tiltak for stabilisering av løsmasser.

  Det kan oppføres inntil 4 bygninger med til sammen inntil 16 boenheter.

2.4.2 På området merket **F/T2** skal det oppføres bebyggelse for fritidsbebyggelse for utleie.
Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av den enkelte tomtens areal.
Maksimal mønehøyde 10 m og maksimal gesimshøyde 7,5 m, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates 2 bygg med 2 boenheter i hvert.

2.5 Skianlegg: Områder merket **SKI** gjelder alpinanlegg og skiløyper. Det tillates terrengarbeider for planering og tilpasning av traséene, drens-/ og terranggrøfter, stikkrenner mv.
I områdene kan det oppføres skiheiser, anlegg for snøproduksjon med rørgater og hydranter, viftekanoner og lanser, samt sikringsnett iht FIS' til enhver tid gjeldende regelverk.
Norefjell skisenter kan sette opp ledegjerder av samme utførelse der det av alpinfaglige sikkerhetshensyn anses å være behov for det. Det tillates oppføring av bebyggelse som naturlig hører inn under driften av alpinanlegg, så som heishus, lagerbygg og andre tekniske bygg/installasjoner.
Arbeider tilknyttet driften av anlegget ved preparering med løypemaskin, snøproduksjon, samt kjøring og vedlikehold av skiheiser og annet utstyr tillates hele døgnet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal **AVG** til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak. Slike områder skal gis en tiltalende form og revegeteres med stedlig vegetasjon. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok 231, fartsgrense 50 og lavere. Alle veger tillates brukt av Norefjell skisenter ifbm drift av alpinanlegget

3.2 Området merket **V1** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **F/T1 og FB1 til 11,** samt områdene nord for planområdet. Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel. Fravik kan tillates av kommunen.

3.3 Området merket **V2** skal benyttes som adkomst til eiendommen **210/16 og 210/36**.

3.4 Området merket **V3** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **FB1 til 3,** samt områdene nord for planområdet. Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel. Fravik kan tillates av kommunen.

3.5 Vegområdet **V4** skal benyttes som adkomst til byggeområdene **FB6 til 11, F/T2**, samt områdene øst for planområdet.

3.6 Områdene merket **P** skal benyttes som parkering for områdene **FB1 og 2, samt F/T / FB**.
På området tillates carport/garasje, maksimal mønehøyde 5 meter, maksimal gesimshøyde 3,5 meter, fri takform.

egengodkjent av kommunestyret i Krødsherad kommune 30.3.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER

4 Sikringssone

4.1 **Faresoner** merket H330 gjelder høyspentlinjer. Ingen tiltak tillates innenfor sonene uten etter godkjenning av linjeeieren.

4.2 **Frisiktsoner** i kryss og avkjørsler er merket H140. Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5m ift planet mellom de tilliggende kjørevegene. Parkering og snøopplag tillates ikke.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Skitraséen **SKI4** skal være opparbeidet før bebyggelsen på FB1 til 3 kan tas i bruk.

5.2 Det kan ikke gis brukstillatelser for leiligheter i Fb1 og FB2 før det er utstedt ferdigattest til området F/T 1

5.3 Tomter med vesentlige terrenginngrep skal være istandsatt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

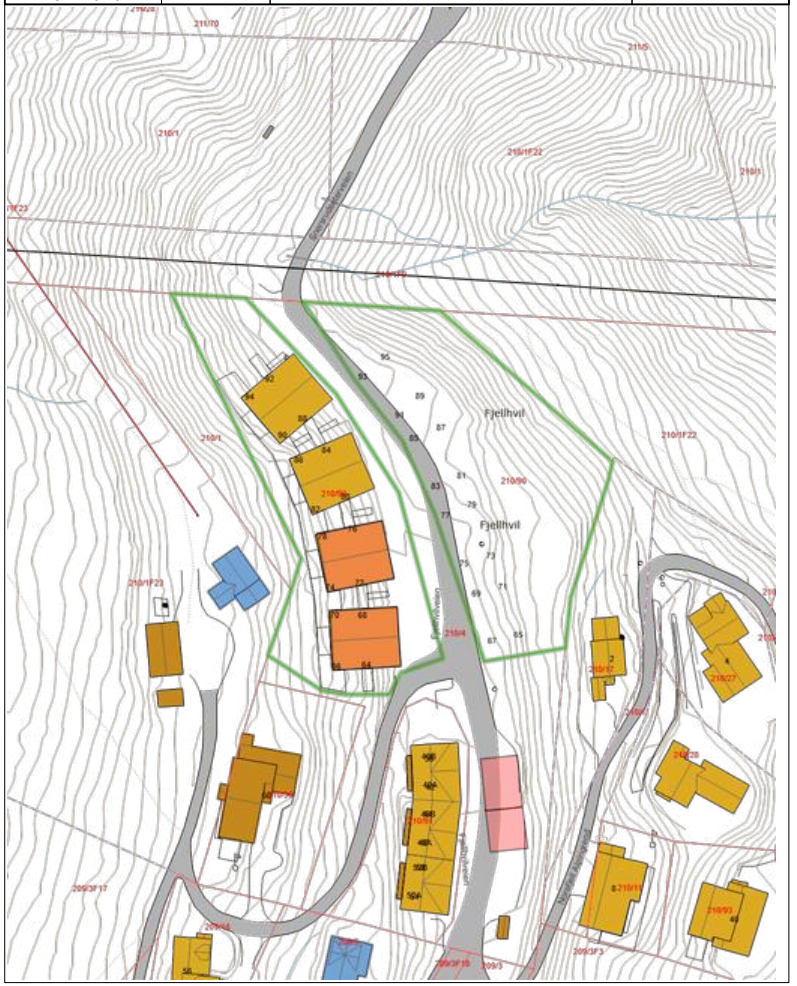
5.4 Overvannsanlegg inkludert fordrøying iht punkt 2.1 i disse bestemmelsene skal være etablert før bebyggelse på FB1 til FB3 kan tas i bruk.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fjellhvilveien 64 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

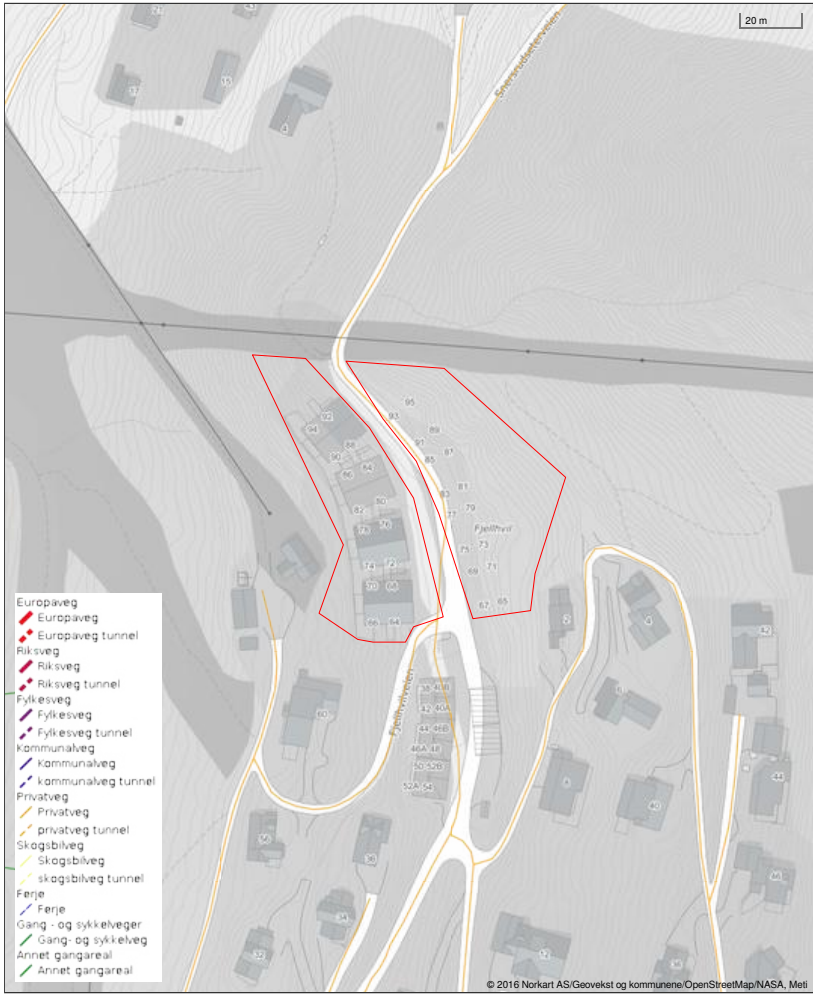


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Husnummer
- Bygg og anlegg
- Eiendomsteig
- Kumlokk
- Mast
- Masteomriss
- Flaggstang
- Taubanemast
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Taubane
- Skitrekk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Annen næring
- Veg
- Bru
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Krødsherad
- Privatveg gatenavn.

Utskriftsdato: 10.06.2025

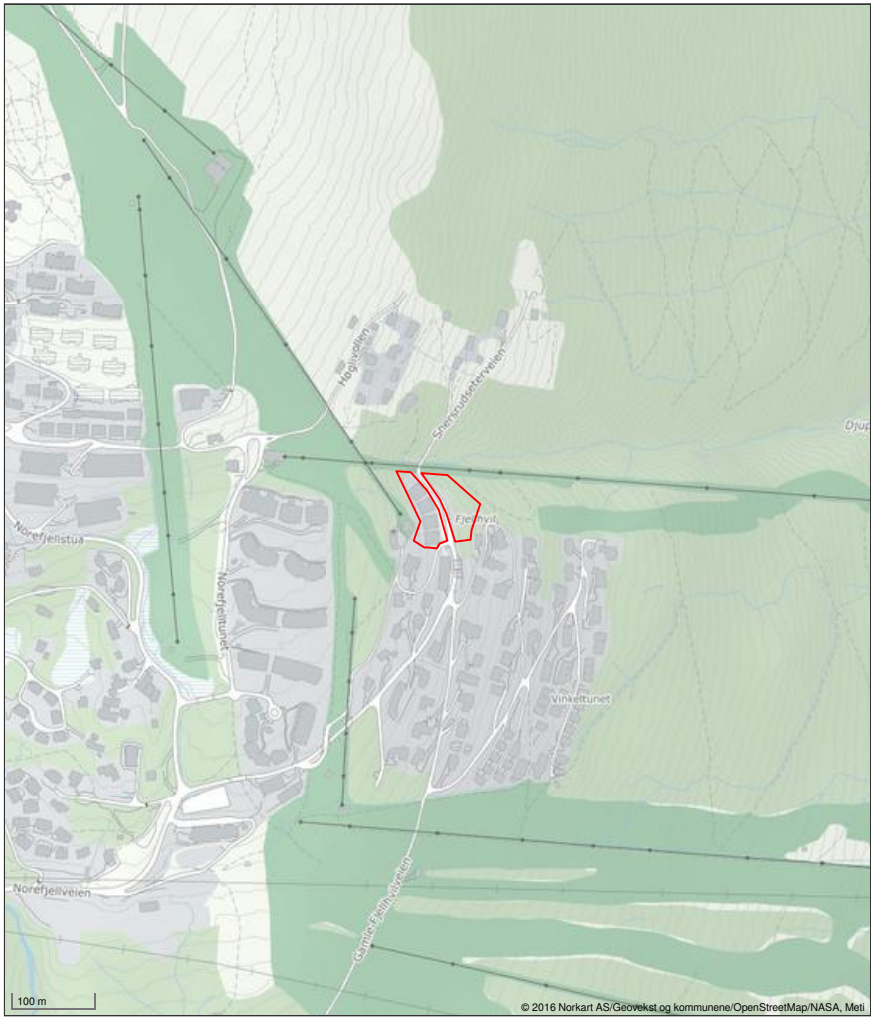
Vegstatuskart for eiendom 3318 - 210/90//



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: 10.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 210/90//



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: 10.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	7 503,70 kr
Eiendomsskatt	4 640,00 kr
Feste	1 375,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	**16 577,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	4 Stk	346.00	1/1	0 %	1 384,00 kr	692,00 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	4 Stk	1393.00	1/1	0 %	5 572,00 kr	2 786,00 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	13 m3	19.10	1/1	0 %	248,30 kr	305,60 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	13 m3	30.58	1/1	0 %	397,48 kr	483,88 kr
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3059.00	1/1	0 %	3 059,00 kr	1 529,50 kr
Eiendomsskatt Fritid	2320000 prom	2.00	1/1	0 %	4 640,00 kr	2 320,00 kr
Infrastrukturfondet	1 Stk	1431.00	1/1	0 %	1 431,00 kr	1 431,00 kr
				Sum	**16 731,78 kr**	**9 547,98 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2025

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.**	210	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	3 600 000,00 kr
Skatt	4 640,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	17.02.2021
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: 10.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fjellhvilveien 64, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76518211	102	02.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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: 10.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3318 - 210/90//1

Teig 1 av 2



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 ombvistet
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

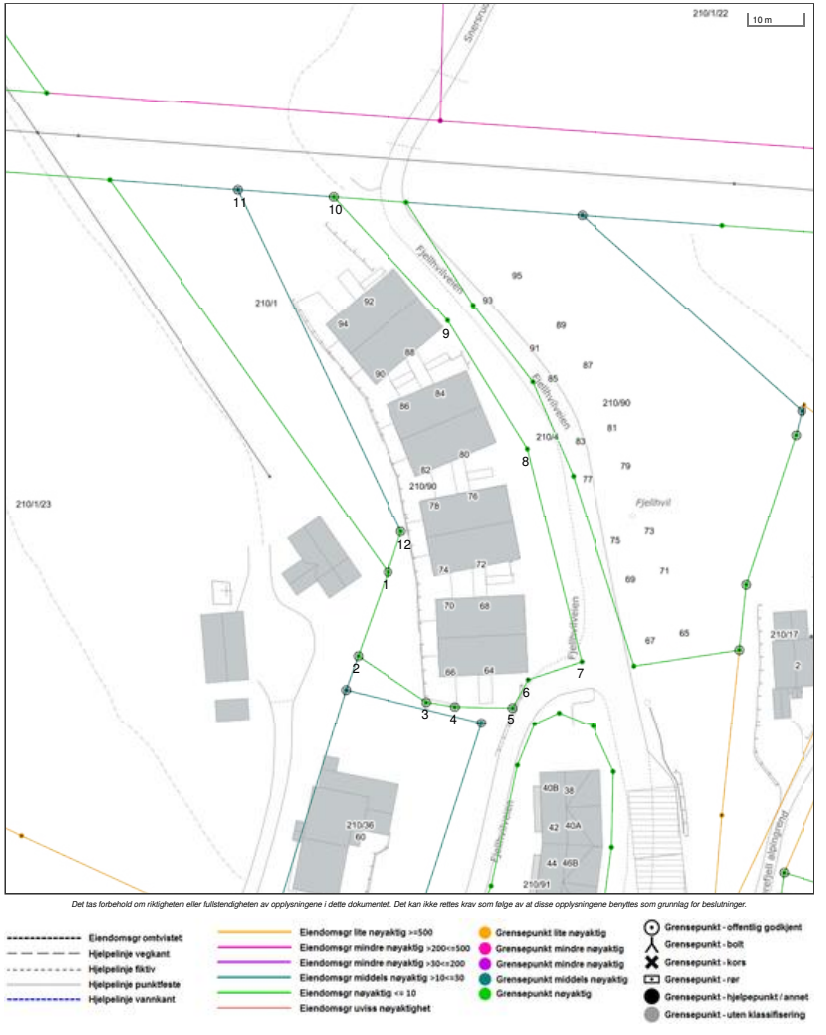
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	2 860,50 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676181,805041539	**Øst** 531695,4057557331

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676155,464	531710,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,88	
2	6676143,526	531709,004	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,99	
3	6676140,441	531689,854	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,40	
4	6676175,171694	531678,359797	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,58	
5	6676192,242	531670,767	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,68	
6	6676206,212	531659,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,82	
7	6676224,948	531647,298	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,47	
8	6676222,87	531679,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,32	
9	6676187,39	531720,08	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,87	
10	6676182,955	531719,013	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,56	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	2 633,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676181,91121841	**Øst**	531651,6096704592	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676157,191	531644,469	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,82	
2	6676141,833	531639,095	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,27	
3	6676133,502	531651,772	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,17	
4	6676132,701	531657,024	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,31	
5	6676132,582	531667,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,55	
6	6676137,776	531670,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
7	6676141,158	531680,185	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,38	
8	6676180,058	531669,853	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,25	
9	6676203,293	531655,084	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,53	
10	6676225,825	531633,872	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,95	
11	6676226,96	531616,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,56	
12	6676164,638	531646,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,38	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.10.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	80/3304	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	210/90, 210/90/0/1, 210/90/0/2, 210/90/0/3, 210/90/0/4, 210/90/0/5, 210/90/0/6, 210/90/0/7, 210/90/0/8, 210/90/0/9, 210/90/0/10, 210/90/0/11, 210/90/0/12, 210/90/0/13, 210/90/0/14, 210/90/0/15, 210/90/0/16, 210/90/0/17, 210/90/0/18, 210/90/0/19, 210/90/0/20, 210/90/0/21, 210/90/0/22, 210/90/0/23, 210/90/0/24, 210/90/0/25, 210/90/0/26, 210/90/0/27, 210/90/0/28, 210/90/0/29, 210/90/0/30, 210/90/0/31, 210/90/0/32
Seksjonering Seksjonering	09.10.2020 09.10.2020	20/1191	Tinglyst 13.10.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULSTEIN IDAR MARIUS F111077*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Fritzners gate 22 0264 0264 OSLO	Bosatt (B)
ULSTEIN NINA C V W S F290679*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Niels Juels gate 25 0257 0257 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellhvilveien 64	H0101	210/90/0/1	77,9	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fjellhvilveien 64 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300671931		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	12.12.2023

1: Bygning 300671931: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 12.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	419,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	419,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	216
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.2018	28.02.2018
Igangsettingstillatelse	26.10.2018	02.11.2018
Midlertidig brukstillatelse	16.09.2020	16.09.2020
Ferdigattest	12.12.2023	12.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellhvilveien 64	H0101	210/90/0/1	77,9	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	100,7	100,7	0	0	0
H02	0	0	159,2	159,2	0	0	0
H01	0	0	159,2	159,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 210/90

Bruksnavn		Beregnet areal	5493.5
Etablert dato	07.10.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Krødsherad kommune: Seksjon 3318-210/90/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 10.06.2025 13:04

Eiendomsteig	6676181.91	531651.61	0	Ja	2633
Eiendomsteig	6676181.81	531695.41	0	Nei	2860.5

Vann- og avløpstjenester på Norefjell

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

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

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

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

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

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

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

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

Informasjonsbrev – nye hytteeiere Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

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

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

Drift av stier og løyper på Norefjell

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

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

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

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

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

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

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

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

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

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613205350
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964962855	KRØDSHERAD KOMMUNE	3536 NORESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988198323	ZINOBER FRITIDSBYGG AS		Dyna brygge 7, 0252 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3046	210	90

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3046	210	90	0	1	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	2	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	3	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	4	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	5	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	6	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	7	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	8	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	9	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	10	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	11	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	12	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	13	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	14	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	15	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	16	129 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	17	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	18	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	19	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK Tinglyst: 09.10.2020

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

09.10.2020 08.44
Side 2 av 2

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3046	210	90	0	20	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	21	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	22	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	23	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	24	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	25	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	26	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	27	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	28	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	29	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	30	80 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	31	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei
3046	210	90	0	32	124 / 3304	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

RETT KOPI
Dato: 9/10-20
Sign.: Anne Grothaug
KRØDSHERAD KOMMUNE

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Krødsherad	Krødsherad Kom., Ringnesveien 10, 3536 Noresund	AGH

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3046	Krødsherad	210	90	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988 475 173	Fjellhvil Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	B	13	B	80	B	25	B	80	B	37				49			
2	B	80	B	14	B	80	B	26	B	80	B	38				50			
3	B	129	B	15	B	129	B	27	B	124	B	39				51			
4	B	129	B	16	B	129	B	28	B	124	B	40				52			
5	B	80	B	17	B	80	B	29	B	80	B	41				53			
6	B	80	B	18	B	80	B	30	B	80	B	42				54			
7	B	129	B	19	B	124	B	31	B	124	B	43				55			
8	B	129	B	20	B	124	B	32	B	124	B	44				56			
9	B	80	B	21	B	80	B	33				45				57			
10	B	80	B	22	B	80	B	34				46				58			
11	B	129	B	23	B	124	B	35				47				59			
12	B	129	B	24	B	124	B	36				48				60			

Sum tellere: 3304 | Nevner = 3304

Dato	Innsenderens underskrift
19/8-20	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19/8-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

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

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 19/8/20	Tore Eiklid	Tore Eiklid ihht fullmakt for orgnr.988 198 323
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3046	KRØDSHERAD	210	90	

Dato	Underskrift	Stempel
9.10.20	Anne Gro Haviken	KRØDSHERAD KOMMUNE 3536 Noresund

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller=						Nevner =													

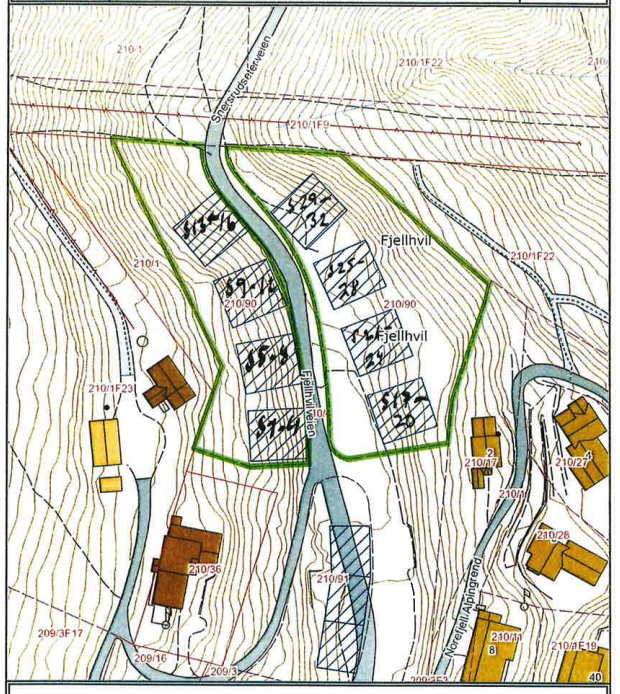
Dato	Innsenderens underskrift
19/8-20	

1/13

1.9.2020 Utskrift

SITUASJONSKART

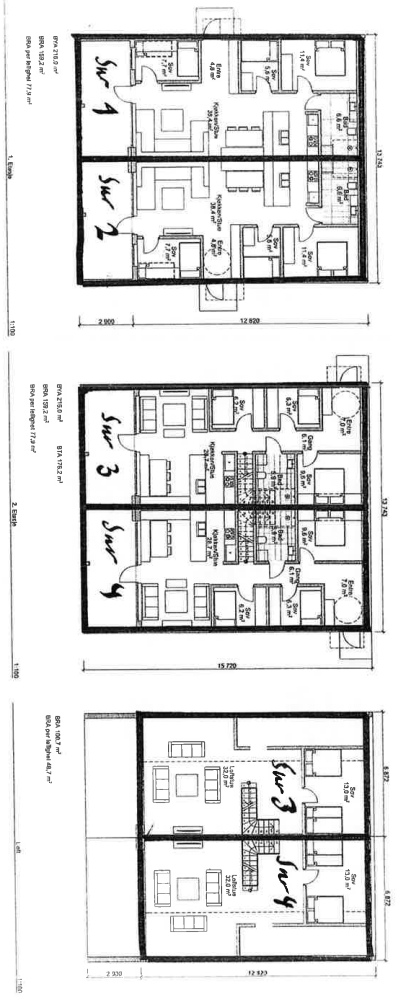
Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 3536 NORESUND, med flere			
Hj.haver/Fester:	Seksjonering 210/90			
KRØDSHERAD KOMMUNE	Dato: 1/9-2020 Sign: Sverre Grindheim			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

2/13

HUS med inngang på side

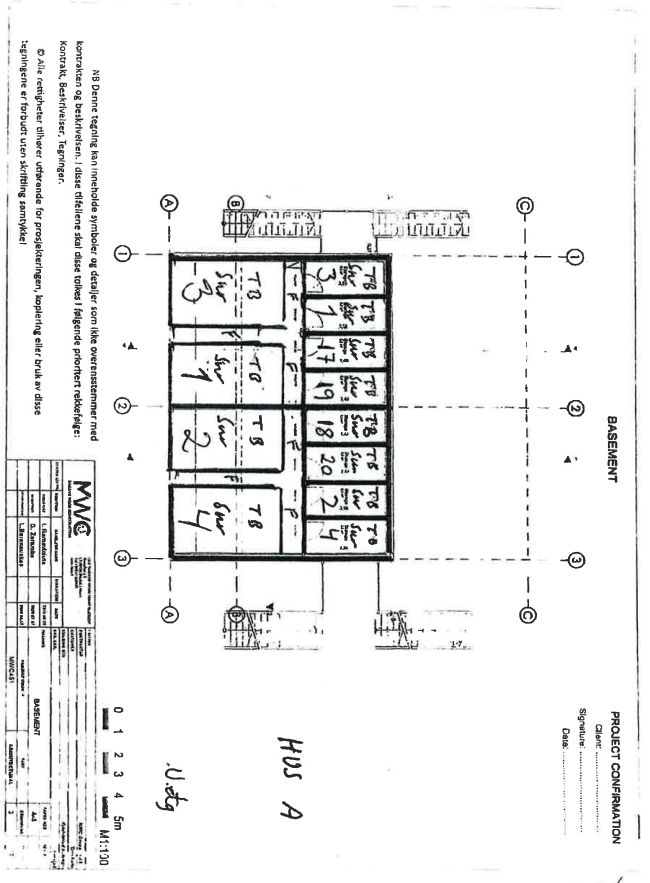


HUS A

210/90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

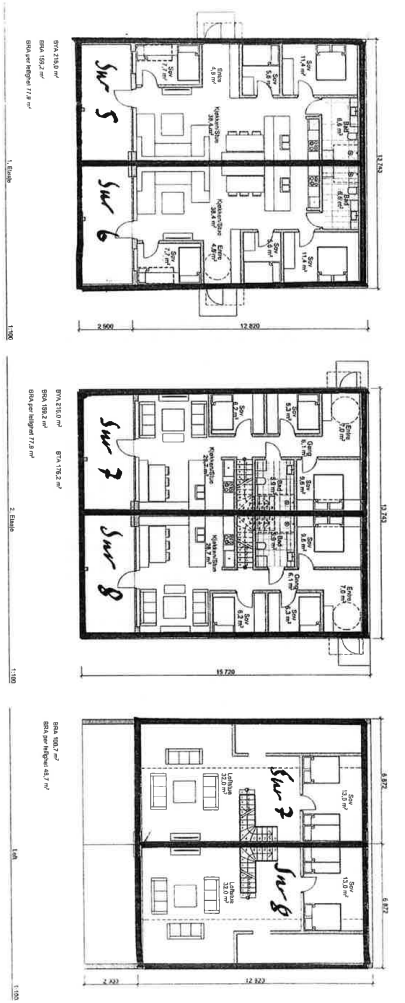
3/13



210/90

4/13

HUS med inngang på side

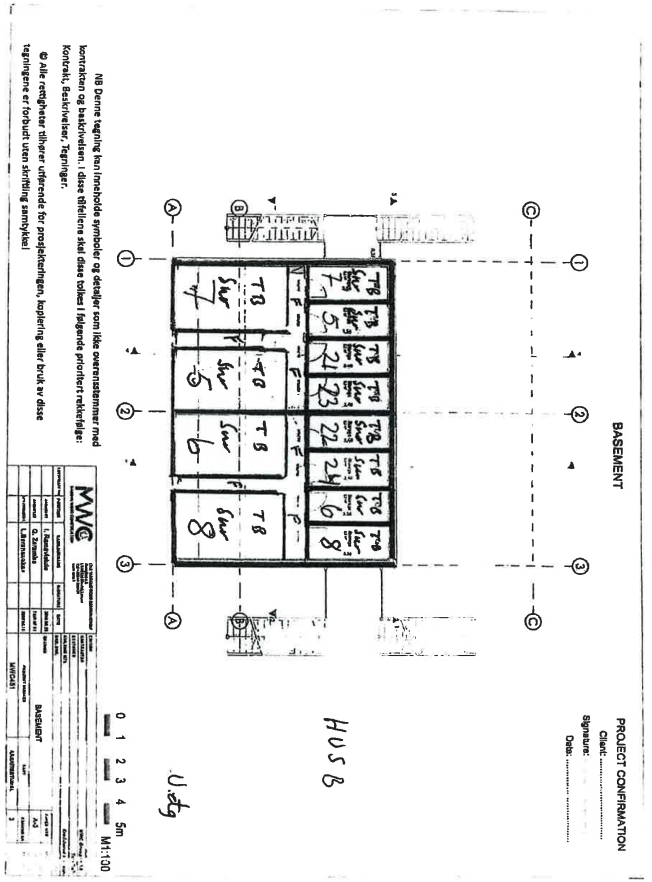


HUS B

210/90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

5/13



210/90

6/13

HUS med inngang på side



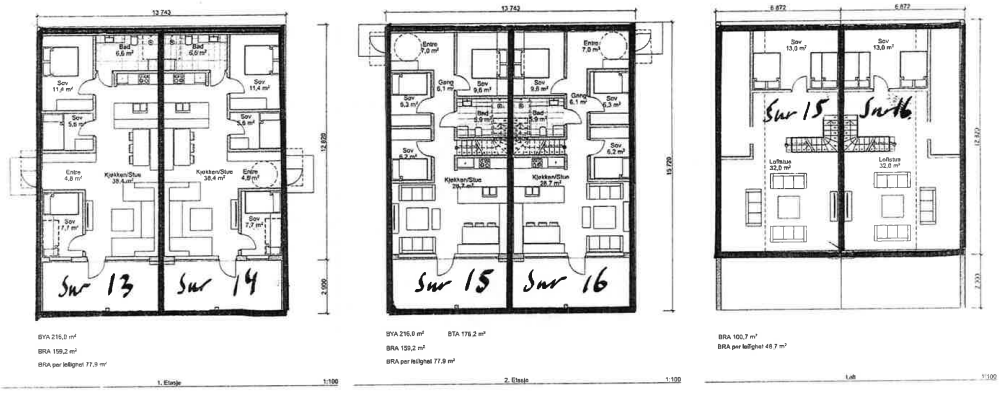
HUS C

210/90

Side 14 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38
Kartverket

8/13

210/90



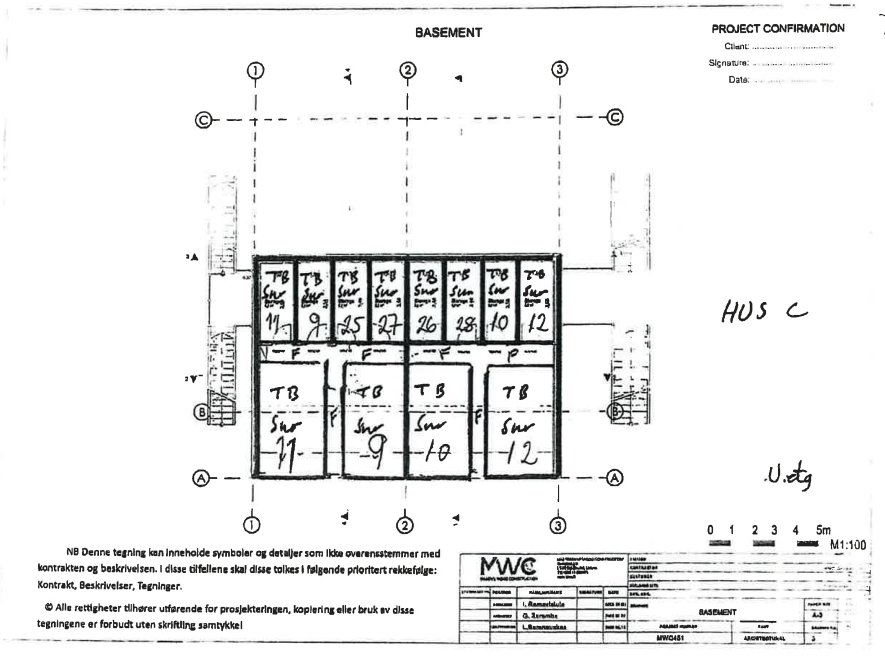
HUS D

HUS med inngang på side

Side 13 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38
Kartverket

7/13

210/90

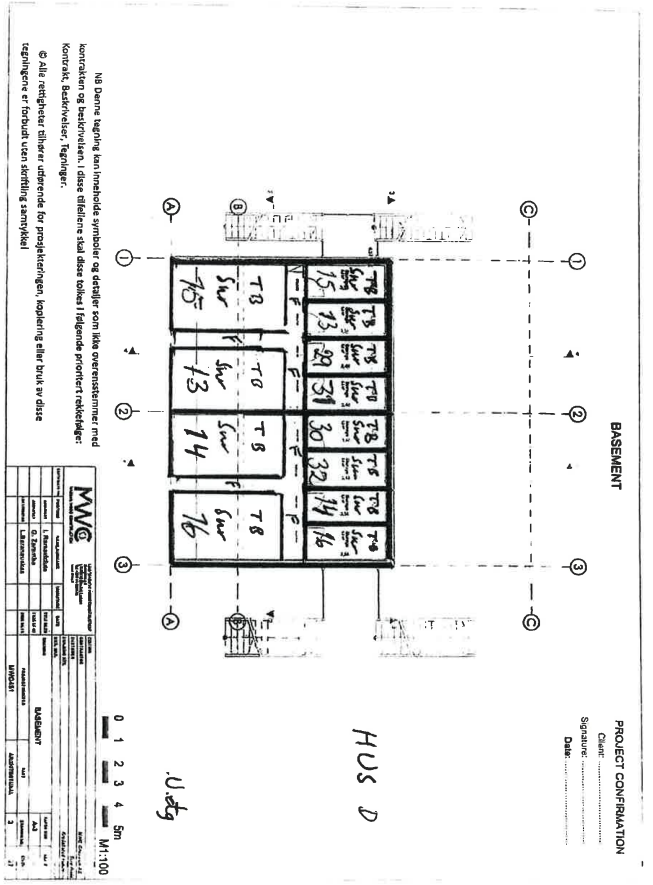


HUS C

U.etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

9/13



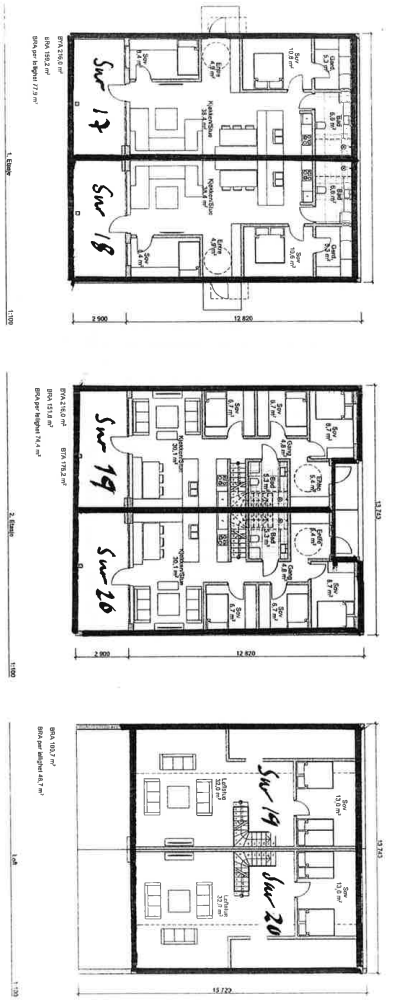
HUS D

U.etg

210/90

10/13

HUS med inngang på side og foran



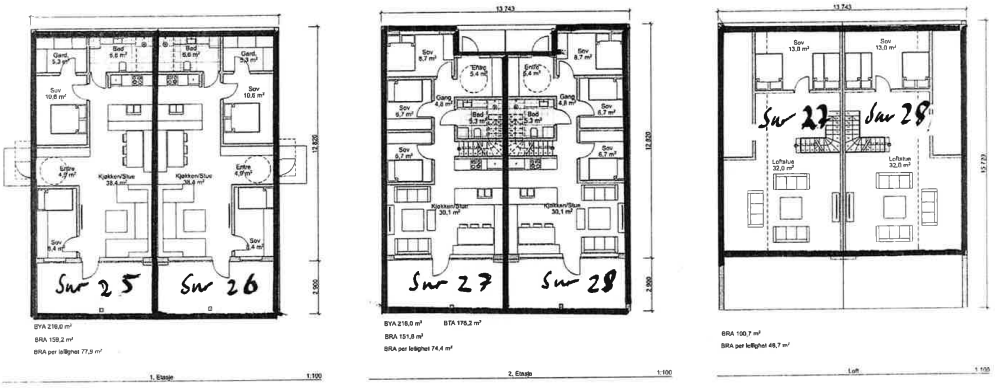
HUS E

210/90

Side 18 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38
Kartverket

12/13

210/



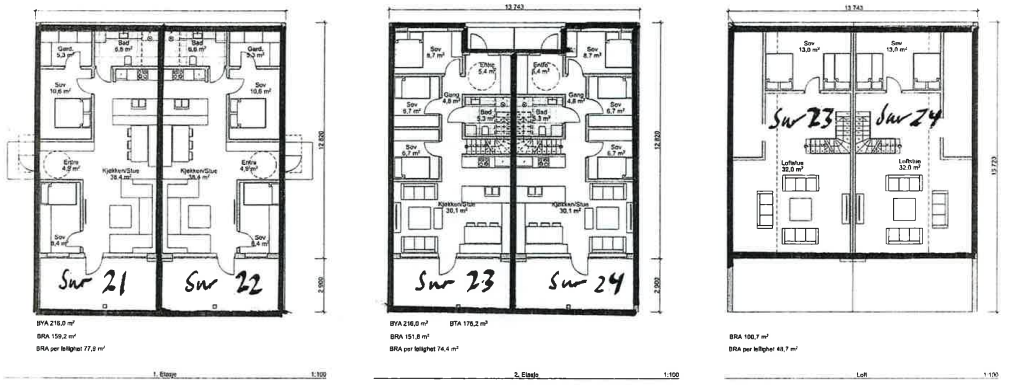
HUS G

HUS med inngang på side og foran

Side 17 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38
Kartverket

11/13

210/



HUS F

HUS med inngang på side og foran

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3156515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:38

13/13

HUS med inngang på side og foran

HUS H

210/

Bilag i s.m.

TINGLYST
- 2 APR. 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr. 3710

AVTALE OM VEIRETT

I forbindelse med Wenche og Stillo Ertzeids kjøp av tomt, Gnr. 210, bnr. 36, fra Fjellhvil Hotell Norefjell as (Gnr. 210, bnr. 4,6 og 7) er partene enige om at Gnr. 210, bnr. 36 skal ha veirett over Gnr. 210, bnr. 4,6 og 7 som vist på vedlagte oversiktskart.

Veiretten er uoppsigelig av eier av Gnr.210, bnr. 4,6 og 7, og følger med kjøpet uten ytterligere vederlag. Eier av Gnr. 210, bnr. 4,6 og 7 godtar at veiretten er vederlagsfri for eier av Gnr. 210, bnr.36 for all fremtid.

Selger: Fjellhvil Hotell Norefjell as, 911684063

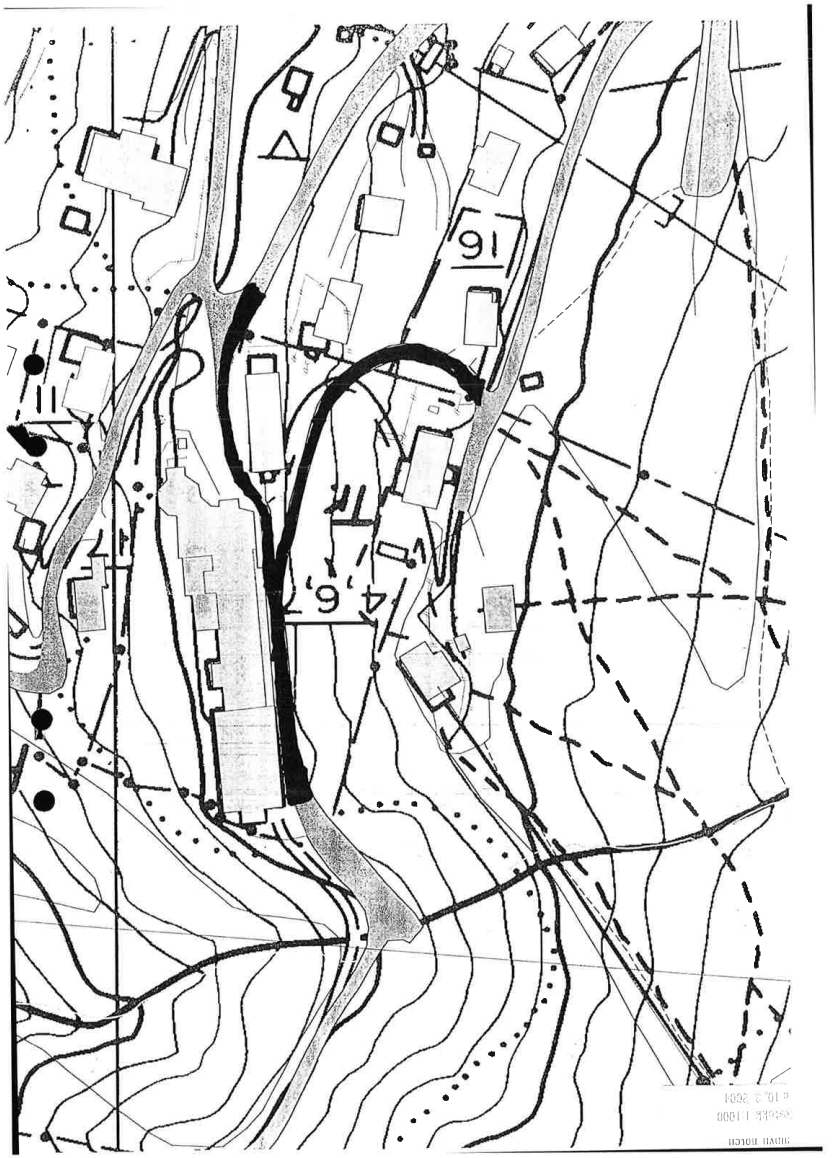
Wenche Ertzeid

Kjøper: Wenche Ertzeid 040944[redacted] Stillo Ertzeid 060345[redacted]

Wenche Ertzeid Stillo Ertzeid

Vitner: GRETE LØVLIE 160647[redacted] FRANK R. HEGGELI 231268

Doknr: 3710 Tinglyst: 02.04.2004 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/469/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:37

T E L E V E R K E T

Kringkasting- og fjernsynanlegg -

avtale om grunnrettigheter

EIKER MODUM og SIGDAL
0069 16.1.78
SORENSKRIVEREMBETE

Stasjon/frekvensomformer
Norefjell TV/FM

Grunneier
A/S Norefjell Ski og Friluft-senter

Eier av eiendommen
Øvre Skitrekk-Nedre stasjon (Fjellheisen)
Festetomt under Nordre Sandum

Gnr	Bnr	Herred
210	1	Krødsherad

1. Avtalen er inngått mellom grunneieren og Televerket på vegne av Norsk Rikskringkasting.
2. På eiendommen, innenfor et område som vist/beskrevet på side 2, kan det plasseres et radioanlegg, hus for radioteknisk utstyr m.m., antennemaster med barduner, jordnett og andre innretninger. Jordnettet kan om nødvendig forlenges til avsluting i myrer eller annen egnet grunn som ligger utenfor det nevnte området.
3. Linjer for elektrisk kraft, telefon osv. kan føres fram til radioanlegget over grunneierens øvrige eiendom.
4. Ferdsel og transport kan foregå fram til radioanlegget over grunneierens øvrige eiendom.
5. Grunneieren kan ikke si opp avtalen. Televerket kan si opp avtalen, men plikter da å fjerne radioanlegget og foreta nødvendig opprydding. Grunneieren plikter ikke å betale tilbake noen forholdsmessig del av erstatningene han har mottatt.
6. Avtalen kan tinglyses.
7. Televerket dekker utgiftene i forbindelse med oppretting av avtalen.
8. Erstatning for rettighetene i pkt. 2-5 og erstatning for skader og ulemper i forbindelse med bygging av anlegget x) er fastsatt henholdsvis til kr. ..... og kr. ..... /fastsettes seinere i ny avtale eller ved skjønn. Dersom erstatningen fastsettes ved skjønn, skal underskjønnet styres av lensmannen, og reglene i skjønnsloven skal følges.
9. Grunneieren, Norsk Rikskringkasting og Televerket har fått hvert sitt eksemplar av avtalen.
10. Tilleggsvilkår:

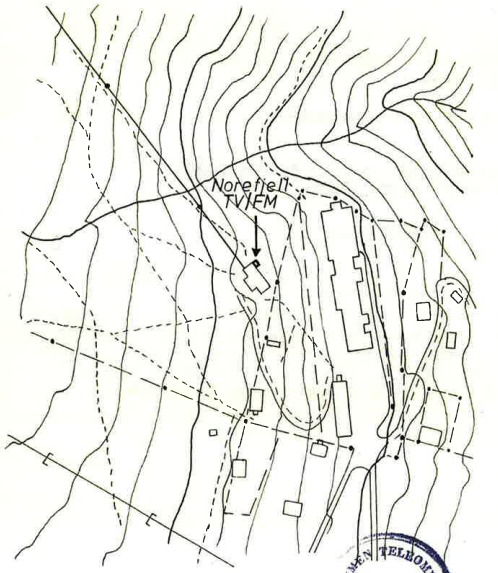
Televerket er med og bekoster opparbeidet en traktorveg fram til heishuset. Arbeidet utføres på regning og Televerket bekoster en 1/2-part av kostnadene. Dog er beløpet begrenset oppad til kr. 5.000,- for Televerkets del. Dette beløp utgjør en engangserstatning for skader og ulemper i forbindelse med bygging av anlegget.

x) Stryk det som ikke passer.

49/70 TO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/469/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:37

Skisse som viser plassering av anlegget i forhold til faste punkter som hus, veger m.m. evtl. beskrivelse av anleggets plassering.



DRAMMEN TELLEKAMMER

Sted og dato: [illegible] 4/8-77
Grunneier 260637 [redacted]

Sted og dato: Drammen, 29.06.77.
For Televerket 180415 [redacted]

GODKJENT
SØR TELEDISTRIKT
ARENDAL 4/10 - 1977

TELEDIREKTØR SØR TELEDISTRIKT ARENDAL

P. Hvalryg
40813 34987

Som grunneiere av gnr. 210 br.nr. 1 i Krødsherad samtykker vi i denne avtale.

Noresund 21.12.1977. Ole Høgli (sign.) 101023 [redacted] Margot Høgli (sign.) 150631 [redacted]

964962855

RETTSKOPI
Dato: 5/12-12

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
GUNNAR HØGLI	
Adresse:	
Postnummer: 3536	Poststed: NORESUND
Fødselsnr./Org.nr.: 290463 [redacted]	Ref.nr.

Pr

Doknr: 1038076 Tinglyst: 06.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
GUNNAR HØGLI	290463 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0622	KRØDSHERAD	210	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0622	KRØDSHERAD	210	68		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.11.2012	Gunnar Høgli

RETTSKOPI
Dato: 5/12-12
Signatur: Arvid Olsen
HERAD KOMMUNE

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Videreføring av vegrett fra Jordskiftesak fra 1972 - sak nr. 9/72

"Veg nr 7 - Fra Fjellhvil Hotell til Snersrud setra er til bruk for gnr. 211 bnr. 1,2,3 og 5, som adkomstveg og traktorveg til setra"

Rettigheten gjelder at gnr 211, bnr 1,2,3 og 5 har rett til bruk av adkomstveg (veg nr 7) over gnr 210, bnr 68.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innlegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

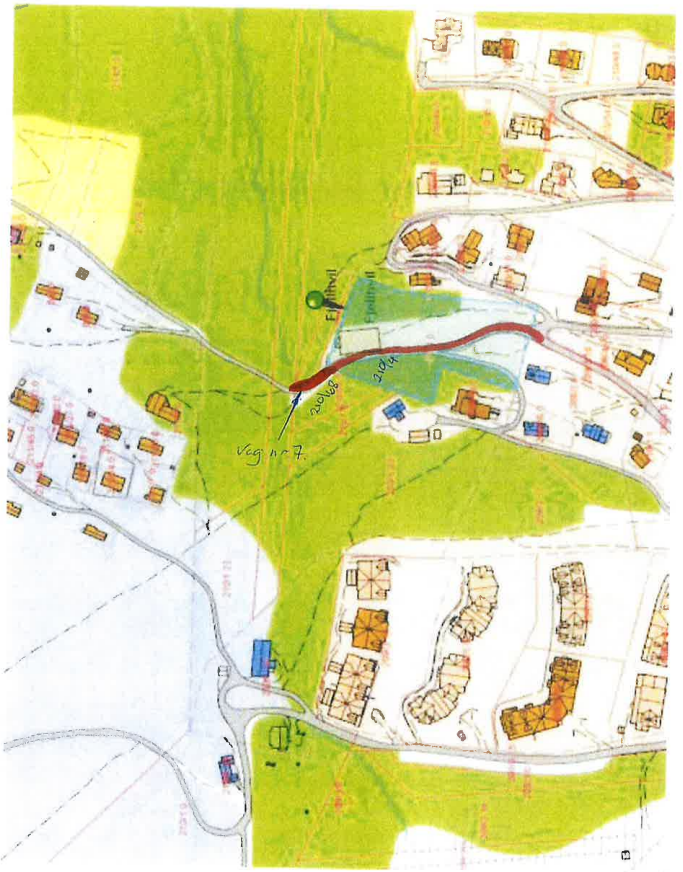
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Noresund, 20.11.12	Gunnar Høgli

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Date 5/12-12
Sign
KRÖDSHERAD KOMMUNE



20/11 - 2012 Gunnar Högh

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3505/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:39

Skjøt. for 110.- 474

FESTEKONTRAKT

Undertegnede G.E. Lindelien, eier av gnr. 210 bnr. 1, ~~2 og 3~~, Kåre Skaseth, eier av gnr. 209, bnr. 3, Reidar Bråthen, eier av gnr. 209, bnr. 4, 5 og 10, Knut Amundsen Gulsvik, eier av gnr. 209, bnr. 1, alle eiendommer i Krødsherad, bortfester herved for et tidsrom av 99 år til Foreningen til Ski-Idrettens Fremme, nedenfor nevnte arealer med tilhørende vei, vann, kloakk, telefon- og kraftledningsrettigheter beliggende Skaseth-sameie.

Festet omfatter byggetomt for "Norefjellstua" og består av

4.063 da. av gnr. 209, bnr. 3, tilhörende Kåre Skaseth, utskilt fra nevnte eiendom ved skylddeling avholdt 20. juni 1951 og gitt betegnelsen gnr. 209, bnr. 12.

0.636 da. av gnr. 210, bnr. 1, tilhörende G. E. Lindelien, utskilt fra nevnte eiendom ved skylddeling avholdt 20. juni 1951 og gitt betegnelsen gnr. 210, bnr. 10.

Ovennevnte byggetomt skal fra grunneiernes side stilles heftelsesfri til rådighet for festeren.

Dessuten omfatter festet veigrunn ialt 5,5o mål fordelt på de forskjellige eiendommer veien går over, således:

Fra gnr.	210, bnr.	1, ~~2 og 3~~:	2,94 mål
" "	209, "	3:	1,41 "
" "	209, "	4, 5 og 10:	0,23 "
" "	209, "	1:	0,92 "
			5,50 mål

I tillegg til de tidligere nevnte arealer kommer nödvendig grunn til fremföring av elektrisk kraftledning og telefon. Opmåling foretas senere.

I festeavgift for byggetomten betaler festeren årlig kr. 50,- pr. mål og for den övrige foran nevnte grunn kr. 30,- pr. mål, idet avgiftene fordeles forholdsmessig på de respektive grunneiere. Frisen blir å forelegge prismyndighetene til godkjennelse. Avgift for tomt og vei begynner å löpe 1. juli 1950 og forfaller förste gang når denne kontrakt underskrives. Senere betales leien hvert år pr. 1. juli.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3505/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:39

475

Betales ikke avgiften ved forfall, betales 4 1/2 % etterskuddsrente.

Eierne av gnr. 210, bnr. 1, 2 og 3, G.E. Lindelien, gnr. 209, bnr. 3, Kåre Skaseth, forplikter seg til ikke å bebygge et areal ca. 20 mål som avgrenses således:

Fra bolt i jordfast stein på grenselinjen mellom Skaseths og Gulsviks grenser av sameiet beliggende i en avstand av 92,5 m. fra Norefjellstuas hovedbygning regnet loddrett på fasaden derfra rettlinjet til oppsatt röis i nordre veisving og videre rettlinjet til Fjellmarksgrensen.

Vederlag for denne klausul inngår i de ovenfor nevnte avgifter.

For riktig betaling av grunnavgiften har grunneierne panterett i festeretten og all på tomten stående bebyggelse og/eller i dennes assuransesum med 1ste prioritets pant.

Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig forsikret.

Festeren skal ha rett til etter festetidens utlöp å forlenge festekontrakten på rimelige vilkår. Skulle ikke partene på den tid bli enige om festeavgiften, avgjöres denne ved lensmannsskjönn.

Festeren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen.

Såfremt festeren overdrar sin festerett, inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og forpliktelser i forhold til grunneieren.

Med hensyn til tomtent bebyggelse, benyttelse m.v. gjelder följende bestemmelser:

Festeren skal kun bebytte tomten til oppförelse og drift av turiststue, og har ikke anledning til å bebygge tomten utover den nåværende bebyggelse uten etter innhentet tillatelse fra grunneierne. Unntatt herfra er vedskjul og garasje for den nåværende bebyggelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3505/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:39

476.

- 3 -

Tomten kan inngjerdes i den utstrekning dette er nödvendig for å holde beitedyr og uvedkommende borte fra tun og gårdsplass.

Grunneierne har rett til fri ferdsel på den av festeren anlagte vei fra Fjellhvil til Norefjellstua forsåvidt angår den rett festeren har til denne.

Festeren overtar tomten i den stand den befinner seg.

Omkostningene ved kontraktens tinglesning, stempel, skylddeling, oppmåling, kartforretning, pristakst og eventuell konsesjonsmeddelelse betales av festeren.

Såfremt festerens bebyggelse avskjærer nedenfor liggende grunneieres og nåværende hytteeieres nåværende vannforsyning, skal festeren sörge for å skaffe ham vann på annen måte. Grunneierne forbeholder seg at overvann fra Norefjellstuas vannreservoar skal slippes til den gamle gröft på nordsiden av kummen.

Skulle eierne av nedenfor liggende grunn senere oppföre ny bebyggelse innenfor de deler som har vanntilsig fra Norefjellstuas område og skulle vannforsyningen vise seg å være utilstrekkelig av grunner som foran nevnt, forplikter Norefjellstuas eier seg til enten å redusere vannledningen fra 3" til 2" (eventuelt med en reduksjonsventil) eller å delta i ordning av vannforsyningen til den nye bebyggelse.

Denne kontrakt er utferdiget i 5 eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo og Krödsherad, den 3 - 10. 1951

Som grunneiere:
G. E. Lindelien (s.)
Reidar Braaten (s.)
Kåre Skaseth (s.)
Knut Am. Gulsvik (s.)

Som fester:
Foreningen Til Ski-Idrettens Fremme
R. Bloch Hansen (s.)
Toralf Lyng (s.)

hfr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3505/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:39

Høyesterettsadvokat
Edvard Løchen.

Oslo, 18. oktober 1951.

Hefr Sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal,
Hokksund.

Jeg takker for Deres brev av 11. ds. Fra Ski-foreningen har jeg fått følgende beregning over hvor stor avgift som tilfaller hver av grunneierne årlig:

"Til eieren av g.nr. 209, Kåre Skaseth, skal betales en årlig avgift for hyttetomten kr. 203.15 og for veigrunn kr. 42.30.
Til eieren av g.nr. 210, gårdbruker G. E. Lindelien, skal det i årlige avgift betales for hyttetomten kr. 31.80 og for veigrunn kr. 88.20.
Til eieren av g.nr. 209, Knut Am. Gulsvik, skal betales kr. 27.60 for veigrunn, og
endelig for g.nr. 209, gårdbruker Reidar Bråthen, skal det betales for veigrunn kr. 6.90". .....
(Se samlemappen).

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3139390/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:34

MOTTATT 1/9-20

Sign.:.....

Innsender:
Krødsherad kommune
Ringnesveien 10, 3536 Noresund
Org.nr. 964 962 855

Erklæring – Infrastrukturfond Norefjeli

Gjelder eiendommen:

Gnr. 210 bnr. 90 og 91 i Krødsherad kommune.

Den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen er forpliktet til å betale en årlig avgift til Infrastrukturfond Norefjell ~~ved~~ Krødsherad kommune, org. nr. 964 962 855.

Den årlige avgiften skal betales i henhold til mottatt faktura fra Krødsherad kommune. Avgiften skal indeksreguleres per 1. januar hvert år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.
For 2020 er beløpet kr 1 170.

Heftelsen påhviler den faste eiendom og kan ikke slettes uten samtykke fra Infrastrukturfond Norefjeli Krødsherad kommune.

Sted: × Oslo

Dato: × 25/8/2020

Hjemmelshaver:

× T. Eiklid

Underskrift

TORE EIKLID

Navn (gjenta med blokkbokstaver)

Organisasjonsnummer / Fødselsnummer:

		9	8	4	7	5	1	7	3

IHHT FULLMAKT TIL ORGNR - 988198323

SAK: 20/1139

Doknr: 3139390 Tinglyst: 07.10.2020
STATENS KARTVERK

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/rekkehus: **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: 23-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellhvilveien 64 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 210, bnr 90, snr 1 (ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

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

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

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