NORDVIK

Hanserudveien 109

2 soverom | 60 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Hanserudveien 109

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
101	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende, velholdt hytte nær Norefjell, Krøderen og flotte turområder! Bad 2014 | Peis | 2 sov | 25m² solrik terrasse

Prisantydning	**1 700 000,-**
Omkostninger	**43 590,-**
Totalpris	**1 743 590,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hanserudveien 109!
En sjarmerende fritidsbolig som ble betydelig oppgradert fra 2010. Eiendommen ligger i et attraktivt område med en sentral plassering ovenfor Noresund sentrum, med kort vei til Norefjell, Krøderen, Norefjell golfklubb og flotte turområder, som gir både ro og nærhet til det man trenger i hverdagen. Beliggenheten kombinerer det beste av fjell og vann, aktivitet og avkobling, og er et sted hvor man virkelig kan senke skuldrene og nyte hyttelivet.

Verdt å merke seg:
- Båtplass*
- To soverom
- Praktisk planløsning
- Vestvendt terrasse på 25 m²
- Velholdt fritidsbolig oppført i 1970
- Tilbygg med bad og entré fra 2014.
- Peis, vedovn og elektrisk oppvarming
- Vann fra borebrønn (2020) og vannsisterne
- Kombinasjon av fjell og vann som gir et helårs friluftsliv

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

















Den vestvendte terrassen på ca. 25 m² med en flott, naturskjønn utsikt er et av hyttas store pluss!





Delvis overbygget og med god plass til utemøbler, blir dette et naturlig sted å nyte ettermiddagssolen, utsikten og rolige sommerkvelder.

Perfekt for grilling, kaffepauser og lange samtaler.

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0224/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hanserudveien 109, 3536 NORESUND
Gnr 188, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 6, fnr 6 i Krødsherad kommune

Selgere
Egil Mollerud
Renata Katerskyte Mollerud

Kjøpesum og omkostninger
1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
42 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
43 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
63 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 743 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 763 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, bad og 2 soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Innhold
1. etasje, BRA-I 60 m²: Entré, kjøkken, stue, spisestue, bad og 2 soverom.
Annet: 25 m² terrasse.

Standard
Entré
En hyggelig og praktisk entré med fliser og gulvvarme som gjør det godt å komme inn etter en dag ute. Her er det god plass til yttertøy, sko og sekker, og enkel tilgang videre til badet og resten av hytta.

Stue:
En lys og sjarmerende stue som inviterer til rolige kvelder og lange frokoster. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys, og peis med åpen grue gir en lun atmosfære på kalde dager. God plass til både spisebord og sofakrok gjør rommet til et naturlig samlingspunkt.

Kjøkken:
Åpen og hyggelig kjøkkenløsning som likevel oppleves som en egen, praktisk sone. Den hvite innredningen med profilerte fronter gir et klassisk hyttpreg, og benkeplaten i laminat med dobbel oppvaskkum i stål er både robust og funksjonelt. Integrert gassplatetopp og stekeovn gjør matlagingen enkel, og ventilator med avkast sørger for godt inneklima. Midt i rommet står en hyggelig vedovn som gir ekstra varme og skaper den lune stemningen man ønsker på hytta. Et kjøkken som fungerer like godt til hverdagsmat som til helgekos.

Soverom:
To koselige soverom med plass til både seng og garderobeløsning. Vegger og himling i beiset trepanel gir et lunt og tradisjonelt uttrykk som passer perfekt til hyttestemningen. Rommene oppleves som romslige og behagelige og er fine steder å trekke seg tilbake.

Bad:
Badet befinner seg i tilbygget fra 2014 og fremstår som pent, med fliser, elektrisk gulvvarme og downlights som gir en behagelig atmosfære. Innredet med servant, skap, dusjkabinett og vakuumtoalett, samt avtrekk via elektrisk vifte. Et rom som fungerer godt gjennom hele året. Praktisk plassert ved entréen.

Terrasse:
Den vestvendte terrassen på ca. 25 m² er et av hyttas store pluss. Delvis overbygget og med god plass til utemøbler, blir dette et naturlig sted å nyte ettermiddagssolen, utsikten og rolige sommerkvelder. Perfekt for grilling, kaffepauser og lange samtaler. Går du trappen ned fra terrassen kommer du til en hyggelig naturtomt med god boltringsplass for både små, firbente og alle som liker å være ute.

Parkering
Det er parkeringsplasser langs veien nedenfor hytten. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon eller avtale som viser at plassen er direkte tilknyttet eiendommen.

Festeren har rett til båtfeste på eierens eiendom ved Krøderfjorden, etter nærmere avtale. Det er også mulig å leie båtplass rett nedenfor hytten, ta kontakt med megler for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger
Hytte oppført i 1970 og tilbygget med entre og bad i 2014. Hytte er vesentlig oppgradert fra 2010.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 16. april 2026.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, ufaglært. Tidligere eier opplyser at det i 2015 ble bygget bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Svar: Ja, ufaglært. Tidligere eier opplyser at det i 2015 ble bygget bad og smørt membran.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, ufaglært. Laget avskjæringsgrøfm av tidligere eier på overside av hytta.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Tidligere eier opplyser Gardermoen elektro.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svart: Ja. 16.04.2019 ifølge tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. August 2020- Bosum Boring. Borret etter vann og montert vannpumpe ifølge tidligere eier.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Svar: Ja. Egen borret brønn. Vann fra brønn pumpes direkte til innvendig sisterne under hytten som forsyner hytten med vann. Vann fra vakuum toalett står til tank for filtrering. Gråvannet renner ut i grunn ifølge tidligere eier.

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.
- Svar: Ja. Tidligere eier opplyser at de har hatt mus en gang men tiltak gjort at det ikke har kommet tilbake.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Svar: Ja. Tilstandsrapport 9 oktober 2025.

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?
- Svar: Ja. Tilstandsrapport 9 oktober 2025.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Svar: Ja. Det er kjøpt inn sorpsjonsavfukter av god kvalitet etter anbefalinger fra takstmann (står i rapporten) for krypkjeller men ikke montert. Denne medfølger boligen.

Bygningssakkyndig
Rune Kristoffersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Hytte oppført på ringmur av Leca blokker med malt murpuss utvendig. I tillegg er det foretatt en påstøpt med betong på utsiden av ringmur mot øst. Bygningen har

krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygg antas det å være støpt plate på mark med ringmur. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Kledning på yttervegger er skiftet ut i perioden 2010 til 2018. Bygningen har terrassedør og vinduer i tre med 2 eller 3 lags glass og utenpåliggende sprosser. Alder fra 2014 til 2018. Panelt beiset ytterdør fra 2014. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft for tilbygg med trappeluke. Øvrig loft har adkomst via luke i himling over terrasse. Taket er tekket med asfalt takshingel. Tekking fra 2014 på tilbygg og fra 2018 på øvrig tak. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Terrasse med spaltegulv av terrassebord på tre bjelkelag. Beiset rekkverk i tre med stående rekkverksbord. Trapp til terreng i tilsvarende utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er på deler av yttervegg ikke lufting mellom bindingsverk og kledning. Stedvis er det ikke tettet for mus i nedkant av kledning.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er isolert ut mot takfot (raft) og det er kun liten ventil i gavlvegg på loft for opprinnelig del. Det er noe antydninger til svertesopp på undertak mot loft på opprinnelig hytte.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Undesiden av gulv mot krypkjeller har fuktverdier som tilsier at det kan utvikles fuktskader og det har er antydning til svertesopp på undersiden av stubbloftsplater.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Krypkjeller: Undesiden av gulv mot krypkjeller har fuktverdier som tilsier at det kan utvikles fuktskader.
- Innvendig > Innvendige dører: Dør i bad tar inn i karm.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er observert at det har vært mus i krypkjeller og på loft.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Fordeling i krypkjeller og rør fra denne har ikke mekanisk innfesting. Isolering av vannrør er delvis ødelagt pga mus.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er synlig sprekk på ringmur mot krypkjeller i hjørne mot sydøst.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det må påregnes at det kommer noe vann i grunn og overflatevann fra skånende terreng på østsiden av hytte.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt slakt fall fra gulv ved dør til sluk. Under servant er ca 5 mm lavere gulv en ved sluk, det vil si motfall.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Pga rør og fot på dusjkabinett er det vanskelig å fjerne slukrist. Sluk ble ikke besiktiget.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Funksjon på toalettavløp og tank er ikke undersøkt.
- Tekniske installasjoner > Oppvarming: Tilstand på oppvarmingskilder er ikke vurdert.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Ukjent om det er anlagt drenering rundt grunnmur.
- Tomteforhold > Vanntilførsel: Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet på borevann. Tilstand på vannsisterne i krypkjeller og tilhørende anlegg er ikke undersøkt.
- Tomteforhold > Utvendig avløpsanlegg: Det foreligger ikke opplysninger om hvordan infiltrasjon er utført. Det er ikke registrert noe form for kum eller slamavskiller. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med.
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
Fritidsboligen kan leies ut inn sin helhet. Det er begrensninger i festeavtalen pa° utleie pa° inntil 4 uker pr kalendera°r.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av

energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med strøm og vedfyring, samt mulighet for bruk av Wallas ovn på parafin eller diesel

Elektrisk oppvarming med elektrisk gulvvarme i entre og bad. Panelovner i soverom og stue/kjøkken. Vedfyring med peis med åpen grue og vedovn vendt mot kjøkken. I stue er det Wallas ovn med eksos avkast ut gjennom yttervegg. Ovn benytter normalt parafin som drivstoff, men kan også stilles inn for bruk av diesel, tilstand er ikke kjent.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har hatt begrenset bruk av eiendommen og strømforbruket er derfor ikke relevant. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 3 059,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: kr. 3 058,76

Det betales ogsa° 665kr i eiendomsskatt.

Totalt fra kommunen ble det fakturert kr. 3 723,76 i 2024.

Årsprognose for 2026 er kr. 3 489, i tillegg til eiendomsskatt på kr. 665. Derav en totalsum på kr. 4 154. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 4 000,- pr år.

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

Vannavgift
Krødsherad kommune og Norefjell Vann- og Avløpsselskap (NVA) vurderer løsninger for felles eller offentlig tilknytning av vann- og avløpsnett for omra°det Hanserudveien.
Det er foreløpig ikke tatt endelig beslutning, men kommunen har signalisert at separate avløpsløsninger ikke vil bli godkjent fremover, og at felles/offentlig tilknytning kan bli aktuelt pa° sikt. Et eventuelt krav om tilkobling vil medføre kostnader for eier.

Eiendomsskatt
Kr 665,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Krødsherad kommune.

Formuesverdi
Kr 1 159 145,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 1279648

Tomt

Beskrivelse av tomt
Festetomt
Festet tomt, angitt som punktfeste, areal ikke opplyst. Tomt ligger i vestvendt skrånende terreng og fremstår som naturtomt med gressbakke rundt hytte. Parkering ved vei.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 4 655,- pr. år
Festekontrakt datert: 19.09.1969
Festetid: Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav
herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering: 2030

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert

reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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 et attraktivt område med en sentral plassering ovenfor Noresund sentrum som gir både ro og nærhet til det man trenger i hverdagen. Her får du en solrik tomt med flott utsikt mot Krøderfjorden, Noresund og Norefjell. Fra eiendommen er det kun rundt to kilometer kjørevei til matbutikk, bensinstasjon og øvrige servicetilbud, noe som gjør det enkelt å kombinere hyttelivets ro med praktiske gjøremål.

I nærområdet finner man flotte friluftsområder med turstier, skog og fjellterreng som innbyr til aktivitet året rundt. Krøderen, en idyllisk innsjø, ligger like i nærheten og byr på gode muligheter for bading, fiske og båtliv. I tillegg nevnes at Norefjell og Norefjell golfbane ligger ca. 10-15 minutter fra boligen. På vinterstid er Norefjell et skiparadis som tilbyr ca. 200 km. flotte langrennsløyper og et stort utvalg av alpin-nedfarter. Norefjell skisenter har nå 14 heiser og hele 30 nedfarter med varierende vanskelighetsgrad som passer for både store og små. Her kan både nybegynnere og avanserte skikjørere finne stor skiglede.

På sommerstid tilbyr også området forskjellige fritidsmuligheter, blant annet flotte fotturer, sykkelturer, fine fiskevann for å nevne noe. Ved foten av Norefjell ligger også Norefjell golfklubb som tilbyr 18-hulls bane, drivingrange og putting green.

Beliggenheten kombinerer dermed det beste av fjell og fjord, aktivitet og avkobling, et sted hvor man virkelig kan senke skuldrene og nyte hyttelivet.

Offentlige forhold

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

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

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

Vei, vann og avløp
Vann: Ingen tilknytning av vann. Hytte har vanntilførsel fra vannsisterne på 1000 liter i krypkjeller, som fylles manuelt. Videre er det grunnboret brønn (borebrønn) med nedsenket el. pumpe i borehull med nedgravd vannledning frem til tappekran på yttervegg.

Avløp: Gråvannsavløp ført ut til infiltrasjon i grunn på nedsiden av hytte, mot vei. Det foreligger ikke opplysninger om hvordan infiltrasjon er utført. Det er ikke registrert noe form for kum eller slamavskiller. Hytte har vannklosett, type vakumtoalett som har avløp til beholder i krypkjeller og overløp (svartvann) fra tank ført ut i rør sammen med gråvann. Det foreligger ikke kommunal utslippstillatelse.

Adkomstvei: Adkomst til eiendommen skjer via privat vei over grunneiers eiendom. Bruk av kjørevei er basert pa° egen ordning med bompenger eller veiavgift, slik det fremga°r av festekontrakten. Det kan pa°løpe a°rlig kostnad for bruk av vei, og megler har ikke mottatt opplysninger om gjeldende sats. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 ma°l plikter kjøper a° undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3318/188/1/6:
04.04.1970 - Dokumentnr: 1873 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

04.04.1970 - Dokumentnr: 1873 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Bestemmelse om gjerde

04.04.1970 - Dokumentnr: 1873 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2026 - Dokumentnr: 596389 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 416774 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:188 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 438482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:188 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1970 - Dokumentnr: 1873 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:188 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3318 Gnr:188 Bnr:199
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. Sjekker pris på oppdatering fra takstmann. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 350,- 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 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hanserudveien 109

Avstand til byer

Hønefoss	42 min
Drammen	1 t 17 min
Oslo	1 t 29 min

Aktiviteter

Noresund stadion	21 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	12 min
Villa Fridheim	3 min
Norefjell Golfklubb	7 min
Krøderbanen (Museumsjernbane)	12 min
Norefjell Spa og Resort	25 min

Sport

Noresund stadion	21 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	12 min

Dagligvare

Kiwi Noresund	14 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
- 252 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



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

Offentlig transport

Noresund	Linje 110, 241	15 min 0.9 km
Noresund skole	Linje 110	18 min 1.1 km
Oslo Gardermoen		1 t 40 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	16 min
Noresund vinmonopol	16 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Hanserudveien 109, 3536 NORESUND KRØDSHERAD kommune

gnr. 188, bnr. 1, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1617 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR1369

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger sentralt på Noresund med ca 2 km kjørevei til matbutikk, bensinstasjon etc. Ca 5 min kjørevei til Norefjell golfbane og ca 10 min til Norefjell Alpinsenter. Muligheter for langrenn på Noresund og stort løypenett på Norefjell. Fine friluftsområder i nærområdet og Krøderen med mulighet for bading, fiske og båt.

BEBYGGELSE:
Hytte oppført i 1970 og tilbygget med entre og bad i 2014. Hytte er vesentlig oppgradert fra 2010.

OM TOMTEN:
Festet tomt, angitt som punktfeste, areal ikke opplyst. Tomt ligger i vestvendt skrånende terreng og fremstår som naturtomt med gressbakke rundt hytte. Parkering ved vei.

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Hytte oppført på ringmur av Leca blokker med malt murpuss utvendig. I tillegg er det foretatt en påstøpt med betong på utsiden av ringmur mot øst.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygg antas det å være støpt plate på mark med ringmur.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Kledning på yttervegger er skiftet ut i perioden 2010 til 2018.
Bygningen har terrassedør og vinduer i tre med 2 eller 3 lags glass og utenpåliggende sprosser. Alder fra 2014 til 2018. Panelt beiset ytterdør fra 2014.

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft for tilbygg med trappeluke. Øvrig loft har adkomst via luke i himling over terrasse.
Taket er tekket med asfalt takshingel. Tekking fra 2014 på tilbygg og fra 2018 på øvrig tak. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på tre bjelkelag. Beiset rekkverk i tre med stående rekkverksbord. Trapp til terreng i tilsvarende utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse for bad):
Gulv: Fliser i entre og laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Malte panelplater i entre, forøvrig trepanel behandlet med interiørbeis.
Himling: Trepanel i entre, forøvrig trepanel behandlet med interiørbeis.

Led downlights i entre og deler av himling i stue og kjøkken.

Gulv mot krypkjeller: Trebjelkelag med stubbloft og isolasjon.

Pipe med ett pipeløp og helbeslag over tak. Murt peis med åpen grue i stue og Jøtul vedovn vendt mot kjøkken.

Nyere innvendig dører med furu fyllingsdør til bad, for øvrig formpresset dører i hvit utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad etablert ved oppføring av tilbygg 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Flislagt gulv med el. gulvvarme. Flislagte vegger og trepanel med led downlights i himling.
Utstyrt med vannklosett (vakumtoalett), dusjkabinett og servantinnredning.
El. avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål. Integrert gass-platetopp med 4-bluss og stekeovn. Nisje for kjøleskap. Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ny grunnboret brønn (borebrønn) med nedsenket el. pumpe i borehull med nedgravd vannledning frem til tappekran på yttervegg.
Bad og kjøkken har vanntilførsel fra vannsisterne på 1000 liter i krypkjeller, som fylles manuelt.

Vannføringer til bad og kjøkken med rør-i-rør fra krypkjeller. Åpen fordeling i kobber. Plast og kobberrør i krypkjeller, delvis med varmekable og isolasjon.

Vannopplegg i krypkjelle er delvis frostsikret med varmekabel.
Nyere varmtvannsbereder på 115 liter, plassert i krypkjeller.

Plast avløpsrør. Hytte har vannklosett, type vakumtoalett som har avløp til beholder i krypkjeller og overløp (svartvann) fra tank ført ut i felles rør med gråvann til infiltrasjon i grunn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og lufting med vinduer. Avtrekksventilsjon for bad og kjøkken.

Utvendig inntaksskap med kortslutningsvern og strømmåler.
Sikringsskap i hytte med 25 A overbelastningsvern og jordfeilautomater. Åpent og skjult el. anlegg i bolig. Åpent og skjult el opplegg i hytte.
Inntak, sikringsskap og deler av el.opplegg er nytt i 2014. Dokumentasjon foreligger.

Oppvarming:
El. oppvarming med el. gulvvarme i entre og bad. Panelovner i soverom og stue/kjøkken.
Vedfyring med peis med åpen grue og vedovn vendt mot kjøkken.
I stue er det Wallas ovn med eksos avkast ut gjennom yttervegg.
Ovn benytter normalt parafin som drivstoff, men kan også stilles

Beskrivelse av eiendommen

inn for bruk av diesel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Hytta ligger på utgravd tomt i skrånende terreng.
Byggegrunn ikke undersøkt, men ut fra synlig grunn i krypkjeller er det sand og jordholdige grunn.

Ukjent om det er anlagt drenering rundt grunnmur. Det er stedvis synlig knotteplast på grunnmur, uten kantlist.
Det er siste årene laget grunn avskjæringsgrøft med drensledning på oversiden av hytte som leder overflatevann ut til sidene av hytte.

Avløp fra hytte er ført ut til infiltrasjon i grunn på nedsiden av hytte, mot vei. Det foreligger ikke opplysninger om hvordan infiltrasjon er utført. Det er ikke registrert noe form for kum eller slamavskiller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

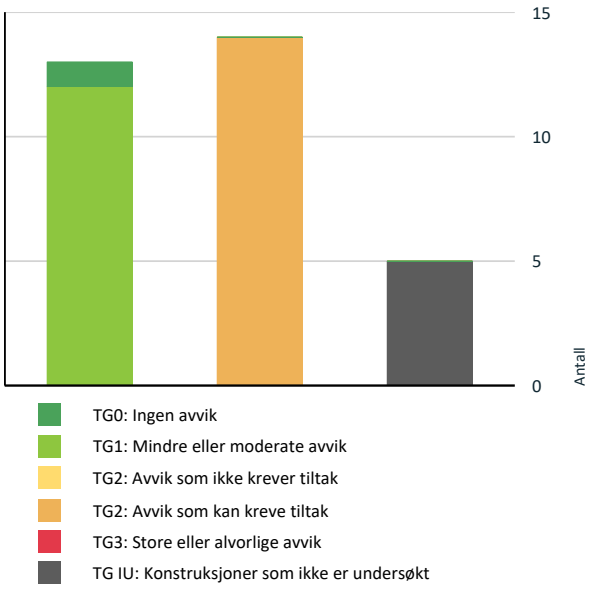
Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte godkjente tegninger er ikke innhentet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Vanntilførsel	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendig avløpsanlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst i prospekt fra salg i 2019

Standard
Hytta holder god standard og er betydelig oppgradert i senere år. Tilbygg med entre og bad i 2014.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takshingel. Tekking fra 2014 på tilbygg og fra 2018 på øvrig tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Kledning på yttervegger er skiftet ut i perioden 2010 til 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er på deler av yttervegg ikke lufting mellom bindingsverk og kledning.
Stedvis er det ikke tettet for mus i nedkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vil ikke manglende lufting mellom kledning og bindingsverk være noe problem for stående kledning med over og underliggere (tømmermannskledning).
Det anbefales å sjekke tetting for mus i nedkant av kledning.

Tilstandsrapport



Stående og liggende bordkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft for tilbygg med trappeluke. Øvrig loft har adkomst via luke i himling over terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er isolert ut mot takfot (raft) og det er kun liten ventil i gavlvegg på loft for opprinnelig del. Det er noe antydninger til svertesopp på undertak mot loft på opprinnelig hytte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere økt utlufting av loft med innsetting av større ventiler i gavlvegg opp mot møne, også på tilbygg, samt åpne opp for lufting fra takfot, der dette lar seg gjøre.



Loft tilbyg



Loft tilbygg



Loft opprinnelig hytte



Loft opprinnelig hytte

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har terrassedør og vinduer i tre med 2 eller 3 lags glass og utenpåliggende sprosser. Alder fra 2014 til 2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Panelt beiset ytterdør



Ytterdør beiset innvendig og malt utvendig

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på tre bjelkelag. Beiset rekkverk i tre med stående rekkverksbord. Trapp til terreng i tilsvarende utførelse. Terrasser har kledning mellom terreng og gulv, og fundamentering av terrasser er ikke undersøkt.

Terrasser i generelt god stand, men det er noe behov for overflatebehandling.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse for bad):
Gulv: Fliser i entre og laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Malte panelplater i entre, forøvrig trepanel behandlet med interiørbeis.
Himling: Trepanel i entre, forøvrig trepanel behandlet med interiørbeis.
Led downlights i entre og deler av himling i stue og kjøkken.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot krypkjeller: Trebjelkelag med stubbloft og isolasjon. Tilbygg antas det å være støpt plate på mark med ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Undesiden av gulv mot krypkjeller har fuktverdier som tilsier at det kan utvikles fuktskader og det har er antydning til svertesopp på undersiden av stubbloftsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert skader i trevirke, men det er viktig med tiltak, beskrevet nærmere under krypkjeller.





TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling, men det anbefales for bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pipe med ett pipeløp og helbeslag over tak. Murt peis med åpen grue i stue og Jøtul vedovn vendt mot kjøkken.

Kommunalt feiervesen har gjennomført tilsyn av fritidsbolig med fyringsanlegget den 03.10.2025. Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undesiden av gulv mot krypkjeller har fuktverdier som tilsier at det kan utvikles fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Krypkjeller har rikelig med ventiler, men disse er tettet igjen med isoporplater innvendig. Tetting av ventiler antas å være utført for å holde krypkjeller frostfri vinterstid, pga vannopplegg.

Som alternativ til ventilering av krypkjeller kan det brukes luftavfukter tilkoblet avløp, men beste løsning er å benytte roterende luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som vil tørke ned materialer i krypkjeller. Det bør velges en type hvor det er mulig å stille inn ønsket luftfuktighet, slik at avfukter ikke bruker mer strøm enn nødvendig.

Det er viktig å utføre tiltak raskt, som reduserer luftfuktigheten i krypkjeller, slik at det ikke utvikler seg sopp- og råteskader i trekonstruksjon mot krypkjeller.

Roterende avfukter bruker noe strøm, men vil også tilføre krypkjeller varme, som er gunstig for å redusere fukt i trevirke.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere dører med furu fyllingsdør til bad, for øvrig formpresset dører i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør i bad tar inn i karm

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør til bad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mus

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert at det har vært mus i krypkjeller og på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eier har opplyst at det ble utført tiltak med tetting mot mus i kjeller og loft for ca 2 år tilbake, og det er ikke observert mus etter utførte tiltak.



Mus har gnagd bort isolering på vannrør i krypkjeller

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad etablert ved oppføring av tilbygg 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.









1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og trepanel med led downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med el. gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt slakt fall fra gulv ved dør til sluk. Under servant er ca 5 mm lavere gulv en ved sluk, det vil si motfall.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å tilfredstille kravet til fall for våtrom må gulv utbedres. Overflater i bad er ikke utsatt for direkte bruksvann da det benyttes dusjkabinett og således er det kun snakk om at vann blir stående på liten del av gulv ved en eventuell vannlekkasje eller ved mye vannsøl. Gulvet skal være vanntett og således vil det ikke oppstå skade, da vann i hovedsak blir ledet til sluk og vann som blir stående igjen på gulv må tørkes opp.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Pga rør og fot på dusjkabinett er det vanskelig å fjerne slukrist. Sluk ble ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre og inspisere sluket og tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad utstyrt med vannklosett (vakumtoalett), dusjkabinett og servantinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg.

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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er søkt på oveflater for gulv og vegger med fuktindikator og målt fukt i trevegg inn mot bad og det ikke påvist unormale fuktmålinger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål. Integrert gass-platetopp med 4-bluss og stekeovn. Nisje for kjøleskap.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannføringer til bad og kjøkken med rør-i-rør fra krypkjeller. Åpen fordeling i kobber. Plast og kobberrør i krypkjeller, delvis med varmekable og isolasjon. Vannopplegg i krypkjelle er delvis frostsikret med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

Fordeling i krypkjeller og rør fra denne har ikke mekanisk innfesting. Isolering av vannrør er delvis ødelagt pga mus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke sikkert at det er behov for innfesting, men fagmann vil kunne vurdere dette.

Vannopplegg i krypkjeller forutsetter at krypkjeller holdes frostfri. Installering av roterende avfukter i krypkjeller vil tilføre varme.





TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør. Hytte har vannklosett, type vakumtoalett som har avløp til beholder i krypkjeller og overløp (svartvann) fra tank ført ut i felles rør med gråvann til infiltrasjon i grunn.
Funksjon på toalettavløp og tank er ikke undersøkt.



Avfallsbeholder for toalett med avløp tilkoblet gråvannsavløp

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og lufting med vinduer.
Avtrekksventilsjon for bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere varmtvannsbereder på 115 liter, plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sjekkes om alder på bereder utløser kravet til fast tilkobling.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring, samt mulighet for bruk av Wallas ovn på parafin eller diesel.

El. oppvarming med el. gulvvarme i entre og bad. Panelovner i soverom og stue/kjøkken.
Vedfyring med peis med åpen grue og vedovn vendt mot kjøkken.
I stue er det Wallas ovn med eksos avkast ut gjennom yttervegg. Ovn benytter normalt parafin som drivstoff, men kan også stilles inn for bruk av diesel.
Eier har ikke hatt denne i bruk og tilstand er ikke kjent.

Tilstand på oppvarmingskilder er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Utvendig inntaksskap med kortslutningsvern og strømmåler.
Sikringsskap i bolig med 25 A overbelastningsvern og jordfeilautomater. Åpent og skjult el. anlegg i bolig. Åpent og skjult el opplegg i hytte.
Inntak, sikringsskap og deler av el.opplegg er nytt i 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Hoveddel av el. anlegg er fra 2014 og det opplyses at det har vært kontroll av el. anlegg i 2019.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ikke undersøkt, men ut fra synlig grunn i krypkjeller er det sand og jordholdige grunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent om det er anlagt drenering rundt grunnmur. Det er stedvis synlig knotteplast på grunnmur, uten kantlist.
Det opplyses at det tidligere tidvis har stått vann i krypkjeller hvor vannsisterne er plassert. Det opplyses at dette ikke har vært problem etter at det ble laget grøft på oversiden av hytte, se beskrivelse under terrengforhold. Det understrekes at det ikke kan utelukkes at det kommer vann inn i krypkjeller ved spesielle værforhold og mye vann i grunn.

Tilstandsrapport



Grøft inn mot skråning

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytte oppført på ringmur av Leca blokker med malt murpuss utvendig. I tillegg er det foretatt en påstøpt med betong på utsiden av ringmur mot øst. Utførelse av såle for ringmur er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig sprekk på ringmur mot krypkjeller i hjørne mot sydøst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det antas at utvendig påstøp med betongmur er gjort for å forsterke ringmur og således er nødvendig tiltak utført. Det er stedvis noen mindre sprekker, men dette vurderes som normalt for denne typen mur.









Påstøp med betong utvendig på Lecamur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger på utgravd tomt i skrånende terreng.
Det er siste årene laget grunn avskjæringsgrøft med drensledning på oversiden av hytte som leder overflatevann ut til sidene av hytte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det må påregnes at det kommer noe vann i grunn og overflatevann fra skånende terreng på østsiden av hytte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det opplyses at tiltak med å etablere avskjæringsgrøft har hatt god funksjon. Det må likevel påregnes at det ved snøsmelting eller store nedbørsmengder vil være noe fuktbelastning på terreng/grunn inn mot bygning.





Etablert grunn grøft med drensrør inn mot skråning

TG 3 Vanntilførsel

Beskrivelse

Grunnboret brønn (borebrønn) med nedsenket el. pumpe i borehull med nedgravd vannledning frem til tappekran på yttervegg. Borehull og utstyr fra 2020, utført av Bosum boring.

Bad og kjøkken har vanntilførsel fra vannsisterne på 1000 liter i krypkjeller, som fylles manuelt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet på borevann.

Tilstand på vannsisterne i krypkjeller og tilhørende anlegg er ikke undersøkt.



Vannkran for borebrønn



Vannsisterne, 1000 liter ståltank



Vannledninger i kobber med varmekabel og isolasjon

Tilstandsrapport

TG IU Utvendig avløpsanlegg

Beskrivelse

Avløp fra hytte er ført ut til infiltrasjon i grunn på nedsiden av hytte, mot vei. Det foreligger ikke opplysninger om hvordan infiltrasjon er utført. Det er ikke registrert noe form for kum eller slamavskiller.

Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

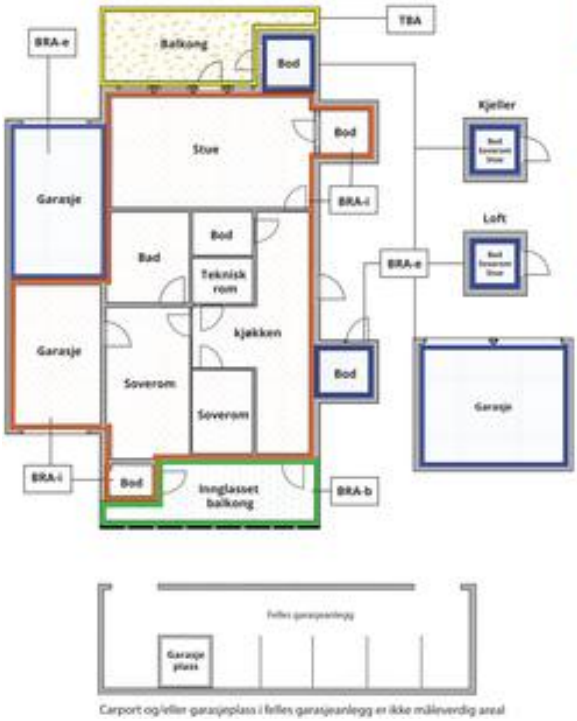
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60			60	25
SUM	**60**				**25**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

TBA (åpen areal) gjelder delvis overbygget terrasse mot vest og delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot øst.

Romhøyde i hytte er målt til 2,25 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte godkjente tegninger er ikke innhentet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Banafshe Heidar	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	188	1	6	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hanserudveien 109			

Hjemmelshaver
Heidar Banafshe, Razavinik Shaghayegh

Kommentar
Punktfeste, tomt er ikke oppmålt og areal er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Ingen tilknytning av vann. Hytte har vanntilførsel fra vannsisterne på 1000 liter i krypkjeller, som fylles manuelt. Videre er det grunnboret brønn (borebrønn) med nedsenket el. pumpe i borehull med nedgravd vannledning frem til tappekran på yttervegg.

Tilknytning avløp

Gråvannsavløp ført ut til infiltrasjon i grunn på nedsiden av hytte, mot vei. Det foreligger ikke opplysninger om hvordan infiltrasjon er utført.
Hytte har vannklosett, type vakumtoalett som har avløp til beholder i krypkjeller og overløp (svartvann) fra tank ført ut i rør sammen med gråvann.
Det foreligger ikke kommunal utslippstillatelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF(R) område (Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kartutsnitt	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	15.10.2025	
3	16.10.2025	
4	16.10.2025	
5	22.05.2026	Oppgradering av rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egil Andre Mollerud	9578-5999-4-1190691	2026-05-27 17:21:43
Renata K Mollerud	9578-5999-4-2844414	2026-05-27 17:25:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hanserudveien 109, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Egil Mollerud, Renata Katerskyte Mollerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. april 2026

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: 1279648
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser at det i 2015 ble bygget bad

---

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

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser at det i 2015 ble bygget bad og snørt membran

---

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

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Laget avskjæringsgrøfm av tidligere eier på overside av hytta.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser Gardermoen elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.04.2019 ifølge tidligere eier

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke installert

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2020- Bosum Boring. Borret etter vann og montert vannpumpe ifølge tidligere eier

---

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?

Ja

Beskriv: Egen Borret brønn. Vann fra brønn pumpes dirrekte til innvendig sisterne under hytten som forsyner hytten med vann. Vann fra vakuum toalett står til tank for filtrering. Gråvannet renner ut i grunn ifølge tidligere eier

---

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.

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser at de har hatt mus en gang men tiltak gjort at det ikke har kommet tilbake

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 9 oktober 2025.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 9 oktober 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er kjøpt inn sorpsjonsavfukter av god kvalitet etter anbefalinger fra takstmann (står i rapporten) for krypkjeller men ikke montert. Denne medfølger boligen.

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: 60-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Renata K Mollerud	**2026-05-27**	**Egil Andre Mollerud**	**2026-05-27**

Identifikasjon

Renata K Mollerud

Identifikasjon

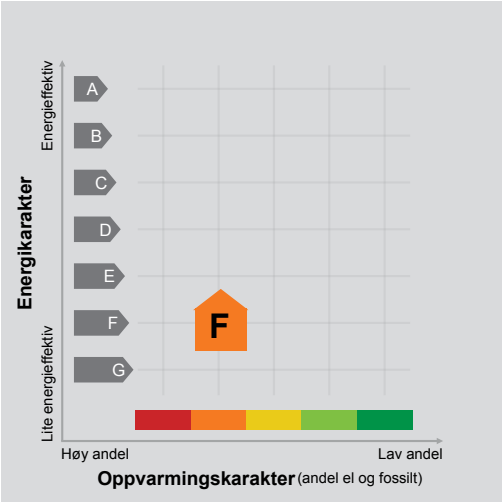
Egil Andre Mollerud

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hanserudveien 109
Postnummer	3536
Sted	NORESUND
Kommunenavn	Krødsherad
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	6
Bygningsnummer	160327553
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181198
Dato	17.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 977 kWh pr. år

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

5 182 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner
- Isolere loftsluke

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 28: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Utskriftsdato: 04.06.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Eiendomsskatt	665,00 kr
Renovasjon	3 059,00 kr
Sum	**3 724,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3489.00	1/1	0 %	3 489,00 kr	1 744,50 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	332700 prom	2.00	1/1	0 %	665,00 kr	332,50 kr
					Sum	**4 154,00 kr**	**2 077,00 kr**

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

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

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: 04.06.2026

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.**	188	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	761 000,00 kr
Skatt	665,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ULRIK HAALAND WINDINGSTAD
Hegdehaugsveien 21A H0303
0352 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3318 KRØDSHERAD

Gnr 188 Bnr 1 Fnr 6 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hanserudveien 109, 3536 NORESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 146 364

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Stpl. hev 31/3-1970 mot kr 140,—
Konsesjon unødv. iflg. Landbruksdep. uttalelse av 2/3-1970

Kontrakten føres på lager hos
A/S Bøndenes Forlag, Parkvegen 37, Oslo 2.

Ettertrykk forbudt

Dagb. nr. 1873/1970
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete 4/4

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Hans Nerby Adresse: Noresund i Krødsherad

Festerens navn: Bjørn Torhaug Adresse: Drageveien 27, Høvik.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. *Tomt.*

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 188 bnr. 1 i Krødsherad herred, for tidsrommet fra 20 sept 1969 til 31/12 89. Festeren kan dog kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 3. Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse som vedheftes. Punktfeste

b) beskrives slik (hvis kartskisse ikke brukes):

2. *Festeavgift.*

Festeavgiften er kr. 150,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 500,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

3. *Bebyggelse.*

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta.
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta.
Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. *Renovasjon.*

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.
Eieren kan kreve at anvist tømmeplass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.
Det skal kun benyttes tørrklosett.

5. *Adkomst.*

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. *Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.*

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Ad punkt 2

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

7. *Forretningsmessig virksomhet.*

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-salg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. *Bebyggelse m. v. i nabolaget.*

Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-værende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebygg-else innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt 3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkerings-plasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. *Salg m. v.*

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avviklet istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. *Regler for festetidens utløp.*

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.

11. *Regler ved mislighold.*

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. *Omkostninger.*

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. *Særbestemmelser*, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Festeren for rett til båtfeste på eierens eiendom ved Krøderfjorden, efter nærmere avtale.

Festeren for videre rett til kjøring og transport på vegen Olberg - Hanserud (Vegen Riksvegen Hyttefeldtet) For bruk av denne veg betaler festeren Kr. 4o.- firti Kroner pr. år til brøiting og vedlikehold. Denne vegavgift er indeksregulert i samvær med omstående.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Krødsherad/ Oslo (Sted) 2o september 1969. (Dato)

Hans Nerby (Eier)

Bjørn Torhaug (Fester)

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Halvor Lågeli

2. Tens.

Tomten betegnet Festetomt nr. 6 under gnr. 188 bnr. 1 i Krødsherad

Skjema vedrørende festeforhold på Hanserudveien 109 - gnr. 188, bnr. 1, fnr. 6 (Ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

Vår referanse: 60-0224/26

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☑ År	Kr. 4 655,-	Forfaller: Nov.	Festeavgiften betales på ☐ Etterskudd ☐ Forskudd
Evt. restanser (beløp/periode)		Innbetales til kontonummer:	
Deres eierskiftegebyr		Innbetales til kontonummer:	
Siste/neste regulering av festeavgiften (årstall)	Festeavgiften reguleres hvert 10 år	Neste regulering: 2030	
Festeavgiften reguleres ihht. ☑ Konsumprisindeks ☐ Annet - forklar:			
Hvis avtalt rett til regulering ved eierskifte, vil avgiften bli regulert ved dette salget? - Hvis ja, ny avgift:			☐ Ja ☑ Nei
Er det gjennomført engangsløfte?			☐ Ja ☑ Nei
Omfattes du som grunneier av landbruksunntaket mtp. innløsing?			☐ Ja ☐ Nei
Er det aktuelt for deg med innløsning av tomten? (jmf. tlf. samtale)			☐ Ja ☐ Nei
Krav om godkjenning av ny fester?			☐ Ja ☑ Nei
Har grunneier forkjøpsrett?			☐ Ja ☑ Nei
Betales det andre avgifter i tillegg til festeavgift (f.eks. vei, båtplass)? - Hvis ja, spesifisér:			☐ Ja ☑ Nei
Eventuelt annen informasjon som bør formidles ved salg (bruk gjerne vedlegg ved plassmangel):			

Sted, dato	Signatur grunneier Mangler data
99593120	arnfinnstake@hotmail.com
Telefon	E-post

☑ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon ved avklaring av evt. forkjøpsrett og godkjenning av ny fester.

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Stake, Arnfinn Nerby	04.07.1974	BANKID	04.06.2026 18:08

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

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

Utskriftsdato: 29.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
29.09.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	188	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

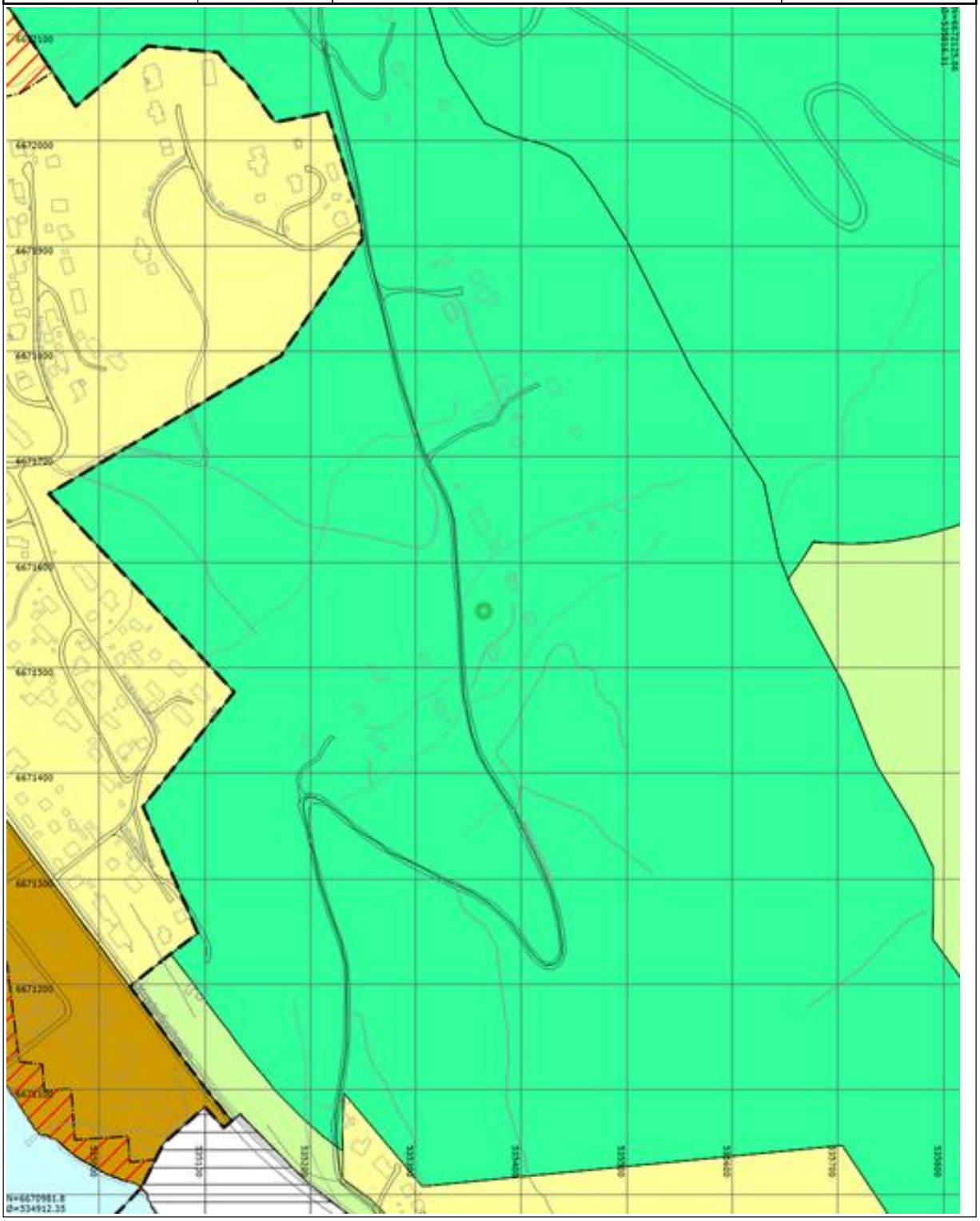
Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krødsherad kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 1	Fnr: 6	Snr: 0
	Adresse:	Hanserudveien 109 3536 NORESUND			
	Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for detaljeringsoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Kommunalveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Innsjø
- Grense for arealformål
- Flomfare
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Plangrense
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Forretninger - Nåværende
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**188**	**1**	**6**	**0**	Hanserudveien 109, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Framtidig	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024 (24.9.2013)	99.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

KRØDSHERAD KOMMUNE *Vedtatt 24.9.2013, utarbeidet 19.12.2012*

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

BESTEMMELSER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1 og § 11-10 nr 1)

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

Unntak

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

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

1.2 Fastsetting av høyder (pbl § 11-9 nr 5)

Fastsetting av terrenghøyde – maks. tillatt gesims- /mønehøyde:

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

1.3 Terrengtilpasning (pbl § 11-9 nr 6)

Ved plassering av bygninger og interne veier skal det tas hensyn til terrengforhold, slik at skjemmende skjæringer / fyllinger og store terrenginngrep unngås.

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

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

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

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

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

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

Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

2. BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealbruken innenfor sentrumsområdene skal bygge opp under Noresund som kommune- og lokalsenter, og Krøderen som lokalsenter. Handels-, service og kulturtilbud, skal lokaliseres til disse områdene. Det tillates ikke etablering av detaljhandel eller handel med arealkrevende varer vest for Krøderfjorden.

4. NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 4 og 5)

Etablering av ny industri skal foregå på, eller i tilknytning til etablerte næringsarealer på Sundvollhovet, Slettemoen og Hamremoen.

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

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

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

5. FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

6. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 11-7 nr 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring, dog tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveier i byggeforbudssonen langs vassdrag i alle LNF-områder, jfr. pkt4.

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

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

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

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

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

8. HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Størrmyran naturreservat

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

1. XX
2. XX

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

Gjeldene reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er:

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

9. OMRÅDER SOM OMFATTES AV EGNE KOMMUNEDELPLANER

Kommunedelplan for Norefjell	24.06.04

RETNINGSLINJER

10. VEILEDENDE RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

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

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

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

10.7 Retningslinjer for eksisterende hytter i LNF-områder

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

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

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

Samlet bebygd areal skal ikke overskride 150 m2.

10.8 Retningslinjer for etablering av vannsportsenter langs Krøderen

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

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

10.9 Retningslinje i forhold til flom

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

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

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

10.10 Klima og energi

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

Krødsherad kommune

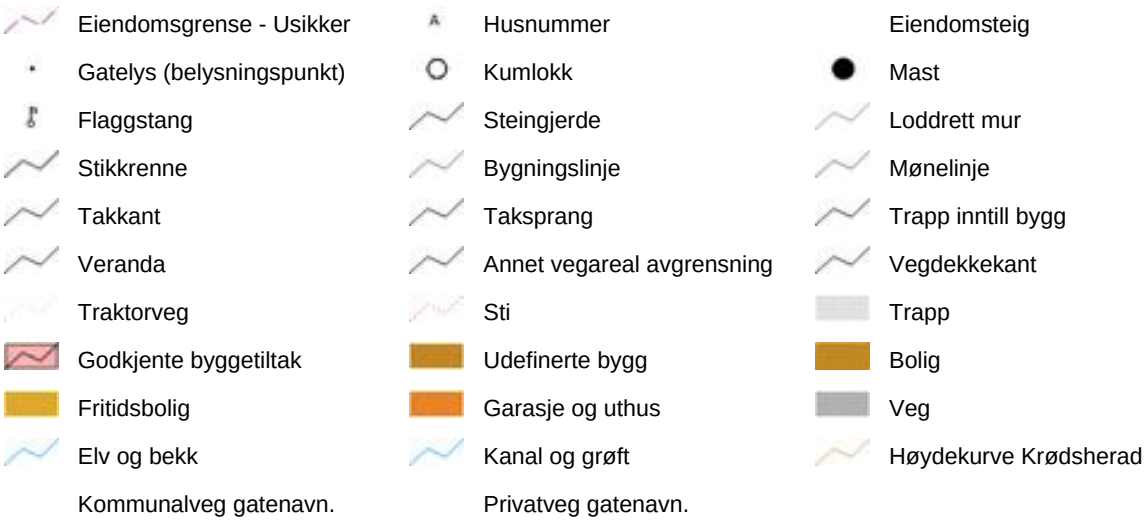
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 1	Fnr: 6	Snr: 0
Adresse:	Hanserudveien 109 3536 NORESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

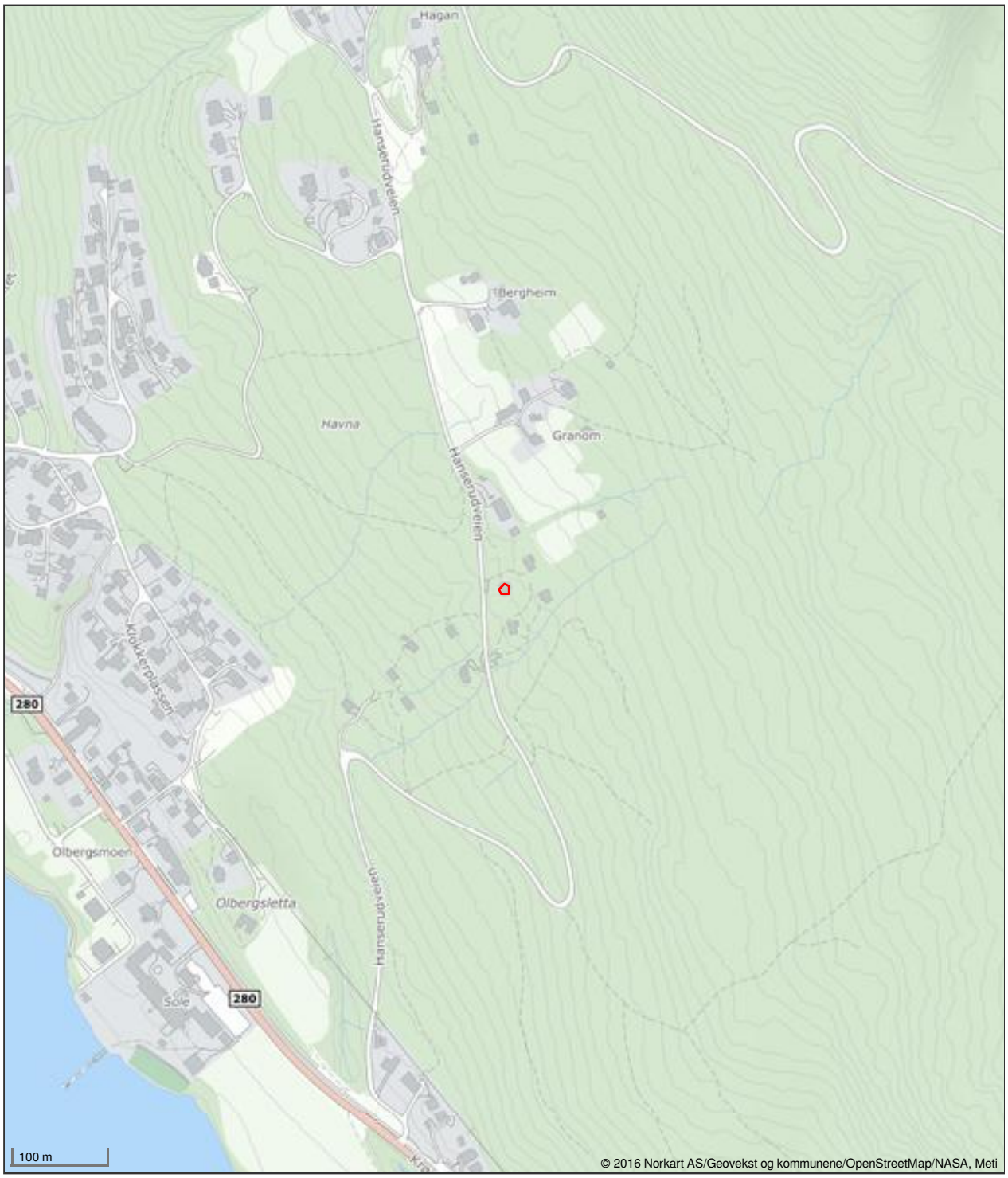


Tegnforklaring



Utskriftsdato: 29.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3318 - 188/1/6/



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

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).

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

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



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

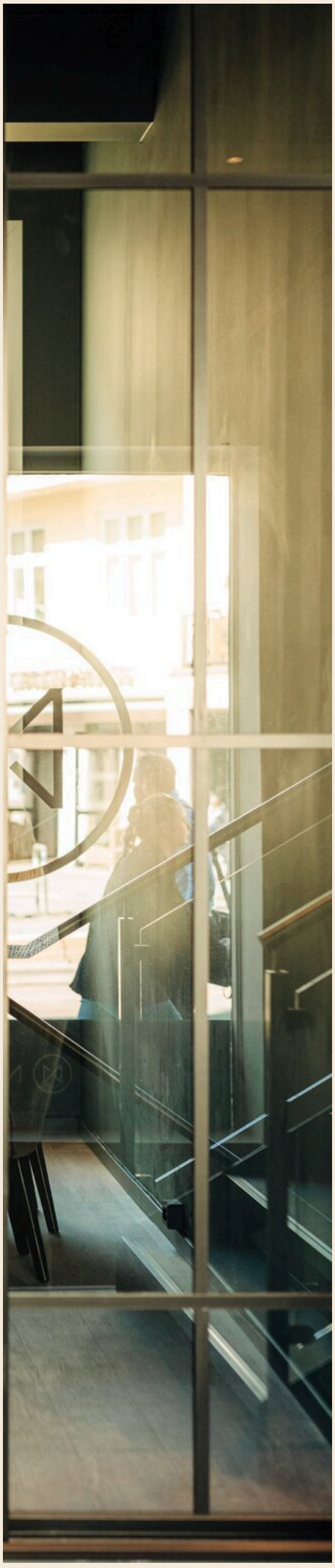
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

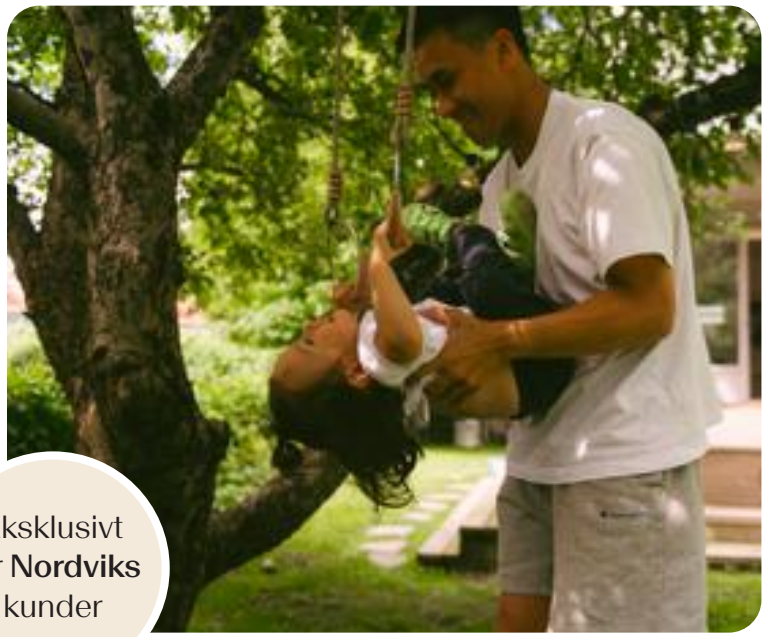
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0224/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hanserudveien 109 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 188, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 6, fnr 6 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: