NORDVIK

Gamle Fjellhvilveien 7

4 soverom | 118 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Gamle Fjellhvilveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
151	Nabolagsprofil
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026









Nøkkelinformasjon

Fritidsleilighet i Alpinlandsbyen Mountain Lodge | 4 sov + 2 bad | Gode utleiemuligheter | Parkeringsplass | Ski IN/OUT

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**96 090,-**
Totalpris	**3 897 089,-**
Fellesgjeld	**50 999,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 190,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

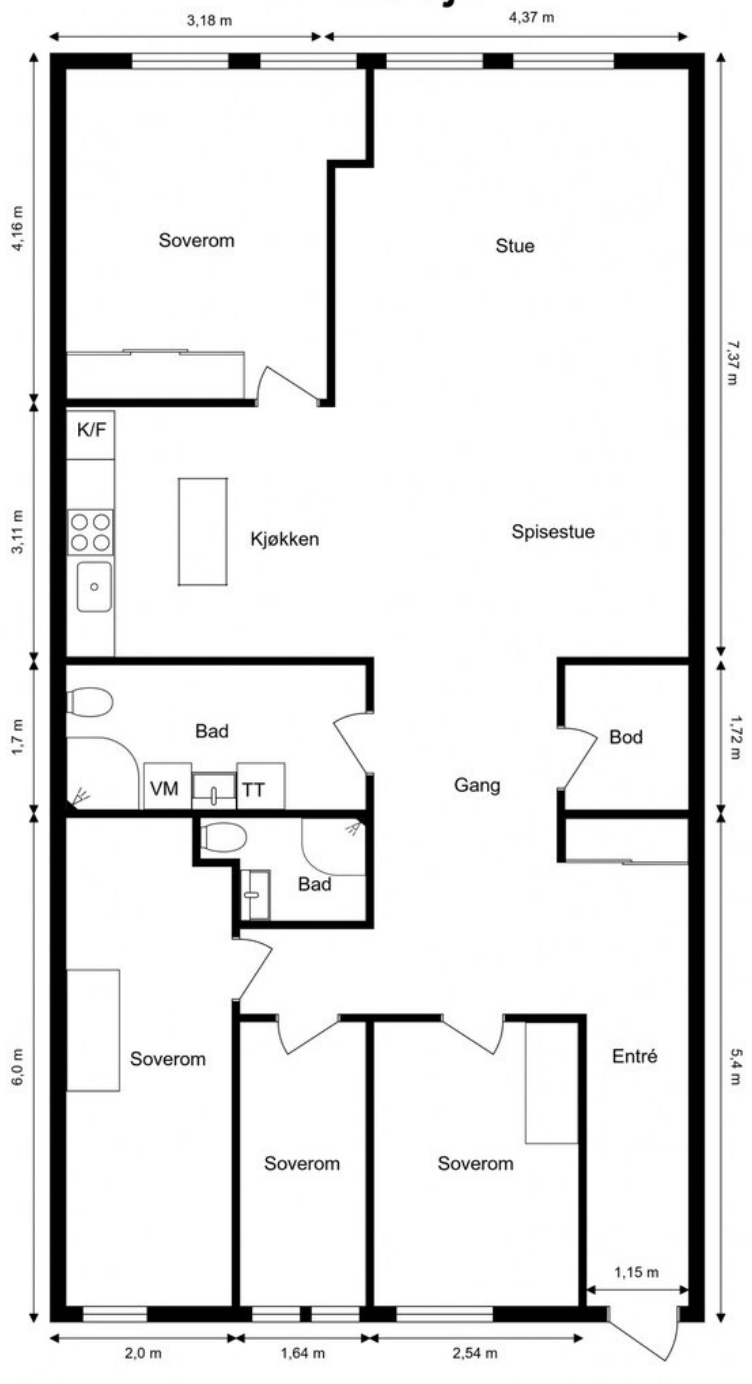
Nordvik Hyttemegling ved Bendik Blumenthal har gleden av å presentere denne meget flotte leiligheten, beliggende attraktivt til i Alpinlandsbyen på Norefjell. Beliggenheten tilbyr flott turterreng innen gåavstand, sommer som vinter. Kort vei til golfbane og Norefjell ski &spa hotellet med dets flotte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

- Innvendig bod
- 4 soverom + 2 bad
- 2 parkeringsplasser
- Ski INN/OUT alpinbakken
- Preparerte langrennsløyper utenfor leiligheten
- Flott turterreng, sommer som vinter
- Attraktiv beliggenhet på Norefjell med kort vei til Noresund og dagligvarebutikker

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 118 kvm
Total BRA: 118 kvm

Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND
2. Etasje



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










Miele


MATSUI
















MOUNTAIN LODGE
SAND
INTERIØRDESIGN

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
23-0180/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND
Gnr 209, bnr 1, snr 16 (ideell andel 1/1) , fnr 70, fnr 70 i Krødsherad kommune

Selger
Christian Helle Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
50 999,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 800 999,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 897 089,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 910 089,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 118 kvm
Totalt BRA: 118 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 118 kvm. 4 soverom, bad, hovedbad, bod, entré/gang, stue/kjøkken.
Total BRA: 118 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Sameiet har også felles smørerom.

Innhold
Fritidsleilighet: Entré/gang, 4 soverom, bad, hovedbad, bod, stue/kjøkken

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører
Vurdering av avvik: Døren har noe bruksmerker (sår/hakk).

2. ETASJE - BAD
- 2. etasje bad - Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Membranen er ikke synlig avsluttet i sluket. Tettesjiktet har en alder som gjør at restlevetiden er usikker, og rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

2. ETASJE - HOVEDBAD
- Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det registreres en sprekt flis over døren og svertesopp i dusjsonen.

- Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Ved fall på gulv mindre enn 1:100 i våtrom krever dagens forskrift at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv
på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på dette rommet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da Dusjskinnen er silikonert til gulvet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Membranen er ikke synlig avsluttet i sluket. Tettesjiktet har en alder som gjør at restlevetiden er usikker, og rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

- Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Speilet over servanten har sprekt.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

ØVRIG STANDARD:
INNVENDIG
Gulv: 3-stavs laminat og flis.
Vegger: Malt tapet.
Tak: Panel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører er malte med speilprofil.

VÅTROM
Leiligheten har to flislagte bad, begge med servantinnredning, toalett og dusj. Hovedbadet har i tillegg opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk gulvvarme i begge bad. Badene er opplyst å være fra 2003, da bygningen ble ombygget fra hotell til leiligheter.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er innvendige avløpsrør av plastrør. Det er mekanisk avtrekk og tilluft i vindusspalter og veggventiler. Elektrisk varme under fliser på badene, entre og gang. For øvrig elektrisk oppvarming ved panelovner. Sikringsskap plassert i soverom, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eksternt skap. Brannvarsler og slukkeapperat medfølger.

Parkering
Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser ved inngangen til leiligheten. Selger opplyser om at det er montert vanlig stikk på utsiden av vegg og nødlading.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier; Ventilasjon på bad er tilknyttet sentralanlegg for hele bygget. Styret har fått beskjed om at luftmengde burde justeres da det kan bli fuktig på bad etter bruk av dusj. Det ble gjennomført reparasjon på sentralanlegget i regi av styret før høsten 2023. Styret vurderer nye løsninger for ventilasjonsanlegg. Byttet innredning på hovedbad, inkludert vask og armatur i 2021, montert nytt overlys, belysning i speil og stikkontakt, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utført av KrøderenElektro AS, B&T Rørservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier har gjort noe arbeider. Jeg har ikke utført noe.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Opplysninger far tidligere eier; Diverse befaringer, reperasjoner i felles ventilasjonsanlegg i 2023

mm. Mer informasjon kan fås ved kontakte styret. Utført av Bryn Byggklima AS, TN VVS Entreprenør AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kommentar fra tidligere eier; Veggventiler med sjalusirist ble montert i 2022 for å øke tilsig av luft på soverommene vendt mot p-plass, da man har erfart at det ved fuktig vær kan danne seg fuktighet på innsiden av vinduene og sorte flekker i vegg /tak. Ble montert av GN Betongservice AS. Ble gjort i flere leiligheter i sameiet samtidig. Eier bruker en flyttbar avfukter ved behov. Eier har også erfart at det ved fuktig vær kan komme fuktighet på innside av vinduer i retning Krøderen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det var tilstandsrapport utført i forkant av kjøp desember 2024. Denne er datert 18.03.2024. Ny tilstandsrapport utført ifbm salg nå.

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? I tilstandsrapport av 18.03.2024 og ny rapport nå.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fra tidligere eier; Det er varselet at nabo eiendom skal bygge to mindre tomannsboliger. Det er også mange utviklingsplan generelt på hele Norefjell.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ref. tidligere eier. Det er montert en enkel, jordet, låsbar stikk kontakt på utsiden av leiligheten mot p-plass som man kan benytte til nødlading av el-bil. Montert av Krøderen Elektro AS i 2021. Leiligheten er brukt til fritidsbolig og utleie via Airbnb. Det har siste år vært utleid, uten anstrengelse for ca 110 000,- pr år. Leiligheten har utleie fra nyttårshelg til ut i februar for ca kr 88 000,-. Potensielt stor mulighet for utleie enda mer. Det er tilrettelagt for utleie med avlåst bod i leilighet, skap på soverom, skuffer på kjøkken og bad. Kodelås på hoveddør. Vasking av leilighet avtalt og utføres etter hvert utleie.

Bygningssakkyndig
Holtet takst AS

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning. Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017. Ett vindu i stue og ett på soverom mot Krøderen er fra 1994. Leiligheten har malt hovedytterdør med Yale kodelås.

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

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

TV i stue og spillmaskin følger ikke med.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 190,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Reperasjon og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Energi og fyring

- Kabel-TV og telefoni
- Driftskostnader

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

Kommunale avgifter
Kr 15 998,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
-Annet kr 9 839,-
-Renovasjon kr 3059,-
-Eiendomsskatt kr 3100,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Ibis på kr xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Modum KabelTv på kr 499,- pr mnd

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell, orgnr. 986032908

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

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

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

Fra årsberetningen 2025 ble det opplyst om at det er igangsatt et prosjekt med en arbeidsgruppe som identifiserer vinduer og dører som bør skiftes. Dette arbeidet gjøres løpende informerer styreleder.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 50 999,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 544,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige reviderte årsregnskap viste et underskudd på kr 324 217,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
I følge styreleder er det ikke begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81015848

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 169 kvm (Eiertomt)
Festet tomt. Tomten er i hovedsak opparbeidet med asfaltere arealer. Se vedlagt festeavtale.

Adkomst
Adkomst via privat vei.

Områdebeskrivelse

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

Gamle Fjellhvilveien 1 ligger i det gamle Norefjell Hotell, som ble bygget om til leiligheter i 2003, ca. 670 moh. Området består av leilighetsbygg og fritidsbebyggelse, og byr på flott turterreng sommer som vinter. Her har man direkte tilgang til det populære skianlegget på Norefjell, med totalt 14 skiheiser og 30 nedfartsløyper. Skianlegget var vært for alpinkonkurransene under OL i 1952 og inneholder rikelig med skihistorie. Flombelyst

aktivitetsbakke for aking og skilek, terrengpark og barneområde med egen heis, samt utendørs skøytebane. Anlegget har forøvrig Nord-Europas største fall på hele 1010 meter. Ca.1,5 km. til Mountain Lodge med matbutikk og skiutleie. Link til skianlegget: http://www.norefjell.com/no/

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

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

Det er kort vei til flere av de mest attraktive servicetilbudene oppe på Norefjell. Her kan bl.a. nevnes Norefjell skisenter, Norefjellstua og Norefjellhytta. Her kan tilbys både skiutstyr, heiskort, bomkort, sportsklær, samt servering og afterski. En kjøretur unna ligger Norefjell ski og spa, beliggende 810 moh. Hotellet kan by på en fantastisk spaavdeling med et godt utvalg forskjellige behandlinger, badebasseng, restaurant og afterski for å nevne noe.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.02.2005.

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er noen avvik:
- Satt opp ekstra bad.

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

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

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

3318/209/1/16/70:
03.07.1997 - Dokumentnr: 6203 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 60 000
BEREGNET FRA 1.JULI 1995
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3318 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

22.09.2026 - Dokumentnr: 1088792 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 126/3824

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 37

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/3940
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/3940
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 126/3824
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 39

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 126/3940
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 39

01.01.2020 - Dokumentnr: 745610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0622 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70 Snr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 449230 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3046 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:70 Snr:16

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 1 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Eventuelt eierskiftegebyr til forretningsfører kommer i tillegg kr. 0,-
Foto - faktureres direkte kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 300,- 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 25. september 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND

KRØDSHERAD kommune

gnr. 209, bnr. 1, snr. 16, fnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²

Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND
2. Etasje



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

Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1183 **Eiendomsverdi ref nr:** XI1887

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 5-roms fritidsleilighet beliggende i byggets 2. etasje, med direkte adkomst fra bakkeplan.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 118 m². Planløsningen består av fire soverom, to bad, entré/gang, bod og en stor åpen stue-/kjøkken-/spisestueløsning.

Leiligheten er godt tilrettelagt for utleie, samtidig som den kan brukes privat. Det er etablert kodelås på privat bod inne i leiligheten, samt låsbare skap for privat oppbevaring.

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser ved inngangen til leiligheten.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017. Ett vindu i stue og ett på soverom mot Krøderen er fra 1994. Leiligheten har malt hovedytterdør med Yale kodelås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs laminat og flis.
Vegger: Malt tapet.
Tak: Panel.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører er malte med speilprofil.

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har to flislagte bad, begge med servantinnredning, toalett og dusj. Hovedbadet har i tillegg opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk gulvvarme i begge bad. Badene er opplyst å være fra 2003, da bygningen ble ombygget fra hotell til leiligheter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av plastrør.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i vindusspalter og veggventiler. Elektrisk varme under fliser på badene, entre og gang. For øvrig elektrisk oppvarming ved panelovner.
Sikringsskap plassert i soverom, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eksternt skap.
Brannvarsler og slukkeapperat medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

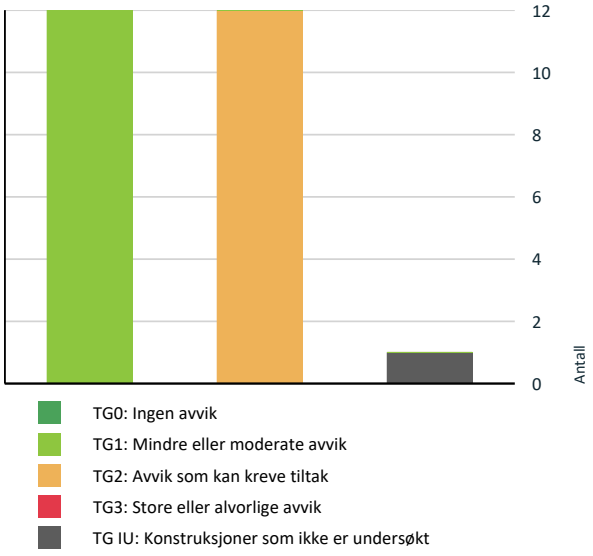
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger fra ombyggingen i 2002/2003 som i hovedsak stemmer med dagens planløsning. Det er imidlertid etablert et ekstra bad som ikke er vist på tegningene. Det er ukjent om badet er omsøkt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017. Ett vindu i stue og ett på soverom mot Krøderen er fra 1994.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med Yale kodelås.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Døren har noe bruksmerker (sår/hakk).

Konsekvens/tiltak
• Merkene er kun kosmetiske og har ingen betydning for dørens funksjon. Utbedres ved ønske.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: 3-stavs laminat og flis.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Malt tapet.

Tak: Panel.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Soverom.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
12mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte med speilprofil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad opplyst å være fra 2003.
Teknisk forskrift: TEK97

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

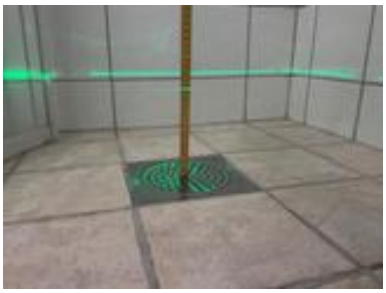
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppkant øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og rom ved vannsøl eller lekkasje.
Etablering av oppbrett av membran anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membrantype. Iht tidligere salgsoppgaver antas badet å være fra 2003.

Vurdering av avvik:

• Membranen er ikke synlig avsluttet i sluket. Tettesjiktet har en alder som gjør at restlevetiden er usikker, og rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet bør vurderes nærmere, og oppgradering må påregnes dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fukt. Ved rehabilitering av badet må nytt tettesjikt og korrekt tilkobling til sluk etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles kanal i bygget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av veggkonstruksjonen i dusjsonen og tilstøtende rom.

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyst å være fra 2003.
Teknisk forskrift: TEK97

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det registreres en sprekt flis over døren og svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Flisen er i et område hvor det kun er kosmetisk avvik. Fuger med svertesopp bør fjernes og legges nye.



Sprekk i flis



Svertesopp

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Ved fall på gulv mindre enn 1:100 i våtrom krever dagens forskrift at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på dette rommet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da Dusjskinnen er silikonert til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppkant øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og rom ved vannsøl eller lekkasje.
Etablering av oppbrett av membran anbefales.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membrantype. Iht tidligere salgsoppgaver antas badet å være fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Membranen er ikke synlig avsluttet i sluket. Tettesjiktet har en alder som gjør at restlevetiden er usikker, og rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet bør vurderes nærmere, og oppgradering må påregnes dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fukt. Ved rehabilitering av badet må nytt tettesjikt og korrekt tilkobling til sluk etableres.



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Speilet over servanten har sprekt.

Konsekvens/tiltak
• Speil må skiftes ut.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles kanal i bygget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverommet, med måleresultat 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i vindusspalter og veggventiler.

_____

Fra egenerklæring:
Kommentar fra tidligere eier (ved forrige salg); Veggventiler med sjalusirist ble montert i 2022 for å øke tilsig av luft på soverommene vendt mot p-plass, da man har erfart at det ved fuktig vær kan danne seg fuktighet på innsiden av vinduene og sorte flekker i vegg/tak. Ble montert av GN Betongservice AS. Ble gjort i flere leiligheter i sameiet samtidig. Eier bruker en flyttbar avfukter ved behov. Eier har også erfart at det ved fuktig vær kan komme fuktighet på innside av vinduer i retning Krøderen

____

Selger har nyligmontert en luftespalte i ytterdøren som skal øke luftutskiftingen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk varme under fliser på badene, entre og gang. For øvrig elektrisk oppvarming ved panelovner.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

Sikringsskap plassert i soverom, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i eksternt skap.

_____

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:
• Grunnet anleggets alder og at det ikke er utført el-tilsyn de siste 5 årene anbefales dette. Ved eierskifte av eiendom anbefales el-tilsyn på genrelt tilsyn.

Tilstandsrapport



Sikringsskap på soverom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og slukkeapperat medfølger.

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

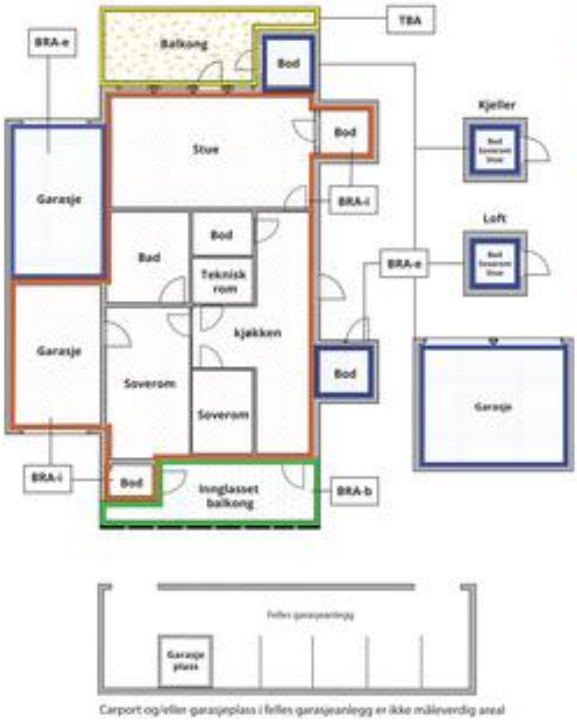
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	118			118	
SUM	**118**				
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	4 soverom, bad, hovedbad, bod, entré/gang, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra ombyggingen i 2002/2003 som i hovedsak stemmer med dagens planløsning. Det er imidlertid etablert et ekstra bad som ikke er vist på tegningene. Det er ukjent om badet er omsøkt og godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	1	70	16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Fjellhvilveien 7

Hjemmelshaver
Christian Helle Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Norefjell i Krødsherad kommune. Det er kort vei til Norefjell skisenter, preparerte langrennsløyper og gode turmuligheter året rundt. Noresund med dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud ligger en kort kjøretur unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Helle	9578-5999-4-1527683	2026-09-14 16:55:05

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
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
23-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Christian Helle Holding AS v/ Christian Helle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2025

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: 699360.24
Forsikret i: Ibis

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier; Ventilasjon på bad er tilknyttet sentralanlegg for hele bygget. Styret har fått beskjed om at luftmengde burde justeres da det kan bli fuktig på bad etter bruk av dusj. Det ble gjennomført reparasjon på sentralanlegget i regi av styret før høsten 2023. Styret vurderer nye løsninger for ventilasjonsanlegg. Byttet innredning på hovedbad, inkludert vask og armatur i 2021, montert nytt overlys, belysning i speil og stikkontakt, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utført av KrøderenElektro AS, B&T Rørservice AS

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har gjort noe arbeider. Jeg har ikke utført noe.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Opplysninger far tidligere eier; Diverse befaringer, reperasjoner i felles ventilasjonsanlegg i 2023 mm. Mer informasjon kan fås ved kontakte styret. Utført av Bryn Byggklima AS, TN VVS Entreprenør AS

---

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?

Ja

Beskriv: Kommentar fra tidligere eier; Veggventiler med sjalusirist ble montert i 2022 for å øke tilsig av luft på soverommene vendt mot p-plass, da man har erfart at det ved fuktig vær kan danne seg fuktighet på innsiden av vinduene og sorte flekker i vegg /tak. Ble montert av GN Betongservice AS. Ble gjort i flere leiligheter i sameiet samtidig. Eier bruker en flyttbar avfukter ved behov. Eier har også erfart at det ved fuktig vær kan komme fuktighet på innside av vinduer i retning Krøderen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke illsted i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det var tilstandsrapport utført i forkant av kjøp desember 2024. Denne er datert 18.03.2024. Ny tilstandsrapport utført ifbm salg nå.

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? I tilstandsrapport av 18.03.2024 og ny rapport nå.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fra tidligere eier; Det er varselet at nabo eiendom skal bygge to mindre tomannsboliger. Det er også mange utviklingsplan generelt på hele Norefjell

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: Ref. tidligere eier. Det er montert en enkel, jordet, låsbar stikk kontakt på utsiden av leiligheten mot p-plass som man kan benytte til nødlading av el-bil. Montert av Krøderen Elektro AS i 2021. Leiligheten er brukt til fritidsbolig og utleie via Airbnb. Det har siste år vært utleid, uten anstrengelse for ca 110 000,- pr år. Leiligheten har utleie fra nyttårshelg til ut i februar for ca kr 88 000,-. Potensielt stor mulighet for utleie enda mer. Det er tilrettelagt for utleie med avlåst bod i leilighet, skap på soverom, skuffer på kjøkken og bad. Kodelås på hoveddør. Vasking av leilighet avtalt og utføres etter hvert utleie.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0180/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christian Helle	**2026-09-14**

Identifikasjon

Christian Helle

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

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357484**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13111103**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **177,46**

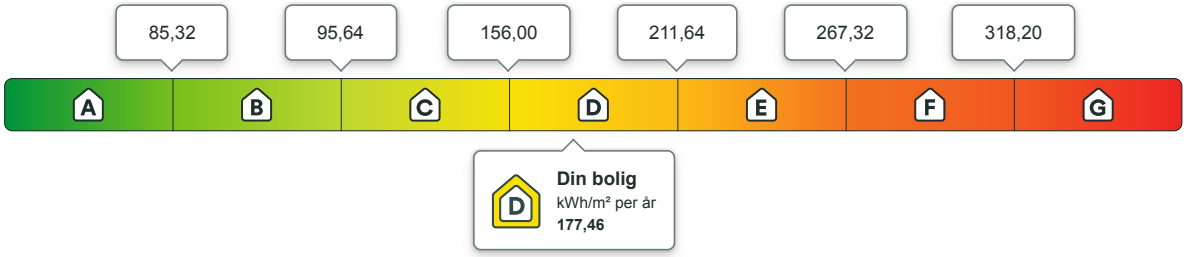
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 982,47	**210,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Lars Erik Hoff
Avd. ing

Kopi: Likningskontoret Ringerike, pb 244, 3502 Hønefoss

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

Krødsherad kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**1**	**70**	**16**	Seksjon	SEKSON 16	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.03.2003	Nei	Nei			126/3940	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			209/1/70/11	0
					209/1/70/10	0
					209/1/70/9	0
					209/1/70/8	0
					209/1/70/7	0
					209/1/70/6	0
					209/1/70/5	0
					209/1/70/4	0
					209/1/70/3	0
					209/1/70/2	0
					209/1/70/1	0
					209/1/70	0
					209/1/69	0
					209/1/68/8	0
					209/1/68/7	0
					209/1/68/6	0
					209/1/68/5	0
					209/1/68/4	0
					209/1/68/3	0

	209/1/68/2	0
	209/1/68/1	0
	209/1/68	0
	209/1/67/13	0
	209/1/67/12	0
	209/1/67/11	0
	209/1/67/10	0
	209/1/67/9	0
	209/1/67/8	0
	209/1/67/7	0
	209/1/67/6	0
	209/1/67/5	0
	209/1/67/4	0
	209/1/67/3	0
	209/1/67/2	0
	209/1/67/1	0
	209/1/67	0
	209/1/66/2	0
	209/1/66/1	0
	209/1/66	0
	209/1/65/12	0
	209/1/65/11	0
	209/1/65/10	0
	209/1/65/9	0
	209/1/65/8	0
	209/1/65/7	0
	209/1/65/6	0
	209/1/65/5	0
	209/1/65/4	0
	209/1/65/3	0
	209/1/65/2	0
	209/1/65/1	0

209/1/65	0
209/1/64/5	0
209/1/64/4	0
209/1/64/3	0
209/1/64/2	0
209/1/64/1	0
209/1/64	0
209/1/63/4	0
209/1/63/3	0
209/1/63/2	0
209/1/63/1	0
209/1/63	0
209/1/60	0
209/1/57	0
209/1/55	0
209/1/54	0
209/1/53	0
209/1/52	0
209/1/51	0
209/1/49	0
209/1/48	0
209/1/46	0
209/1/45	0
209/1/44	0
209/1/43	0
209/1/42	0
209/1/41	0
209/1/39	0
209/1/38	0
209/1/37	0
209/1/34	0
209/1/32	0

209/1/31	0
209/1/29	0
209/1/28	0
209/1/27	0
209/1/26	0
209/1/21	0
209/1/20	0
209/1/19	0
209/1/16	0
209/1/15	0
209/1/13	0
209/1/12	0
209/1/11	0
209/1/10	0
209/1/9	0
209/1/8	0
209/1/5	0
209/1/4	0
209/1/2	0
209/1	0
209/1/91	0
209/1/90	0
209/1/89	0
209/1/87	0
209/1/83/16	0
209/1/83/15	0
209/1/83/14	0
209/1/83/13	0
209/1/83/12	0
209/1/83/11	0
209/1/83/10	0
209/1/83/9	0

209/1/83/8	0
209/1/83/7	0
209/1/83/6	0
209/1/83/5	0
209/1/83/4	0
209/1/83/3	0
209/1/83/2	0
209/1/83/1	0
209/1/83	0
209/1/82/29	0
209/1/82/28	0
209/1/82/27	0
209/1/82/26	0
209/1/82/25	0
209/1/82/24	0
209/1/82/23	0
209/1/82/22	0
209/1/82/21	0
209/1/82/20	0
209/1/82/19	0
209/1/82/18	0
209/1/82/17	0
209/1/82/16	0
209/1/82/15	0
209/1/82/14	0
209/1/82/13	0
209/1/82/12	0
209/1/82/11	0
209/1/82/10	0
209/1/82/9	0
209/1/82/8	0
209/1/82/7	0

209/1/82/6	0
209/1/82/5	0
209/1/82/4	0
209/1/82/3	0
209/1/82/2	0
209/1/82/1	0
209/1/82	0
209/1/80	0
209/1/79	0
209/1/78	0
209/1/77	0
209/1/75	0
209/1/74	0
209/1/72/33	0
209/1/72/32	0
209/1/72/31	0
209/1/72/30	0
209/1/72/29	0
209/1/72/28	0
209/1/72/27	0
209/1/72/26	0
209/1/72/25	0
209/1/72/24	0
209/1/72/23	0
209/1/72/22	0
209/1/72/21	0
209/1/72/20	0
209/1/72/19	0
209/1/72/18	0
209/1/72/17	0
209/1/72/16	0
209/1/72/15	0

209/1/72/14	0
209/1/72/13	0
209/1/72/12	0
209/1/72/11	0
209/1/72/10	0
209/1/72/9	0
209/1/72/8	0
209/1/72/7	0
209/1/72/6	0
209/1/72/5	0
209/1/72/4	0
209/1/72/3	0
209/1/72/2	0
209/1/72/1	0
209/1/72	0
209/1/70/39	0
209/1/70/38	0
209/1/70/37	0
209/1/70/36	0
209/1/70/35	0
209/1/70/34	0
209/1/70/33	0
209/1/70/32	0
209/1/70/31	0
209/1/70/30	0
209/1/70/29	0
209/1/70/28	0
209/1/70/27	0
209/1/70/26	0
209/1/70/25	0
209/1/70/24	0
209/1/70/23	0

			209/1/70/22	0
			209/1/70/21	0
			209/1/70/20	0
			209/1/70/19	0
			209/1/70/18	0
			209/1/70/17	0
			209/1/70/16	0
			209/1/70/15	0
			209/1/70/14	0
			209/1/70/13	0
			209/1/70/12	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	209/1/82/7	0
			209/1/67/5	0
			209/1/70/2	0
			209/1/75	0
			209/1/83/13	0
			209/1/67/7	0
			209/1/65/8	0
			209/1/70/1	0
			209/1/67/4	0
			209/1/82/21	0
			209/1/83/14	0
			209/1/82/3	0
			209/1/70/16	0
			209/1/21	0
			209/1/82/6	0
			209/1/72/21	0
			209/1/68/5	0
			209/1/70/17	0
			209/1/70/21	0
			209/1/70/3	0
			209/1/9	0

209/1/83/11	0
209/1/68/8	0
209/1/68	0
209/1/65/10	0
209/1/67/11	0
209/1/72/30	0
209/1/72/32	0
209/1/70/20	0
209/1/72/3	0
209/1/51	0
209/1/11	0
209/1/63/1	0
209/1/66	0
209/1/88	0
209/1/70/6	0
209/1/65/4	0
209/1	0
209/1/43	0
209/1/53	0
209/1/10	0
209/1/72/15	0
209/1/65/3	0
209/1/52	0
209/1/83/10	0
209/1/72/28	0
209/1/70/24	0
209/1/15	0
209/1/72/16	0
209/1/70/18	0
209/1/64/3	0
209/1/72/14	0
209/1/47	0

209/1/82/12	0
209/1/82/9	0
209/1/83/15	0
209/1/60	0
209/1/67/13	0
209/1/70/13	0
209/1/70/4	0
209/1/72/13	0
209/1/83	0
209/1/70/22	0
209/1/65/6	0
209/1/82/24	0
209/1/70/27	0
209/1/82/10	0
209/1/63	0
209/1/70/35	0
209/1/70/7	0
209/1/83/1	0
209/1/70/30	0
209/1/82/13	0
209/1/83/8	0
209/1/32	0
209/1/59	0
209/1/65/5	0
209/1/66/2	0
209/1/64/5	0
209/1/83/7	0
209/1/72/10	0
209/1/63/3	0
209/1/83/2	0
209/1/83/3	0
209/1/39	0

209/1/90	0
209/1/30	0
209/1/67	0
209/1/70/33	0
209/1/70/32	0
209/1/70/38	0
209/1/82/20	0
209/1/67/3	0
209/1/12	0
209/1/72	0
209/1/65/2	0
209/1/72/23	0
209/1/72/11	0
209/1/72/7	0
209/1/65/9	0
209/1/70	0
209/1/70/14	0
209/1/83/16	0
209/1/28	0
209/1/4	0
209/1/20	0
209/1/33	0
209/1/82/23	0
209/1/66/1	0
209/1/79	0
209/1/82/22	0
209/1/64	0
209/1/8	0
209/1/65/11	0
209/1/70/34	0
209/1/67/1	0
209/1/19	0

209/1/82/11	0
209/1/70/5	0
209/1/65/7	0
209/1/82/26	0
209/1/24	0
209/1/72/31	0
209/1/70/31	0
209/1/67/10	0
209/1/45	0
209/1/70/29	0
209/1/67/2	0
209/1/70/39	0
209/1/70/12	0
209/1/67/12	0
209/1/89	0
209/1/72/9	0
209/1/82/2	0
209/1/82/28	0
209/1/38	0
209/1/48	0
209/1/69	0
209/1/68/3	0
209/1/72/12	0
209/1/63/2	0
209/1/70/25	0
209/1/72/8	0
209/1/82/18	0
209/1/72/27	0
209/1/27	0
209/1/82/27	0
209/1/83/4	0
209/1/37	0

209/1/77	0
209/1/72/4	0
209/1/72/18	0
209/1/82/29	0
209/1/72/19	0
209/1/31	0
209/1/83/6	0
209/1/72/1	0
209/1/70/11	0
209/1/41	0
209/1/64/4	0
209/1/70/8	0
209/1/26	0
209/1/68/7	0
209/1/72/24	0
209/1/65/1	0
209/1/82/19	0
209/1/82/14	0
209/1/29	0
209/1/55	0
209/1/64/1	0
209/1/70/26	0
209/1/70/28	0
209/1/34	0
209/1/74	0
209/1/83/5	0
209/1/78	0
209/1/5	0
209/1/57	0
209/1/46	0
209/1/82/15	0
209/1/68/4	0

209/1/72/29	0
209/1/87	0
209/1/67/6	0
209/1/63/4	0
209/1/68/1	0
209/1/70/19	0
209/1/68/6	0
209/1/16	0
209/1/82/8	0
209/1/49	0
209/1/82/5	0
209/1/58	0
209/1/67/8	0
209/1/70/23	0
209/1/70/10	0
209/1/2	0
209/1/82/1	0
209/1/72/33	0
209/1/72/26	0
209/1/18	0
209/1/82	0
209/1/72/17	0
209/1/67/9	0
209/1/72/25	0
209/1/72/20	0
209/1/83/9	0
209/1/72/6	0
209/1/70/15	0
209/1/64/2	0
209/1/82/17	0
209/1/91	0
209/1/13	0

		209/1/65	0
		209/1/82/4	0
		209/1/80	0
		209/1/83/12	0
		209/1/72/5	0
		209/1/23	0
		209/1/70/36	0
		209/1/72/2	0
		209/1/70/37	0
		209/1/44	0
		209/1/72/22	0
		209/1/82/25	0
		209/1/65/12	0
		209/1/82/16	0
		209/1/54	0
		209/1/68/2	0
		209/1/42	0
		209/1/70/9	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/16	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
13111103	Annen hotellbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	5107	5107

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Fjellhvilveien	7			Nord: 6675209.14216672 Øst: 531460.981916641 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3536-NORESUND Kirkesokn 1-Krødsherad SKOLEKRETS 2-NORESUND Stemmekrets 2-Noresund Grunnkrets 204-Norefjell

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	B-Bygningsrådsvedtak: 00187	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**1**	**70**	**0**	Festegrunn	KROTUNET	Ja	5169,8	1197	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.06.1988	Nei	Nei	Ja	39		Nord: 6675252.53 Øst: 531505.42 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			209/1/70/11	0
					209/1/70/10	0
					209/1/70/9	0
					209/1/70/8	0
					209/1/70/7	0
					209/1/70/6	0
					209/1/70/5	0
					209/1/70/4	0
					209/1/70/3	0

209/1/70/2	0
209/1/70/1	0
209/1/70	0
209/1/69	0
209/1/68/8	0
209/1/68/7	0
209/1/68/6	0
209/1/68/5	0
209/1/68/4	0
209/1/68/3	0
209/1/68/2	0
209/1/68/1	0
209/1/68	0
209/1/67/13	0
209/1/67/12	0
209/1/67/11	0
209/1/67/10	0
209/1/67/9	0
209/1/67/8	0
209/1/67/7	0
209/1/67/6	0
209/1/67/5	0
209/1/67/4	0
209/1/67/3	0
209/1/67/2	0
209/1/67/1	0
209/1/67	0
209/1/66/2	0
209/1/66/1	0
209/1/66	0
209/1/65/12	0
209/1/65/11	0

209/1/65/10	0
209/1/65/9	0
209/1/65/8	0
209/1/65/7	0
209/1/65/6	0
209/1/65/5	0
209/1/65/4	0
209/1/65/3	0
209/1/65/2	0
209/1/65/1	0
209/1/65	0
209/1/64/5	0
209/1/64/4	0
209/1/64/3	0
209/1/64/2	0
209/1/64/1	0
209/1/64	0
209/1/63/4	0
209/1/63/3	0
209/1/63/2	0
209/1/63/1	0
209/1/63	0
209/1/60	0
209/1/57	0
209/1/55	0
209/1/54	0
209/1/53	0
209/1/52	0
209/1/51	0
209/1/49	0
209/1/48	0
209/1/46	0

209/1/45	0
209/1/44	0
209/1/43	0
209/1/42	0
209/1/41	0
209/1/39	0
209/1/38	0
209/1/37	0
209/1/34	0
209/1/32	0
209/1/31	0
209/1/29	0
209/1/28	0
209/1/27	0
209/1/26	0
209/1/21	0
209/1/20	0
209/1/19	0
209/1/16	0
209/1/15	0
209/1/13	0
209/1/12	0
209/1/11	0
209/1/10	0
209/1/9	0
209/1/8	0
209/1/5	0
209/1/4	0
209/1/2	0
209/1	0
209/1/91	0
209/1/90	0

209/1/89	0
209/1/87	0
209/1/83/16	0
209/1/83/15	0
209/1/83/14	0
209/1/83/13	0
209/1/83/12	0
209/1/83/11	0
209/1/83/10	0
209/1/83/9	0
209/1/83/8	0
209/1/83/7	0
209/1/83/6	0
209/1/83/5	0
209/1/83/4	0
209/1/83/3	0
209/1/83/2	0
209/1/83/1	0
209/1/83	0
209/1/82/29	0
209/1/82/28	0
209/1/82/27	0
209/1/82/26	0
209/1/82/25	0
209/1/82/24	0
209/1/82/23	0
209/1/82/22	0
209/1/82/21	0
209/1/82/20	0
209/1/82/19	0
209/1/82/18	0
209/1/82/17	0

209/1/82/16	0
209/1/82/15	0
209/1/82/14	0
209/1/82/13	0
209/1/82/12	0
209/1/82/11	0
209/1/82/10	0
209/1/82/9	0
209/1/82/8	0
209/1/82/7	0
209/1/82/6	0
209/1/82/5	0
209/1/82/4	0
209/1/82/3	0
209/1/82/2	0
209/1/82/1	0
209/1/82	0
209/1/80	0
209/1/79	0
209/1/78	0
209/1/77	0
209/1/75	0
209/1/74	0
209/1/72/33	0
209/1/72/32	0
209/1/72/31	0
209/1/72/30	0
209/1/72/29	0
209/1/72/28	0
209/1/72/27	0
209/1/72/26	0
209/1/72/25	0

	209/1/72/24	0
	209/1/72/23	0
	209/1/72/22	0
	209/1/72/21	0
	209/1/72/20	0
	209/1/72/19	0
	209/1/72/18	0
	209/1/72/17	0
	209/1/72/16	0
	209/1/72/15	0
	209/1/72/14	0
	209/1/72/13	0
	209/1/72/12	0
	209/1/72/11	0
	209/1/72/10	0
	209/1/72/9	0
	209/1/72/8	0
	209/1/72/7	0
	209/1/72/6	0
	209/1/72/5	0
	209/1/72/4	0
	209/1/72/3	0
	209/1/72/2	0
	209/1/72/1	0
	209/1/72	0
	209/1/70/39	0
	209/1/70/38	0
	209/1/70/37	0
	209/1/70/36	0
	209/1/70/35	0
	209/1/70/34	0
	209/1/70/33	0

			209/1/70/32	0
			209/1/70/31	0
			209/1/70/30	0
			209/1/70/29	0
			209/1/70/28	0
			209/1/70/27	0
			209/1/70/26	0
			209/1/70/25	0
			209/1/70/24	0
			209/1/70/23	0
			209/1/70/22	0
			209/1/70/21	0
			209/1/70/20	0
			209/1/70/19	0
			209/1/70/18	0
			209/1/70/17	0
			209/1/70/16	0
			209/1/70/15	0
			209/1/70/14	0
			209/1/70/13	0
			209/1/70/12	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	209/1/82/7	0
			209/1/67/5	0
			209/1/70/2	0
			209/1/75	0
			209/1/83/13	0
			209/1/67/7	0
			209/1/65/8	0
			209/1/70/1	0
			209/1/67/4	0
			209/1/82/21	0
			209/1/83/14	0

209/1/82/3	0
209/1/70/16	0
209/1/21	0
209/1/82/6	0
209/1/72/21	0
209/1/68/5	0
209/1/70/17	0
209/1/70/21	0
209/1/70/3	0
209/1/9	0
209/1/83/11	0
209/1/68/8	0
209/1/68	0
209/1/65/10	0
209/1/67/11	0
209/1/72/30	0
209/1/72/32	0
209/1/70/20	0
209/1/72/3	0
209/1/51	0
209/1/11	0
209/1/63/1	0
209/1/66	0
209/1/88	0
209/1/70/6	0
209/1/65/4	0
209/1	0
209/1/43	0
209/1/53	0
209/1/10	0
209/1/72/15	0
209/1/65/3	0

209/1/52	0
209/1/83/10	0
209/1/72/28	0
209/1/70/24	0
209/1/15	0
209/1/72/16	0
209/1/70/18	0
209/1/64/3	0
209/1/72/14	0
209/1/47	0
209/1/82/12	0
209/1/82/9	0
209/1/83/15	0
209/1/60	0
209/1/67/13	0
209/1/70/13	0
209/1/70/4	0
209/1/72/13	0
209/1/83	0
209/1/70/22	0
209/1/65/6	0
209/1/82/24	0
209/1/70/27	0
209/1/82/10	0
209/1/63	0
209/1/70/35	0
209/1/70/7	0
209/1/83/1	0
209/1/70/30	0
209/1/82/13	0
209/1/83/8	0
209/1/32	0

209/1/59	0
209/1/65/5	0
209/1/66/2	0
209/1/64/5	0
209/1/83/7	0
209/1/72/10	0
209/1/63/3	0
209/1/83/2	0
209/1/83/3	0
209/1/39	0
209/1/90	0
209/1/30	0
209/1/67	0
209/1/70/33	0
209/1/70/32	0
209/1/70/38	0
209/1/82/20	0
209/1/67/3	0
209/1/12	0
209/1/72	0
209/1/65/2	0
209/1/72/23	0
209/1/72/11	0
209/1/72/7	0
209/1/65/9	0
209/1/70	0
209/1/70/14	0
209/1/83/16	0
209/1/28	0
209/1/4	0
209/1/20	0
209/1/33	0

209/1/82/23	0
209/1/66/1	0
209/1/79	0
209/1/82/22	0
209/1/64	0
209/1/8	0
209/1/65/11	0
209/1/70/34	0
209/1/67/1	0
209/1/19	0
209/1/82/11	0
209/1/70/5	0
209/1/65/7	0
209/1/82/26	0
209/1/24	0
209/1/72/31	0
209/1/70/31	0
209/1/67/10	0
209/1/45	0
209/1/70/29	0
209/1/67/2	0
209/1/70/39	0
209/1/70/12	0
209/1/67/12	0
209/1/89	0
209/1/72/9	0
209/1/82/2	0
209/1/82/28	0
209/1/38	0
209/1/48	0
209/1/69	0
209/1/68/3	0

209/1/72/12	0
209/1/63/2	0
209/1/70/25	0
209/1/72/8	0
209/1/82/18	0
209/1/72/27	0
209/1/27	0
209/1/82/27	0
209/1/83/4	0
209/1/37	0
209/1/77	0
209/1/72/4	0
209/1/72/18	0
209/1/82/29	0
209/1/72/19	0
209/1/31	0
209/1/83/6	0
209/1/72/1	0
209/1/70/11	0
209/1/41	0
209/1/64/4	0
209/1/70/8	0
209/1/26	0
209/1/68/7	0
209/1/72/24	0
209/1/65/1	0
209/1/82/19	0
209/1/82/14	0
209/1/29	0
209/1/55	0
209/1/64/1	0
209/1/70/26	0

209/1/70/28	0
209/1/34	0
209/1/74	0
209/1/83/5	0
209/1/78	0
209/1/5	0
209/1/57	0
209/1/46	0
209/1/82/15	0
209/1/68/4	0
209/1/72/29	0
209/1/87	0
209/1/67/6	0
209/1/63/4	0
209/1/68/1	0
209/1/70/19	0
209/1/68/6	0
209/1/16	0
209/1/82/8	0
209/1/49	0
209/1/82/5	0
209/1/58	0
209/1/67/8	0
209/1/70/23	0
209/1/70/10	0
209/1/2	0
209/1/82/1	0
209/1/72/33	0
209/1/72/26	0
209/1/18	0
209/1/82	0
209/1/72/17	0

			209/1/67/9	0
			209/1/72/25	0
			209/1/72/20	0
			209/1/83/9	0
			209/1/72/6	0
			209/1/70/15	0
			209/1/64/2	0
			209/1/82/17	0
			209/1/91	0
			209/1/13	0
			209/1/65	0
			209/1/82/4	0
			209/1/80	0
			209/1/83/12	0
			209/1/72/5	0
			209/1/23	0
			209/1/70/36	0
			209/1/72/2	0
			209/1/70/37	0
			209/1/44	0
			209/1/72/22	0
			209/1/82/25	0
			209/1/65/12	0
			209/1/82/16	0
			209/1/54	0
			209/1/68/2	0
			209/1/42	0
			209/1/70/9	0
Annen forretningstype	08.06.2012	08.06.2012	209/1	0
			209/1/69	0
			209/1/67	0
			209/1/64	0

				209/1/70	0
				209/1/54	0
				209/1/66	0
				209/1/63	0
				209/27	0
				209/1/68	0
				209/1/65	0
Reseksjonering	20.10.2010	20.10.2010		209/1/70/18	0
				209/1/70/27	0
				209/1/70	0
				209/1/70/2	0
				209/1/70/3	0
Kartforretning med grensejustering	15.09.2008	11.12.2009	Avgiver	209/1	-341.3
			Mottaker	209/1/70	341.4
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/39	0
				209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/38	0
				209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70	0
				209/1/70/37	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/36	0
				209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/35	0
				209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70	0
				209/1/70/34	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/33	0
				209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70	0
				209/1/70/32	0
Seksjonering	21.03.2003			209/1/70/31	0
				209/1/70	0

Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/30	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/29	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/28	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/27	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/26	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/25	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/24	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/23	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/22	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/21	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/20	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/19	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/18	0
		209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/17	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70	0
		209/1/70/16	0
Seksjonering	21.03.2003	209/1/70/15	0
		209/1/70	0

Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/14	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/13	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/12	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/11	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/10	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/9	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/8	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/7	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/6	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/5	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/4	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/3	0
			209/1/70	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70	0
			209/1/70/2	0
Seksjonering	21.03.2003		209/1/70/1	0
			209/1/70	0
Planlagt fradeling	29.06.1988	Avgiver	209/1/70	-203
Etablering av feste	29.06.1988	Mottaker	209/1/70	1197
		Avgiver	209/1/54	-1197

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
13111103	Annen hotellbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	5107	5107

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Fjellhvilveien	7			Nord: 6675209.14216672 Øst: 531460.981916641 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3536-NORESUND Kirkesokn 1-Krødsherad SKOLEKRETS 2-NORESUND Stemmekrets 2-Noresund Grunnkrets 204-Norefjell

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 88/14 J-Journalnummer: 14/88 P-Målebrevsprotokoll: 1-424	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5169,8	Nord: 6675252,53008215 Øst: 531505,41999836 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Krødsherad kommune
ØKONOMIAVDELINGEN

3536 NORESUND

FAKTURA

CHRISTIAN HELLE HOLDING AS
FEVEIEN 3
3474 ÅROS

Fakturanummer	100103229
Kundenummer	306595
Fakturadato	28.04.2026
Forfallsdato	**20.05.2026**
Bankkonto	**2351 75 30700**
KID	**00306595100000033**
Fakturabeløp NOK	**3294,00**

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

Eiendom 209/1/70/16/1 - Gamle Fjellhvilveien 7
Eier CHRISTIAN HELLE HOLDING AS

KOMMUNALE AVGIFTER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON HYTTE/STØL	1,00	Stk	2791,20	1/1	010126-300626	1395,60	25%
EIENDOMSSKATT FRITID	1550000,00	prom	2,00	1/1	010126-300626	1550,00	

Netto	**2945,60**
MVA	**348,90**
Øreavrunding	**-0,50**
Å betale NOK	**3294,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1395,60, MVA: 348,90

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

IBAN NO3423517530700 BIC NEPRNO21XXX

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
22.09.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	16
Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7, 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	2259 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.

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS

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

Faktura 442406

Christian Helle Holding AS
Feveien 3
Feveien 3
3474 ÅROS

Fakturadato: 30.10.2025
Forfall: 20.11.2025

Kunde: 902238

Deres Ref:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/1/70/16

Prod-nr	Beskrivelse	Tidsrom	Enhet	Antall	Pris	Beløp
100	Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	01.10.2025-31.12.2025	Pr. 25m2	6	69,20	415,20
130	Stipulert forbruk vann ihht M2	29.08.2025-30.09.2025	Pr. m3	-34	1,38	-46,97
140	Stipulert forbruk avløp ihht M2	29.08.2025-30.09.2025	Pr. m3	-34	2,21	-75,19
200	Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	01.10.2025-31.12.2025	Pr. 25m2	6	278,60	1 671,60
	15 % mva av 1 964,64					294,70
	Avrunding					-0,34
	Ordresum					2 259,00

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

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

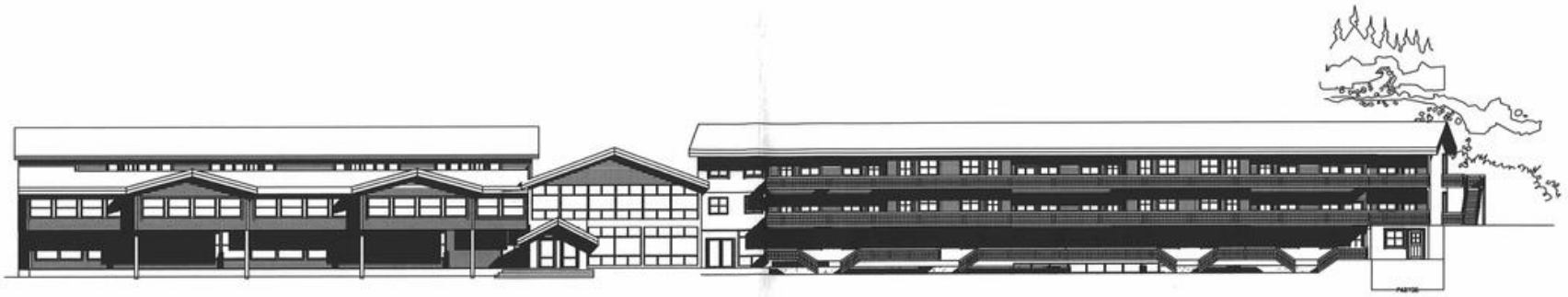
***Stipulert forbruk vann/avløp beregnes ut ifra areal ved å gange arealet opp med en gitt faktor (0,27), som igjen ganges med pris pr. m3 vann/avløp.**

Betalingsinformasjon

Norefjell Vann- og avløpsselskap AS — Foretaksregisteret 935803713 MVA

Faktura:	442406	Bankkonto:	23720504057
Fakturadato:	30.10.2025	Beløp kr.:	2 259,00
Forfallsdato:	20.11.2025	KID	9022384424060
SWIFT:	DNBANOKKXXX	IBAN:	NO7823720504057

Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrenter og purregebyr etter gjeldende satser.



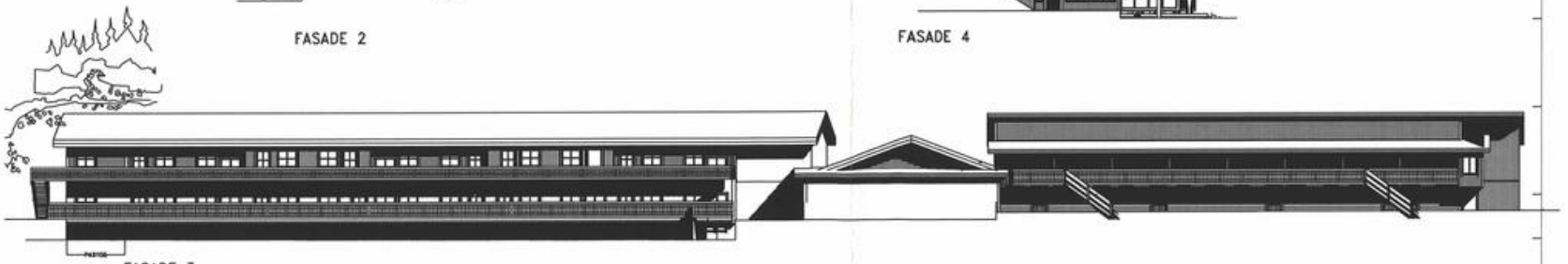
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



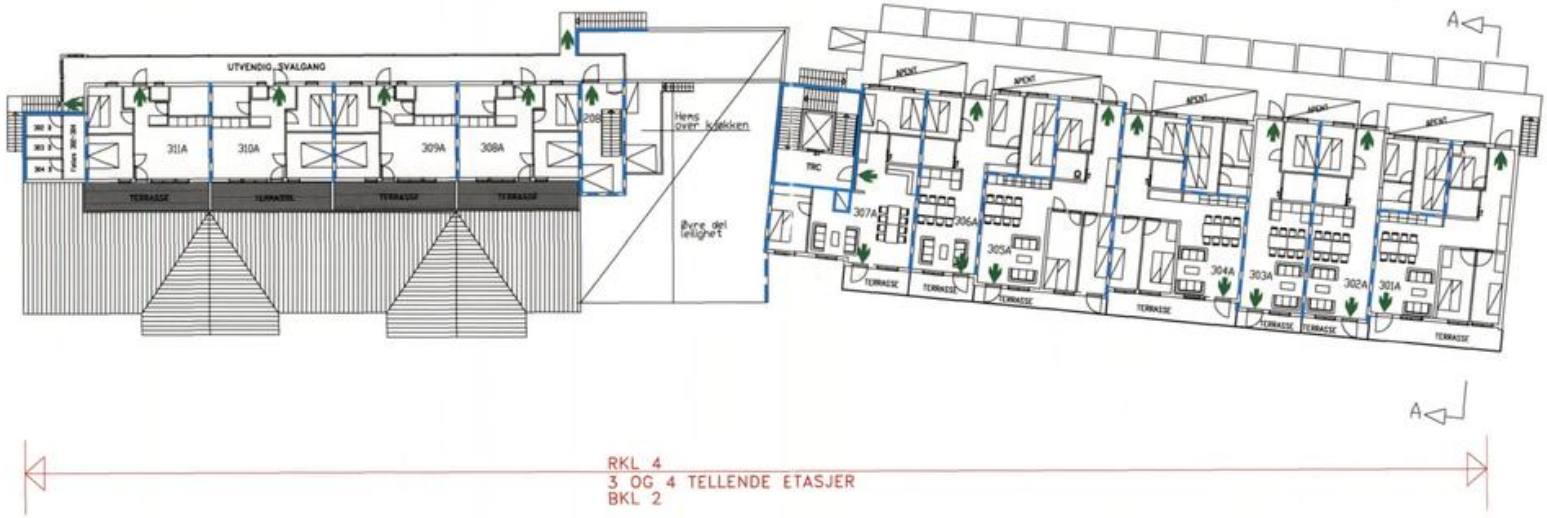
FASADE 3

RAMMESØKNAD

E2

A	21.02.03	IDW

Rev.: -	Sign.: -	Tiltakshaver: Mountain Lodge Norefjell	Prosjekt: Norefjell Hotel
Dato: 03.10.02	Tegnet av: GK		Bygningsdel: Fasader
Int.prosj.nr.: G213	Kontrollert: GST		Målt: 1:300 / Arkiv: A3
Asplan Viak AS			Tegningsnr.: 590 / Rev.: A



RAMMESØKNAD

TEGNFORKLARING:

BRANNTEGNINGEN VISER MINSTEKRAV TIL BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDELER OG BRANNVEGGER/-DEKKER.

- EI60/A60 Branncellevegg
- EI60/B60 Branncellevegg
- Rømningsvei

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign

TILTAKSHAVER: Mountain Lodge Norefjell

PROSJEKT: Norefjell Hotel

TEGNING: Plan 3. etasje Branntegning

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO
HM	RK	02.10.02

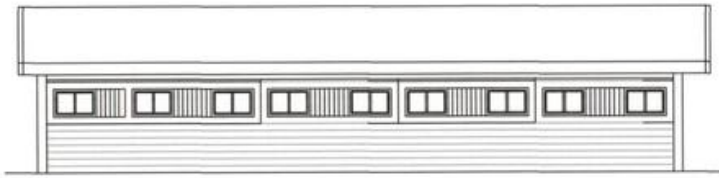
JOBB NR.	FILNAVN	ARK FORMAT
G213	norefjell hotel brann.dwg	A3

ROAR JØRGENSEN AS

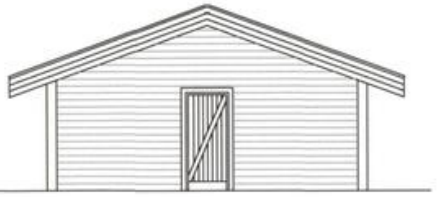
MÅLESTOKK	FAG	TEGN. NR.	REV.
1:300	BR	707	.

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

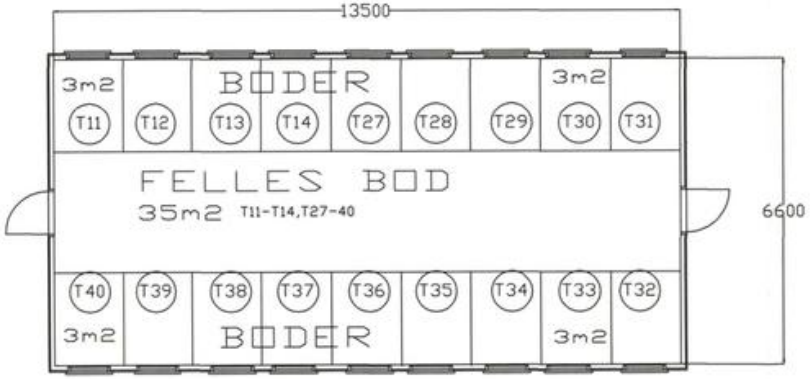
ASPLAN VIAK KONGSBERG.



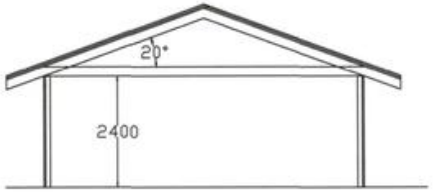
FASADE



FASADE



PLAN



SNITT

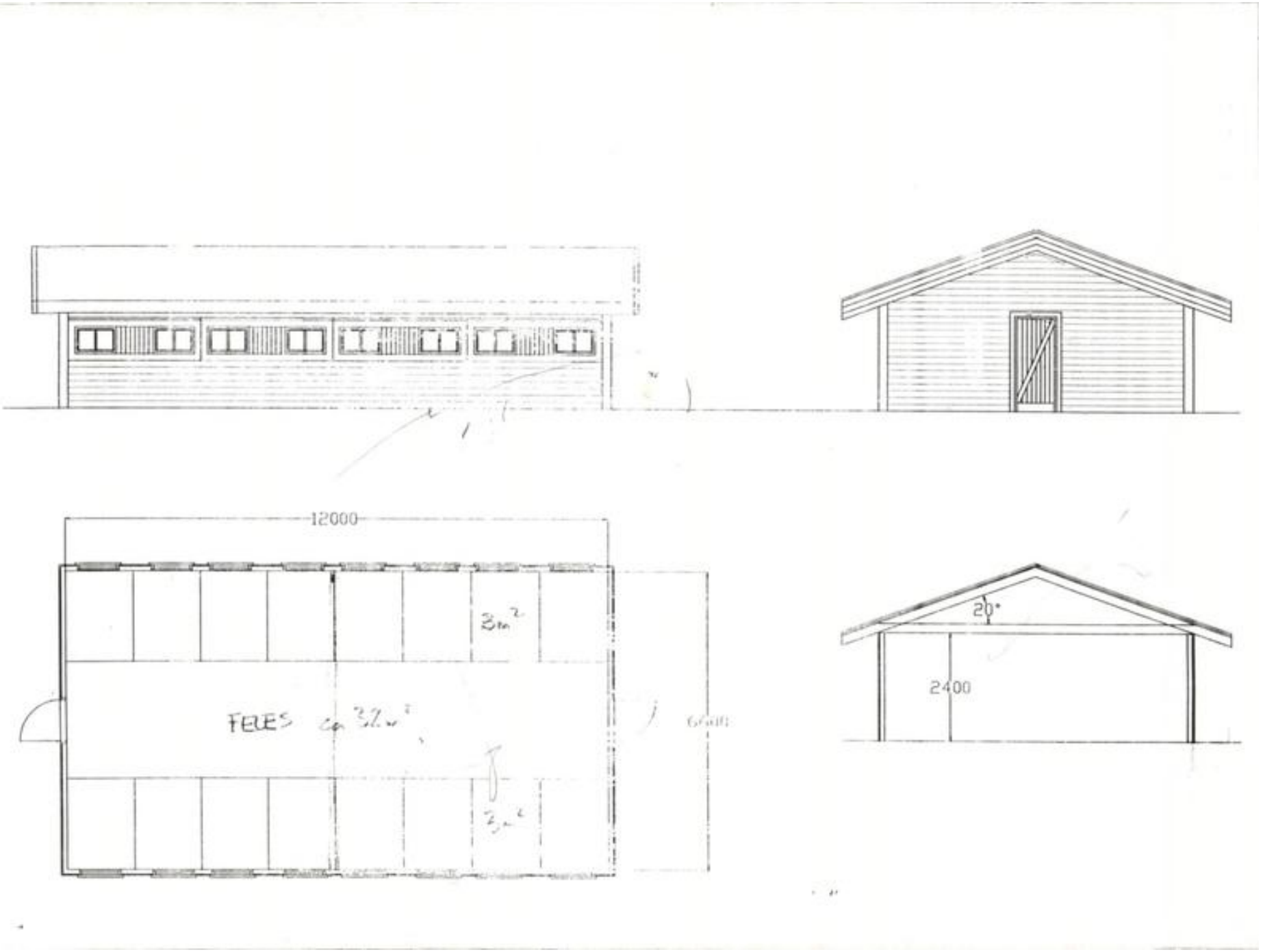
E7

Asplan Viak AS
Dyrmyrgt 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

MOUNTAIN LODGE

tegn.
BODER

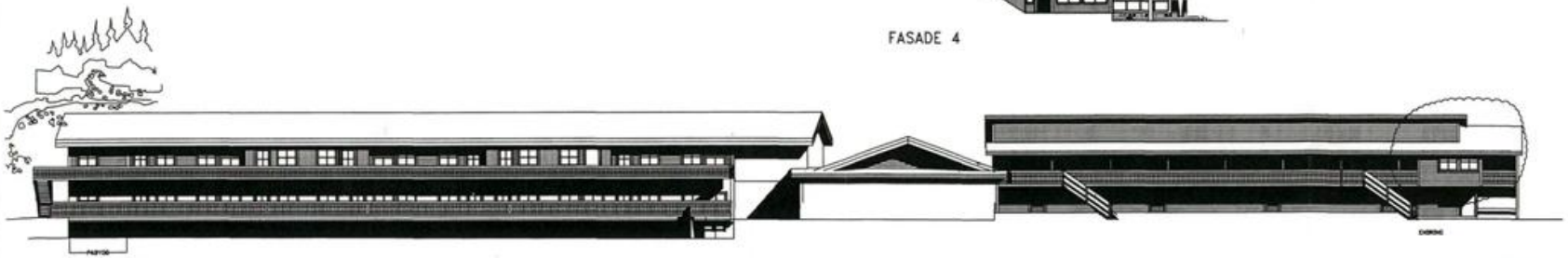
mål	dato	sign.	kontr.
1:100	29.01.03		
pro.nr. 104589	tegn.nr. B.01		rev.:


12000
FELES
20°
2400

Vedlegg E-2



FASADE 4



FASADE 3

KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14/7-05



ENDRING



ENDRING

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

ASPLAN VIAK KONGSBERG.

Asplan Viak AS
Dyrmyrgt. 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

TORGEIR UGLEM
OMBYGGING AV FRITIDSLEILIGHET NOREFJELL

FASADER

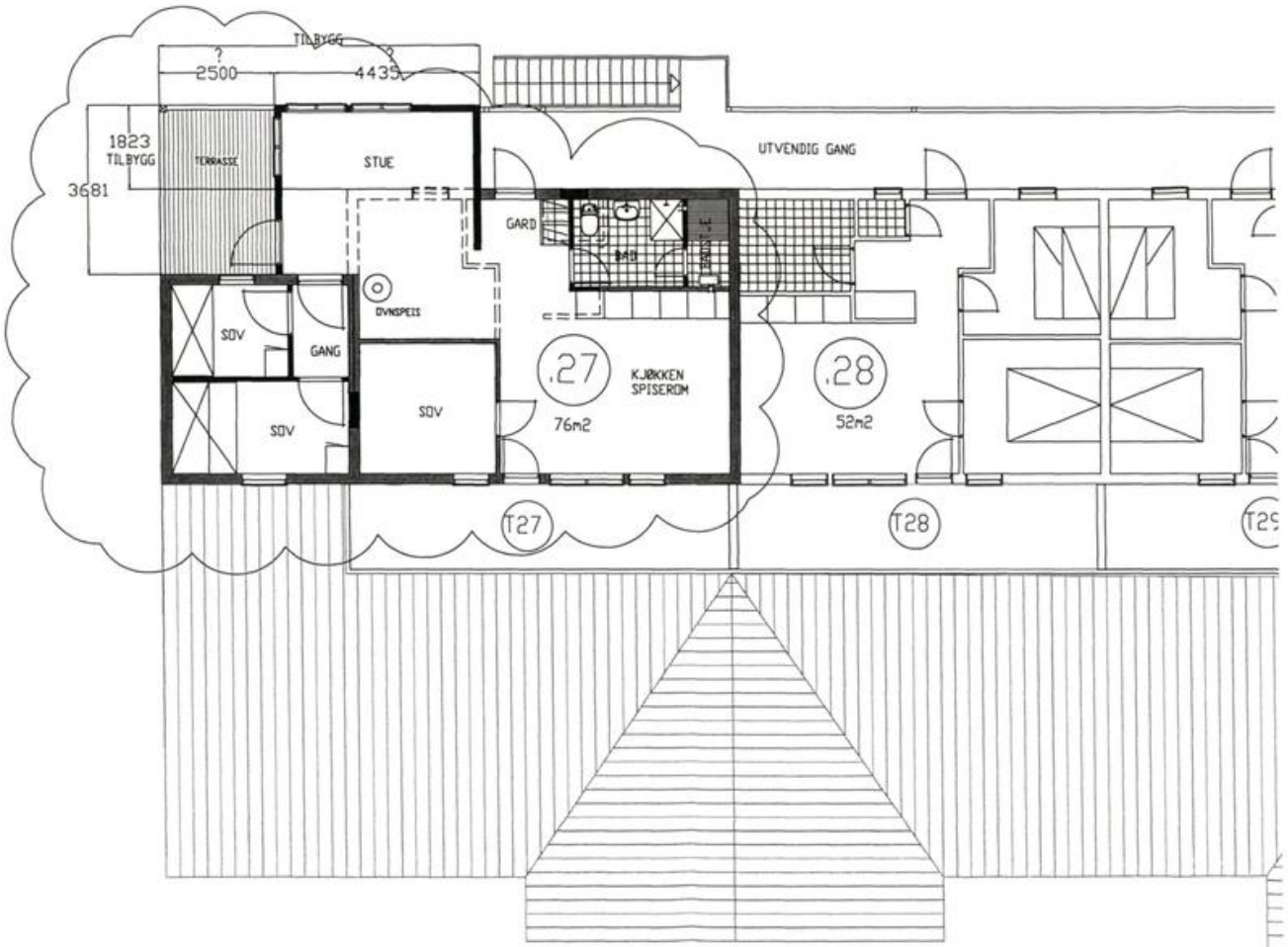
1:300/1:100	01.04.05	B.A.BJERKE	
705166	F-01		A 19.05.05

A3

Vedlegg E-1

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

ASPLAN VIAK KONGSBERG.



KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14/7-05

EKSIST. VEGG
VEGG RIVES
NY VEGG, GJENFYLLING

Asplan Viak AS
Dyrmyrgt 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

TORGEIR UGLEM
OMBYGGING AV FRITIDSLEILIGHET NOREFJELL

PLAN 3. ETASJE

1:100	01.04.05	B.A.BJERKE
705166	P-03	A 19.05.05

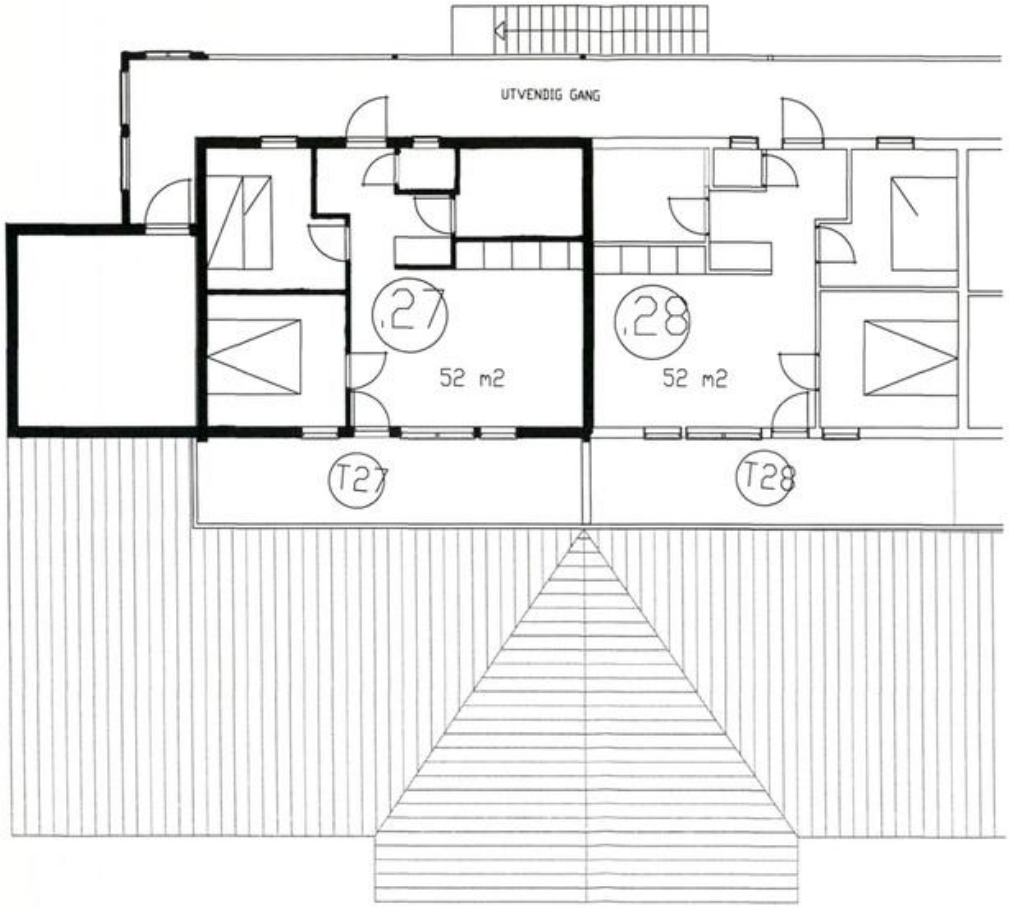
A3

PLAN 3. ETASJE

Vedlegg E-3

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

ASPLAN VIAK KONGSBERG.



PLAN 3. ETASJE

Asplan Viak AS
Dyrmorgt. 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

TORGEIR UGLEM
OMBYGGING AV FRITIDSLEILIGHET NOREFJELL

EKSISTERENDE
PLAN 3. ETASJE

1:100	01.04.05	B.A.BJERKE
705166	P-03*	

A3

Vedlegg E-4

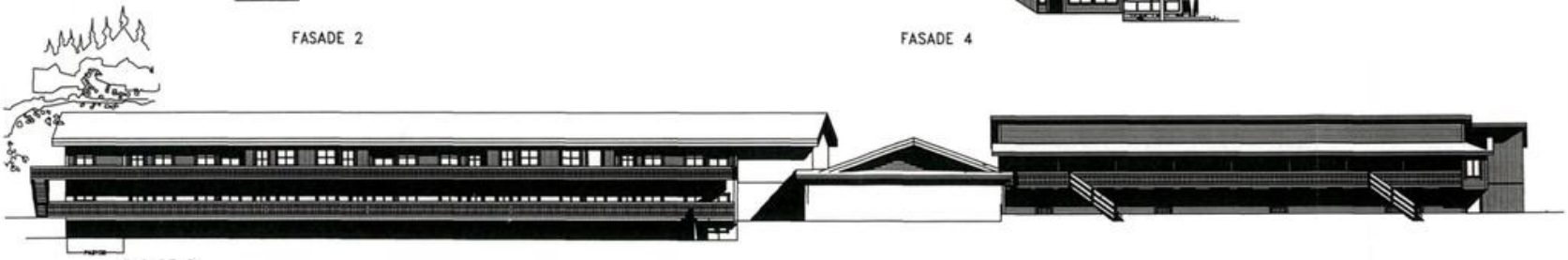
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3





Asplan Viak AS
Dyrmyrgt. 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

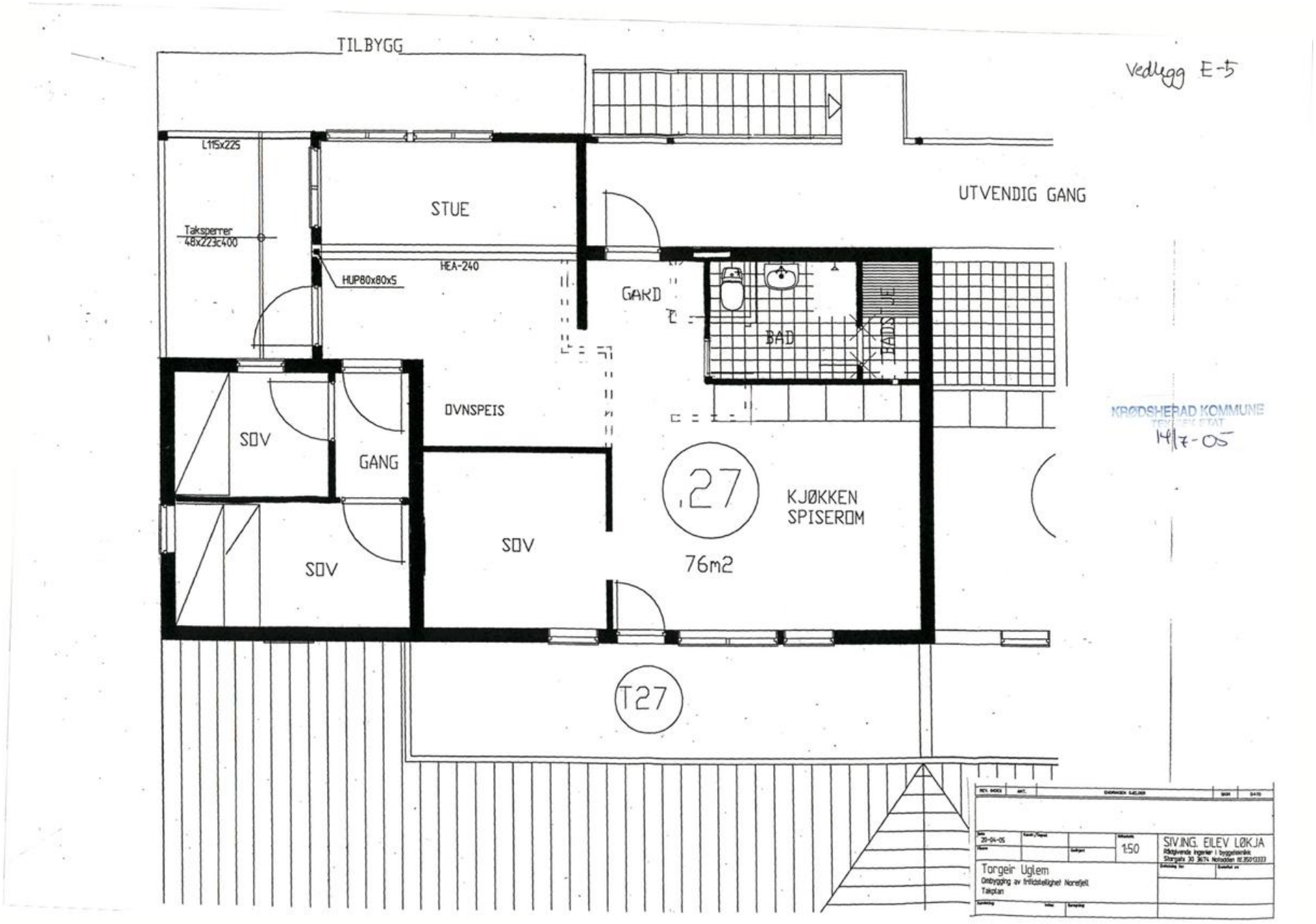
TORGEIR UGLEM
OMBYGGING AV FRITIDSLEILIGHET NOREFJELL

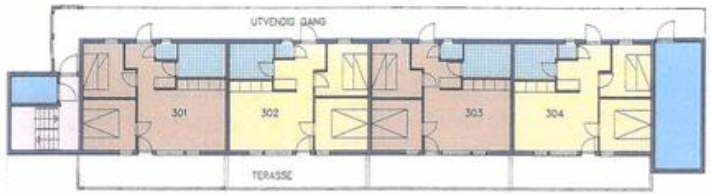
EKSISTERENDE FASADER

1:300/1:100	01.04.05	B.A.BJERKE	
705166	F-01*		

ASPLAN VIAK KONGSBERG.

A3


TILBYGG
Vedlegg E-5
L115x225
Taksperrer
48x223c400
STUE
HEA-240
HUP80x80x5
UTVENDIG GANG
GARD
BAD
BADSTUE
SOV
GANG
OVNSPEIS
SOV
SOV
27
KJØKKEN
SPISEROM
76m2
T27
KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14/7-05
20-04-05
1:50
SIV.ING. EILEV LØKJA
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Torgeir Uglem
Ombygging av fritidsleilighet Norefjell
Takplan





Leiligheter for utleie

Leiligheter for salg

PROSJEKT NOREFJELL HOTEL

OPPDRAGSGIVER LUKAS EIENDOM AS

ARKITEKT MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS

TEGNING PLAN 3. ETASJE MÅL 1:250

TEGNINGSSTATUS UTREDNING

DATO 29.07.02



PROSJEKT NOREFJELL HOTEL

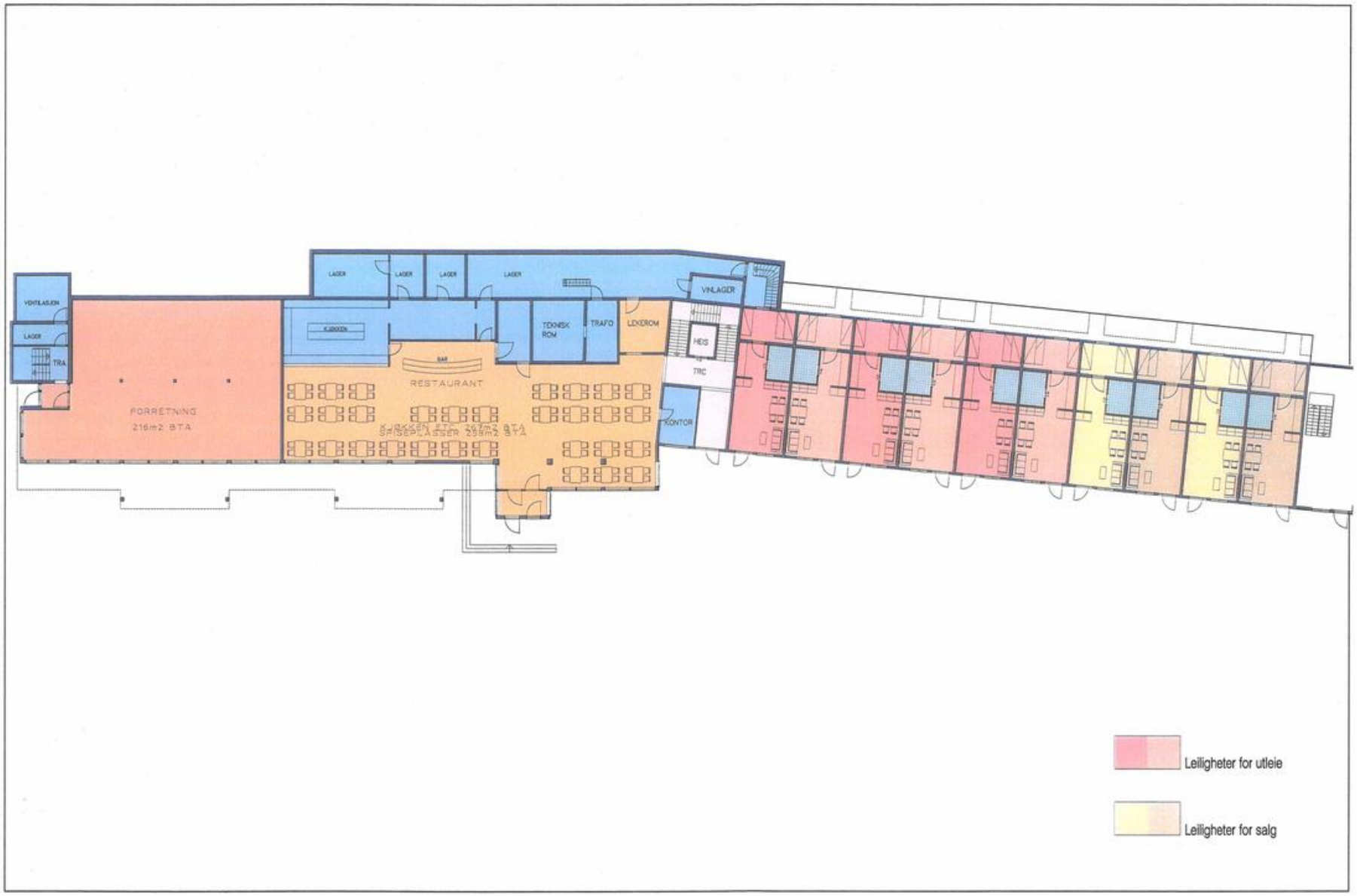
OPPDRAGSGIVER LUKAS EIENDOM AS

ARKITEKT MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS

TEGNING PLAN 2. ETASJE MÅL 1:250

TEGNINGSSTATUS UTREDNING

DATO 29.07.02



PROSJEKT
NOREFJELL HOTEL

OPPDRAGSGIVER
LUKAS EIENDOM AS

ARKITEKT
MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS

TEGNING
PLAN 1. ETASJE MÅL 1:250

TEGNINGSSTATUS
UTREDNING

DATO
29.07.02

DATO
03.0

TEGNINGSSTATUS
UTREDNING

TEGNING
PLAN KJELLERETASJE

MÅL 1:250

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 16
	Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
	Annen info:	Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen			



Tegnforklaring


RpOmråde


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning

Kanal og grøft

Elv og bekk


Traktorveg


Veg


Elv


RpGrense


RpBestemmelseGrense


Bebyggelse som inngår i planen


Frisiktlinje


Annet kombinert formål


Bestemmelsesområde


Fritidsbebyggelse-frittliggende


Parkering


Naturområde


Reguleringsplan raster

Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**1**	**70**	**16**	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	480.78m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5169.81m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	5169.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

BEBYGGELSESPLAN

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

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Krødsherad kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 16
	Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
	Annen info:	Mountain Lodge			



Tegnforklaring


RpOmråde


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning

Kanal og grøft

Elv og bekk


Traktorveg


Veg


Elv


RpGrense


RpBestemmelseGrense


Bebyggelse som inngår i planen


Frisiktlinje


Annet kombinert formål


Bestemmelsesområde


Fritidsbebyggelse-frittliggende


Parkering


Naturområde


Reguleringsplan raster

Privatveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Reguleringsplan for Mountain Lodge

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 3318-35

Utarbeidingsdato for reguleringsbestemmelsene: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006.

Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 15.02.06 med justeringer fra vedtaket 18.05.2006

Endringer/ revideringer:

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

Behandling:

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

1 REGULERINGSFORMÅL

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

Området reguleres til følgende formål etter PBL:

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

2 FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Bygningens utforming og karakter

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

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

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

Ark, opplett og karnapper er tillatt.

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

Utsmykning av bygg er tillatt.

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

2.2 Krav til søknad (prosesskrav/dokumentasjonskrav)

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

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

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

2.3 Ubebygget del av byggetomtene

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

Ute-/oppholdssoner som skal opparbeides anvises på situasjonsplan.

2.4 Parkering

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

Foretningslokaler skal ha minst 2 parkeringsplasser for hver 100 kvm.

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

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

Tilstrekkelig plass til snøopplag skal avsettes.

2.5 Infrastruktur strøm /vann/avløp

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

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

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

Separate parabolantenner for leilighetene er ikke tillatt.

3 KOMBINERTE FORMÅL

3.1 Forutsetninger

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

Kombinerte formål er næring/fritidsleiligheter/privat parkering.

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

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

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

3.2 Grad av utnytting og andre spesielle rammer for bebyggelsen

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

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

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

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

Høyder:

Hovedbygning del A:
Maks mønehøyde: Kote 691 moh

Hovedbygning del B:
Maks mønehøyde: Kote 685 moh

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

Hovedtakvinkel skal være mellom 27 og 36 grader.

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

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

4.1 Privat veger

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

4.2 Privat parkering

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

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

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

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER/ VILKÅR

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

Tiltak i byggeområdet

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

Opparbeidelse av vei

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

6 KULTURMINNER

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

Krødsherad kommune

Reguleringsplan for Mountain Lodge

Planbeskrivelse

PlanID 3318-35
Vedtatt 18.05.2006

1. Bakgrunn og formål

Utbyggingsplaner
Mountain Lodge Norefjell AS (MLN) ønsker å utvikle en turistbedrift med overnattingsmuligheter og servicetilbud for våre gjester og andre gjester til Norefjell.

Det planlegges en videreutvikling av dagens drift med leilighetshotell, restaurant, dagligvareforretning og velværeavdeling (spa) ved tilrettelegging for en sidebygning. Det er ønskelig å føre opp et leilighetshotell i 6 etasjer over næringsarealer/forretning i første etasje, og underjordisk garasje i to plan. Dette vil øke attraktiviteten for hele området, og for Norefjell som helhet.

I tråd med kommunens og aktørene på Norefjell sine ønsker om 5000 varme senger på Norefjell, har vi som mål å bygge ut 1000 senger på Norefjell innen 2010. Denne planen viser ca 500 av disse, hvorav ca 250 er i den planlagte sidebygningen.

I tråd med Krødsherad kommune sine utviklingsmål for Norefjell vil denne utvidelsen være med på å videreutvikle Norefjell til et helårs reisemål med tilhørende tilbud, tjenester og produkter.

Mountain Lodge Norefjell AS har 7 viktige rettesnorer for utviklingen av området:

1. Bærekraftig utbygging

For å lykkes med å utvikle turistnæringen på Norefjell er vi av den oppfatning at man må bygge ut servicetilbudene i takt med overnattingskapasiteten. Vi ønsker å være med å legge til rette for nye servicetilbud, og planlegger lokaler tiltenkt næring/servicetilbud. Det vil også være lettere å sette i gang utviklingen på Snekkersetermyra når det ligger en rekke servicefunksjoner og tilbud i umiddelbar nærhet. Ved å utbygge eiendommen, samt benytte eksisterende infrastruktur som vei og el. nett, kan vi utvide uten å gjøre større inngrep i området.

2. Kvalitet

I tråd med det vi har bygget opp på Mountain Logde Norefjell, ønsker vi å legge ned kvaliteter og helhetstenking i alt fra infrastruktur og ned til minste detalj.

3. Byggeskikk

Vi ønsker en moderne fortolking av den lokale arkitektoniske arven samt bidra til en tilpasning/oppgradering av den eksisterende bygningsmassen.

4. Estetikk

Vakkert landskap fortjener vakre bygg. Ved å benytte kjente materialer og god terrengtilpasning skal byggene berike området og gjøre "sentrum" tydelig.

5. Innovasjon

Utvikle nye funksjonelle løsninger for næringsarealer og leiligheter.

6. Lønnsomhet

Økt aktivitet for skianlegg og lokalt næringsliv.

7. Stille, rolig og familievennlig

Videreutvikle området som et hyggelig og intimt skisted for familier.

Planlagt bygg er prosjektert ut til veg mot øst ("Landsbygata"), slik at vi skal få en liten intim gate hvor det er hyggelig å gå se i butikkvinduer som i en handlegate. På et senere tidspunkt vil vi ta initiativ til å legge veien under bakken. Dette regnes fra vår side som naturlig utvikling mot et hyggelig sentrum.

Naboplaner under utarbeidelse (Snekkermyra S2) er også med på å underbygge tanken om et "Sentrum på Norefjell" med tett utnyttelse og mektige frie arealer rundt.

Forhistorie og innledende planarbeid

Forhistorie
Mountain Lodge Norefjell AS har fått dispensasjon fra gjeldende plan fra 1981 og byggetillatelse fra Krødsherad kommune. Det har innkommet en naboklage som har forvoldt store problemer. Sakens forhistorie i et noe forenklet sammendrag følger.

Dispensasjonsvedtaket
Dispensasjonsvedtaket ble truffet den 09.06.05 i sak nr 0054/05. Det ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene etter pbl. § 7 for følgende forhold: utnyttelsesgrad, antall etasjer næringsformål. Før behandlingen av dispensasjonssøknaden ble det sendt ut nabovarsel bl.a. til Sameiet Vestenfortunet v/styret og etter krav fra kommunen også hver enkelt seksjonseier. Det kom ikke innsigelser fra styret som sådan, men fra noen enkeltstående seksjonseiere. Innsigelsene ble ikke tatt til følge, og

dispensasjonsvedtak fattet. Vedtaket ble oversendt Sameiet Vestenfortunet slik at disse ble underrettet om vedtaket, men uten at det ble vedlagt informasjon om klageadgang. Dispensasjonen er gitt på visse vilkår, som må være avklart og løst før byggetillatelse gis. Det kom ingen klager på dispensasjonsvedtaket.

Rammetillatelsen
Formannskapet behandlet søknaden om rammetillatelse den 01.09.2005, og innvilget rammetillatelse.

Klagen
Vedtaket om å innvilge rammetillatelse ble sendt Sameiet Vestefortunet som innga klage ved brev datert 27.09.2005. Klagen knytter seg ikke bare til vilkårene for rammetillatelsen, men også til den gitte dispensasjonen. Klagen kommer ikke fra de seksjonseierne som hadde bemerkninger til saken den gang dispensasjonsvedtaket ble truffet. Klagen fremsettes av styret i Sameiet Vestenfortunet. Grunnen er et skifte av styre i mellomtiden.
Klagefrist på dispensasjonsvedtaket

Klagefristen er tre uker, pbl. § 29. Etter pbl. § 27 skal partene i underretningen få beskjed om klagefristen, men 3-ukers fristen gjelder, og starter å løpe selv om denne opplysningen er utelatt. Klagefristens utløp senest den 09.09.2005. Dette innebærer at klagefristen for sameiet på vedtaket den 09.06.2005 definitivt er oversittet. Når dispensasjonen er gitt, er den bindende når klagefristen er ute. På bakgrunn av klagen fra Sameiet Vestenfortunet behandlet formannskapet klagen i møte den 13.10.2005. Klagen ble ikke tatt til følge, og det er i vedtaksprotokollen opplyst at klagen nå oversendes Fylkemannen til behandling.

Fylkesmannen ønsker å omgjøre vedtaket uten hensyn til klagefristen fordi de mener kommunen har begått en hel rekke saksbehandlingsfeil og fordi dispensasjonen er for omfattende. Saken ligger derfor hos fylkesmannen til behandling. MLN har for å lette på saksbehandlingstiden, så langt det har vært mulig besvart de spørsmål som er stillet fra fylkesmannen.

Et vesentlig moment er at kommunen hovedsakelig ikke har forholdt seg til reguleringsplanen fra 1981 ved sin byggesaksbehandling. Kommunen har etter det vi har fått opplyst forholdt seg til en situasjonsplan, som er i strid med reguleringsplanen. I henhold til denne er området S1, regulert til næring, i det vesentlige bebygd med fritidsboliger. Det foreligger ikke dispensasjon ved oppføring av fritidsboliger i området, og dette innebærer i prinsippet at alle byggetillatelser for fritidsboliger er ugyldige.

Innledende planarbeid
Det ble holdt oppstartmøte for reguleringsarbeid med administrasjon og ordfører i kommunen den 18.01.06.

2. Forholdet til overordnede planer

Gjeldende reguleringsplan:
Gjeldende plan for området er i dag reguleringsplan for sentralområdet Bøseter, Norefjell stadfestet 17.12.1981. Denne planen er imidlertid ikke lagt til grunn ved utvikling av området og utbygging. Eksisterende bygg på 209/1/70 ligger nesten i sin helhet på formål parkering. Et absolutt flertall av hyttene i Alpinlandsbyen er i bruk som fritidsbebyggelse, mens det opprinnelige formålet bla er næring – turist og servicebebyggelse.

Masterplan for Norefjell:
Prinsippene som er vist i masterplanen for Norefjell (2000), har vært utgangspunkt for kommunedelplanen for Norefjell. Det gjelder særlig alpintraséer og plassering av hovedheiser. I området S2 (Snekkermyra) viser Masterplanen omlagt og ny Djupsjøvei over Snekkermyra . Velkomstsenter og dagsturparkering på Snekkermyra med veiforbindelse fram til Mountain Lodge Norefjell ("Lodgen") og Sandumseterområdet. Planen viser videre to nye hovedheiser fra området ved MLN og illustrerer en "tyngre" turistutbygging på nordsiden av Snekkermyra, rett vest for Mountain Lodge Norefjell.

Kommunedelplan for Norefjell:
Eiendommen er i kommunedelplan for Norefjell (vedtatt 24 juni 2004) avsatt som kombinert formål turistformål og fritidbebyggelse som en del av område A1. Kommunedelplanen er imidlertid ikke gjeldende for Alpinlandsbyen. Kommundelplanen viser at eksisterende hovedveier gjennom området er forutsatt omlagt i en ny samlet reguleringsplan for område S2.
Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for område i sør, S2 Snekkermyra. Denne tar for seg de store trekkene ved infrastrukturen og legger føringer for videre planlegging.

Eksisterende adkomstveg (Norefjellvegen/Djupsjøvegen) forbi MLN foreslås nedlagt. Dette skaper en positiv konsekvens for trafikksituasjonen rundt MLN.

Det planlegges etablert en veiforbindelse mellom ny Djupsjøvei og MLN området, men plasseringen av denne skal fastsettes i reguleringsplanen for område A (se figur 4). Det forutsettes derfor at når kommunestyret fatter vedtak på reguleringsplanen for infrastruktur, skal det samtidig gjøres et vedtak om at denne veiforbindelsen skal innreguleres i den kommende reguleringsplanen for område A i samsvar med kommunedelplanen. Dagens situasjon Mountain Lodge Norefjell (MLN) er etablert nær hovedveien som fører opp til Norefjellstua. Syd og øst for MLN ligger Alpinlandsbyen. Hovedbygningen er bygget i 1987-1990 og senere utbedret i 2003 til dagens standard.

Tiltakshaveren Mountain Lodge Norefjell AS har festet området siden 2002. Hjemmelshaver til grunn er Knut Gulsvik.

MLN består i dag av 35 leiligheter (17 enheter for fritidsbruk og 18 enheter for utleie). I tillegg inneholder bygningen restaurant med 80 spiseplasser, spa og

forretning (Norefjell Mat) i den delen av anlegget som ligger nærmest hovedveien. MLN har Ski In – Ski Out til alpinanlegget.

I Alpinlansbyen er i det ifølge opplysninger 147 enheter/hytter. Totalt for landsbyområdet og MLN er det 182 enheter. Dette utgjør ca 1450 senger, hvorav 400 er for utleie og de resterende 1050 benyttes til fritidsbruk.

Avkjørselen fra Norefjellvegen/Djupsjøvegen er bred og fordeler trafikken til en adkomstveg i front av hotellet og en adkomstveg nord for hotellet i tillegg til parkeringsplassene ved forretningen i hotellets vestre ende.

3. Avgrensing av planområdet og nøkkeltall for området

Avgrensing
Planavgrensningen omfatter kombinert formål næring/fritidsleiligheter/privat veg og parkering, samt privat parkering under bakken (eget kartutsnitt).
Disse formålene mener vi skal dekke bl.a. selveier fritidsleiligheter med og uten utleieklausul, forretning, konferansearealer, restaurant/pub, spa, lokaler til drift av MLN, privat veg og parkering.

Det planlagte leilighetshotellet skal romme 36 leiligheter, hvorav 26 skal leies ut med næringsklausul – dvs. at eier kan benytte leiligheten 40% av tiden. Den øvrige tiden plikter man å stille leiligheten til disposisjon til utleie. 10 leiligheter er uten utleieklausul. 19 av leilighetene er delbare med vegg slik at de kan brukes som adskilte leiligheter ved behov.

Hotellet skal også romme en sportsbutikk på ca. 200 m2 og en ca. 350 m2 stor konferansesal. Sportsbutikken vil ha skiutleie og hovedsakelig betjene hotellets gjester og øvrige beboere i Alpinlandsbyen. Brukere av konferansesalen vil hovedsakelig være overnattende gjester på hotellet.

Under hotellet er det planlagt parkeringsgarasje i to plan.

Nøkkeltall

18 eksisterende leiligheter med utleieklausul

17 eksisterende selveier leiligheter fritid

26 nye leiligheter med utleieklausul 10 nye selveier leiligheter fritid

Eksisterende 539 m2 velværeavdeling. Eksisterende 485 m2 restaurant.
Eksisterende 242 m2 matbutikk.

Nye ca. 200 m2 sportsbutikk. Nye ca. 350 m2 konferanseareal.
Ca. 250 nye senger.

Nye bygg planlegges med en T-BRA på 2359 m2 /BYA 888 m2.

I beregning av % BYA er det lagt til grunn at det er bebygget i dag ca. 1900 m2 (eksisterende bygg) + 1280 m2 parkering på bakken (regnet 20m2 pr plass), samt planlagt bebyggelse på maks 900 m2 og et bakgrunnsareal på 4832m2 for byggetomta.

Vist omriss av planlagt bygg i planen er veiledende og ikke nøyaktig innmålt.

4. Planprinsipp

Sentralt i planleggingen er spesifikke temaer som bl.a. trafikk m.m. spesielt utredet. Ulike temaer/ prinsipp er tatt opp i planarbeidet med bakgrunn i følgende:

Oppstartmøte for planarbeidet

Sakens historie (Jfr pkt. 1.2.)

Innkommet merknader til oppstart av planarbeidet (Jfr pkt. 5.1)

Kommunedelplan for Norefjell (Jfr pkt 2)

Masterplan for Norefjell (Jfr pkt 2)

Reguleringsplanarbeid på S2 Snekkermyra (Jfr pkt 2)

5. Varsling om oppstart av planarbeidet/ innkommet merknader

Varsling for oppstart av planarbeidet ble gjort gjennom brev av 24.01.06 til offentlige myndigheter og private parter. Annonsering av planarbeidet er gjort gjennom annonser i Bygdeposten og DT den 23.01.06.

Det er kommet inn til sammen 3 merknader til oppstart av planarbeidet. Disse er oppsummert i stikkordsform nedenfor.

1. Buskerud Fylkeskommune - Utviklingsavdelingen, brev av 02.02.06.
- Samordnet planlegging
- Trafikk og myke trafikkanter, dvs. skille mellom motorisert ferdsel og skikjøring/lek.
- Trafikk/veg og parkering, dvs. veggeometri og trafikksikkerhet i selve planområdet.

- Estetikk, dvs. krav til utforming og terrengtilpasning mht eksponering. Vurdere grad
- av utnytting.
- Energi
- Utforming av planen og presentasjon

2. Hytteforeningen i Alpinlandsbyen Norefjell, brev av 06.02.06.
- Opprettholdelse av solforhold
- Byggehøyder
- Parkering
- Transformatorkiosker
- Miljøstasjon

3. Svein Jørgensen, Styreleder Vestenfortundet Sameie, brev datert 07.02.06.
- Viser til klage på dispensasjon ang høyder og u-grad
- Estetisk utforming og arkitektur
- Trafikk- og parkeringssituasjon
- Solforhold

Kommentar:
Innkomne merknader er vurdert gjennom planarbeidet, der hensynet til merknadene gjenspeiler seg i planforslaget. Merknadene i sin helhet følger vedlagt.

6. Miljø

Landskap
Storskalalandskapsbilde i området er skog med spredt bebyggelse, alpinanlegg med hyttefelt og golfbane. Naboområdene bærer preg av hyttebebyggelse med tett utnytting. Området oppover lia består av lauvskog/ granskog og noen spredte hytter.

Utbyggingen vil få preg av et tett utbyggingsbilde med bygninger og alpinområde ved at løypene mot MLN forbedres. Det er også planer for en tett utbygging på S2 Snekkermyra på den delen av området som er nærest MLN. Adkomstveg forbi MLN planlegges lagt om i reguleringsforslag for S2, men ellers vil i hovedsak eksisterende vegføringer og annen infrastruktur beholdes.

Samlet sett vil storskala-landskapet bli lite endret og landskapsbildet for øvrig ikke forringet. Hovedinntrykket vil bli noe mer bygningsmasse, men et mer strukturert og ryddig inntrykk.

Gjennom planen settes krav til bygningers utformingskriterier, materialvalg og farger på bygningsmassen slik at dette skal harmonere mellom bygningsmasse og omgivelsene i området.

Solforhold
Ifølge solmålinger utført av Aino Werp vil noen av naboene få redusert solgang på noen datoer og på bestemte klokkeslett. Se vedlagte solmålinger i pkt 5.4. De enhetene som er mindre vesentlig berørt ligger tvers over Vestenfortunet i nordøst. Målt fra deres veranda i 1 etg vil man på slutten av dagen i perioden ca. 15 mars til ca. 28 mars oppleve at solen går ned noe tidligere etter nybygget er satt opp. Før denne tidsperioden går solen ned over hyttene i Vestenfortunet i sydvest ca. kl. 16. Etter denne tidsperioden står solen så høyt på himmelen at den gå over nybygget. Dette berører for de 2 enhetene som regnes som mindre vesentlig berørt 2 til 3 uker på ettervinteren og tilsvarende på høsten. I denne delen av landet hvor man har ca. 150 soldager utgjør dette ifølge Aino Werp maks 1-2 lørdager. De enhetene som fra MLNs side regnes som mindre vesentlig berørt er 2 hytter. Disse 2 hyttene har veranda i begge etasjer.

De enheter i nordøst som får redusert sin solgang vesentlig, har inngått en avtale med MLN om en kompensasjon.

Naturmiljø

Vegetasjon/ Planteliv
Vegetasjonskartet for Krødsherad utarbeidet av NIJOS viser at området grenser til skog av lav produktivitet. Det foreligger ikke opplysninger om spesielle plante/ treslag i området.

Utbyggingen vil ikke medføre hogst i området for bygninger og vegtraseer. Vegetasjonsfjerning ellers må skje på en skånsom måte og det settes krav i planbestemmelsene til eventuell tilplanting etter fullføring av hvert enkelt tiltak for å bevare mest mulig av vegetasjonsinntrykket slik det er i dag.

Kulturminner
I planbestemmelsene er det krav om at kulturminnemyndighet skal varsles, dersom det ved tiltak blir oppdaget kulturminner.

Vann- og avløpsanlegg.
MLN har en avtale med Norefjell Vann- og Avløpsselskap. Norefjell Renseanlegg har kapasitet og mulighet for utvidelse / oppgradering for å ta avløpet fra den planlagte bebyggelsen. Anlegget har kapasitet til å håndtere den nye bebyggelsen.

7. Samfunn

Næringsliv/ turisme
Tiltakshaveren Mountain Lodge Norefjell AS har festet området siden 2002. Overtakelsen var motivert av at eierne av MLN hadde et ønske om å utvikle bedriften/eiendommen til en moderne turistbedrift etter dagens krav og er interessert i å være med på å videreutvikle denne delen av Norefjell, samt å sikre videre drift av Norefjell Skisenter. For å opprettholde en stabil drift kreves en styrking av sengegrunnlaget. Det legges stor vekt på Norefjell, - sommer som vinter. Dette gjennom de aktiviteter som ligger i og i nær tilknytning til Norefjell. Aktivitetene er i korte trekk følgende: alpint, langrenn, golf, riding, fiske, jakt, fjellturer/ toppturer, bading, sykling og paragliding.

En videreutvikling av dagens anlegg vil styrke det samlede tilbudet av opplevelser og attraksjoner i området, og trolig gi positive ringvirkninger for annen turistbasert virksomhet i Norefjell og Krødsherad forøvrig. I gjennomførings- og driftsfasen vil utbyggingen ha stor betydning for samfunnet Noresund gjennom håndverkstjenester og materialleveranser.

Trafikk/transport

Trafikk
Hovedveien forbi Mountain Logde Norefjell fører opp til Norefjellstua og videre til Eggedal. Veien har astaltdekke, to kjørefelt og bredde på ca 6-7 meter. Veien har ubemannet automatisk bomstasjon. Bommen er plassert ved golfbanen i bunnen av dalen. Avgift er pr. dato kr 40,- for personbil. Denne vegen har størst belastning i vinterhalvåret med trafikktoppene knyttet til helger, jul, påske, samt skolens vinterferie. Utførte beregninger (trafikkanalyse utarbeidet av Norconsult juli 2005) viser at utbyggingen av MLN ikke vil medføre kapasitetsproblemer for trafikkavviklingen på adkomstveien og i Alpinlandsbyen.

I planen som er under utarbeidelse for S2 Snekkermyra vises det at eksisterende adkomstveg (Norefjellvegen/ Djupsjøvegen) skal legges om, og at vegen frem til MLN ikke lenger blir gjennomfarts veg. Kryssløsninger grensende til MLN blir vist i denne planen.

Det settes krav i reguleringsbestemmelsene til ny plan del A, S2 om at det skal etableres forbindelse mellom ny landsby på Snekkermyra til området ved Mountain Lodge Norefjell i planskilt krysning med alpinnedfart.

Parkering
Gjestene til anlegget vil hovedsakelig komme til området ved bruk av bil. Under hotellet er det planlagt parkeringsgarasje i to plan. I hvert plan vil det bli 13 doble og 24 enkle plasser, dvs. 50 plasser pr etasje. Totalt er det plass til 100 biler i garasjen. For hver dobbel plass vil en bil bli innestengt av bilen utenfor. Adkomst til garasjen er med bilheis. Heisen er åpen i begge ender slik at rygging unngås. Det er opplyst at heisen er uavhengig av strømforsyning.

Tilbyggets plassering medfører at 18 av dagens parkeringsplasser forsvinner.

MLN har i dag 98 parkeringsplasser. Tilbygget krever 18 av disse plassene, dvs. at det vil bli 80 plasser i dagen og 100 i parkeringsgarasjen – til sammen 180 plasser. Beregninger i trafikk og parkeringsanalysen utført av Norconsult viser et parkeringsbehov på 164 plasser, og dermed gir dette en meget god dekning.

Allmennhetens friluftsliv
En del gjester nytter eksisterende vegsystem til gåing/ sykling. Beliggenheten av området er sentralt i forhold til friluftsaktiviteter som ligger eksternt for planområdet. Vinterstid er friluftsaktiviteten alpint sentral, men også tilgang til det omfattende langrennsløypenettet er viktig.

Beredskapsmessige temaer

Beredskap
Vegen vest for MLN (Gamle Norefjellveg) må holdes åpen for utrykningskjøretøy til enhver tid. Dette er hensyntatt i planen.

El/energi
Det vurderes alternative energikilder sett i forhold til tradisjonell El kraft. Gass til oppvarming og vannbåren oppvarming i leiligheter vil måtte vurderes videre ved detaljplanlegging og rammesøknader etter § 93 i plan – og bygningsloven.

Barn og unge
En sentral del i planarbeidet er at området skal tilrettelegges for barnefamilier og fremstå som barnevennlig. Det er gjennom planarbeidet lagt vekt på familievennlighet i området, der funksjonalitet for barn også skal ivaretas gjennom detaljplanlegging av anleggene.

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

Utskriftsdato: 18.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.09.2026

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.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 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**
Annet	9 839,62 kr
Eiendomsskatt	3 100,00 kr
Renovasjon	3 059,00 kr
Sum	**15 998,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	15%	6 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3489.00	1/1	0 %	3 489,00 kr	1 744,50 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	15%	6 Stk	1159.00	1/1	0 %	6 954,03 kr	5 215,50 kr
Eiendomsskatt Fritid	0%	1550000 prom	2.00	1/1	0 %	3 100,00 kr	1 550,00 kr
					Sum	**13 543,03 kr**	**8 510,00 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: 18.09.2026

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.**	209	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	70	**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 500 000,00 kr
Skatt	3 100,00 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.

Returneres etter tinglysing til

Kredsherad kommune

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST (stryk det som ikke passer)

21 MARS 2003

Eiker, Modum og Sigdal tingrett

Dagboknr.: 2670

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0622	KRØDSHERAD	209	1	70	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 8 1 3 5 4 3 1 1	LINSTOW EIENDOM AS	1/1

Doknr: 2670 Tinglyst: 21.03.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	529		13	B	46	G	25	N	74	BG	37	B	81	BG	49			
2	N	242	G	14	B	46	G	26	N	81	BG	38				50			
3	N	485	BG	15	N	105	G	27	B	52	BG	39				51			
4	N	9	BG	16	N	126	G	28	B	52	BG	40				52			
5	N	46	BG	17	N	115	G	29	B	52	BG	41				53			
6	N	46	BG	18	N	128	G	30	B	52	BG	42				54			
7	N	46	BG	19	N	291	G	31	B	109	BG	43				55			
8	N	46	BG	20	N	73	BG	32	B	73	BG	44				56			
9	N	46	BG	21	N	71	BG	33	B	86	BG	45				57			
10	N	46	BG	22	N	84	BG	34	B	80	BG	46				58			
11	B	46	G	23	N	80	BG	35	B	75	BG	47				59			
12	B	46	G	24	N	74	BG	36	B	75	BG	48				60			

Sum tellere: 3824 = nevner: 3824

4. Supplerende tekst[7]

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

Eierseksjonssameiet skal ha partsrett i denne reksjon for kr 50.000,- som sikkerhet for krav på betaling av den enkelte eierseksjons andel av fellesutgiftene

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument
Mork & Partners as
Inger Torstad
Inger Tjellmann

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
Kristiansund 13. mars 2003	for Mantain Lodge Norgehall AS i ht fullmakt og Hovedavtale	Bjørn Brandtheen Aino Chr. Werp

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

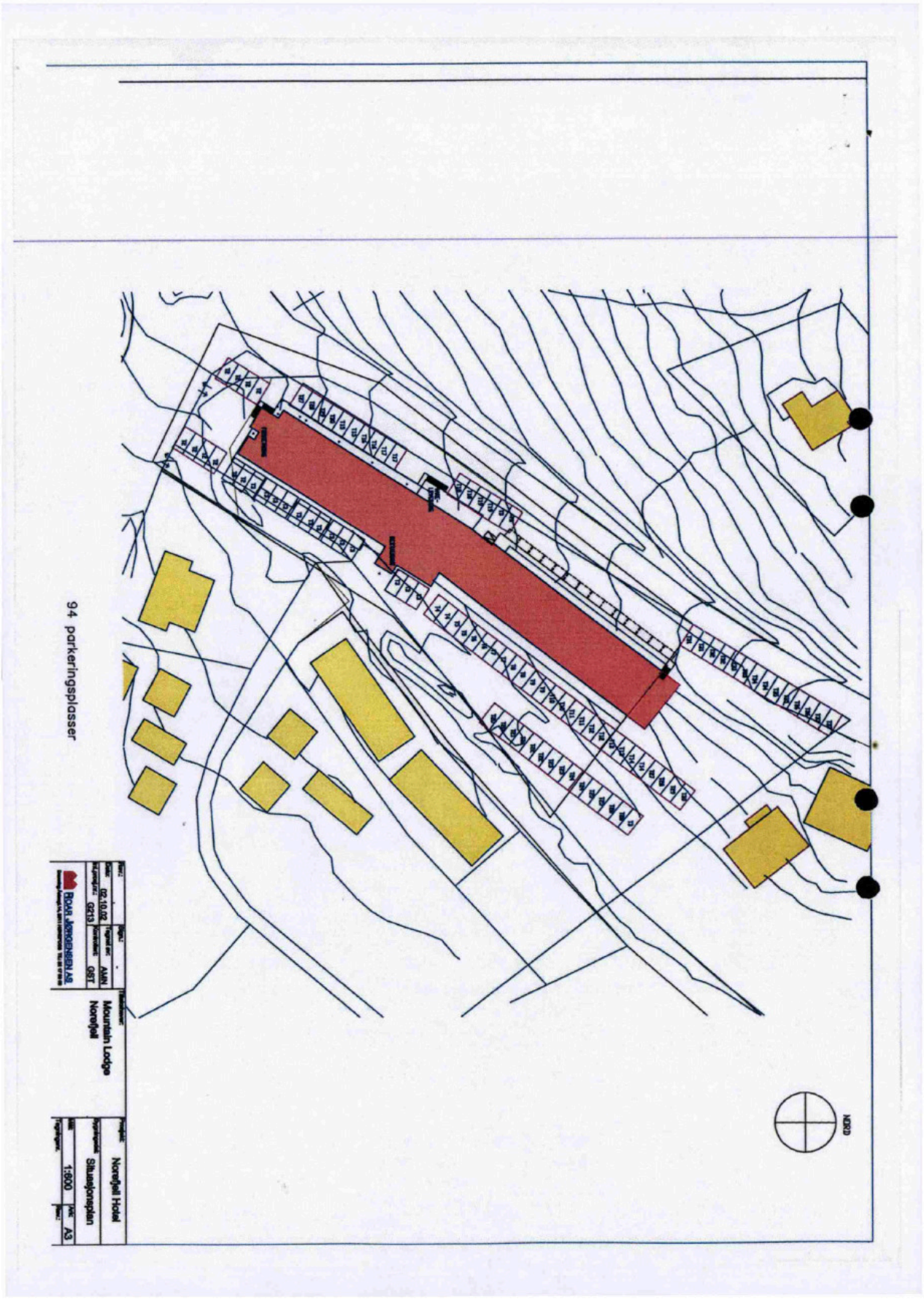
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

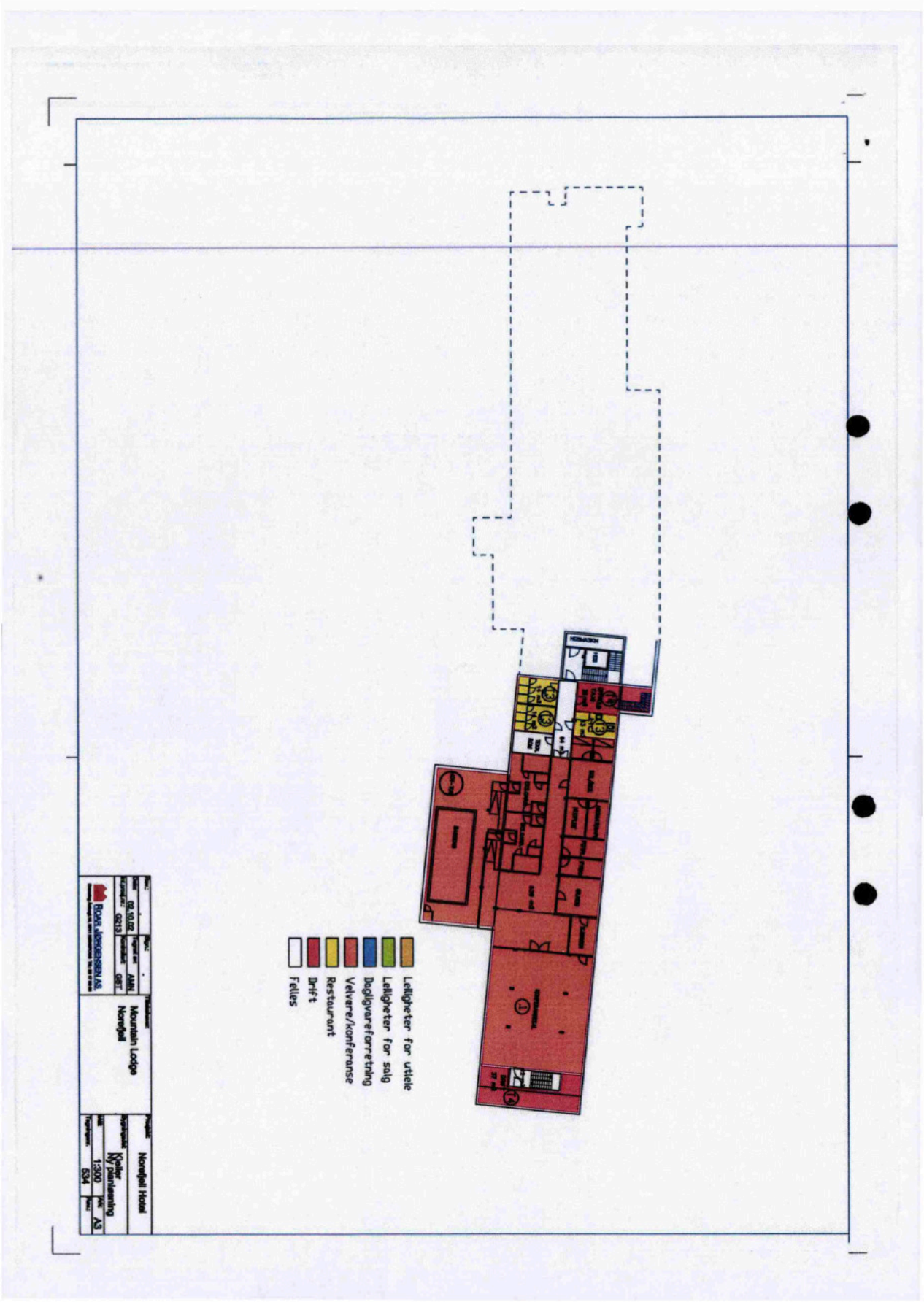
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
209	1	40		KRØDSHERAD kommune

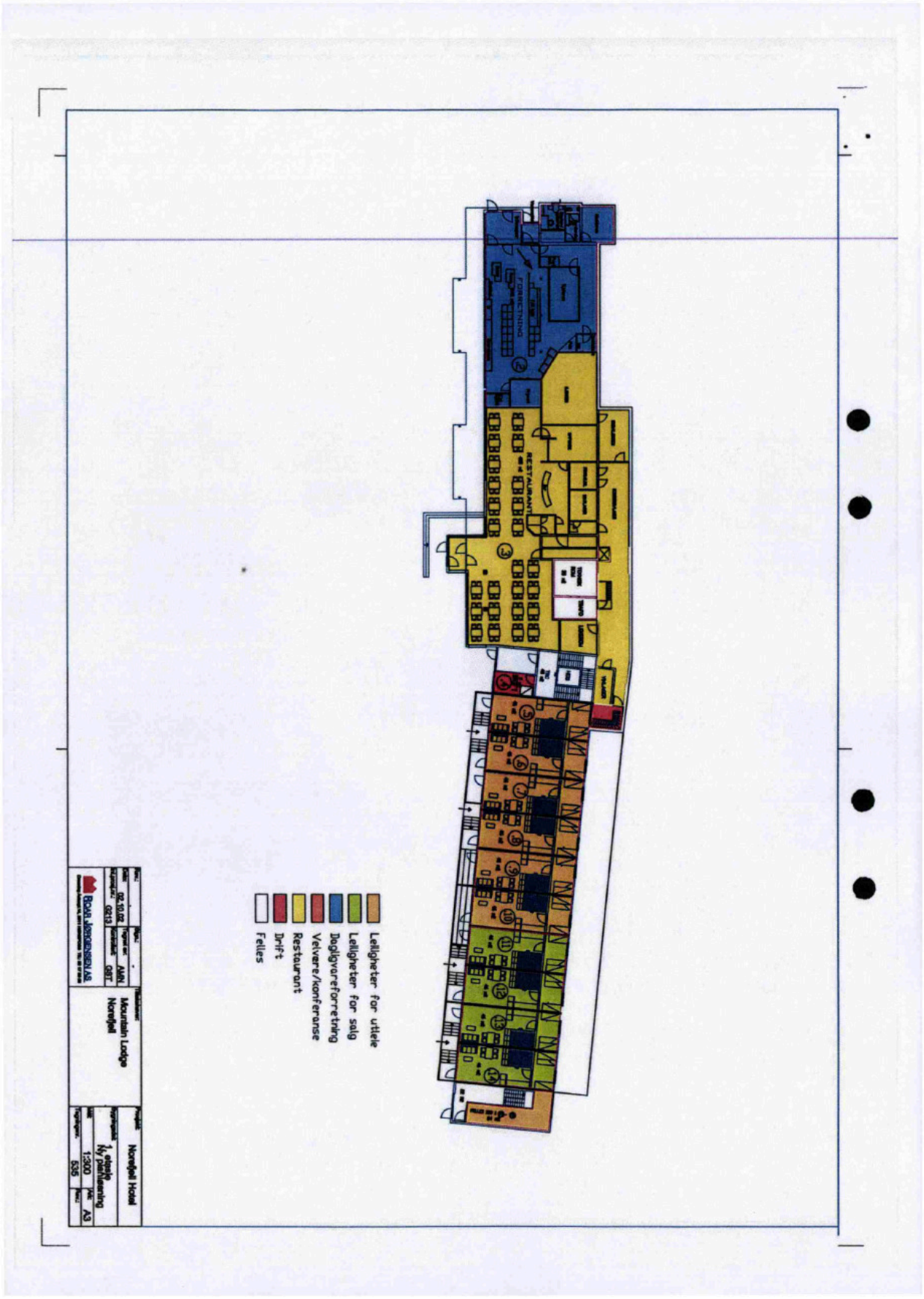
Dato	Stempel og underskrift
Notesund 14.03.03	KRØDSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT

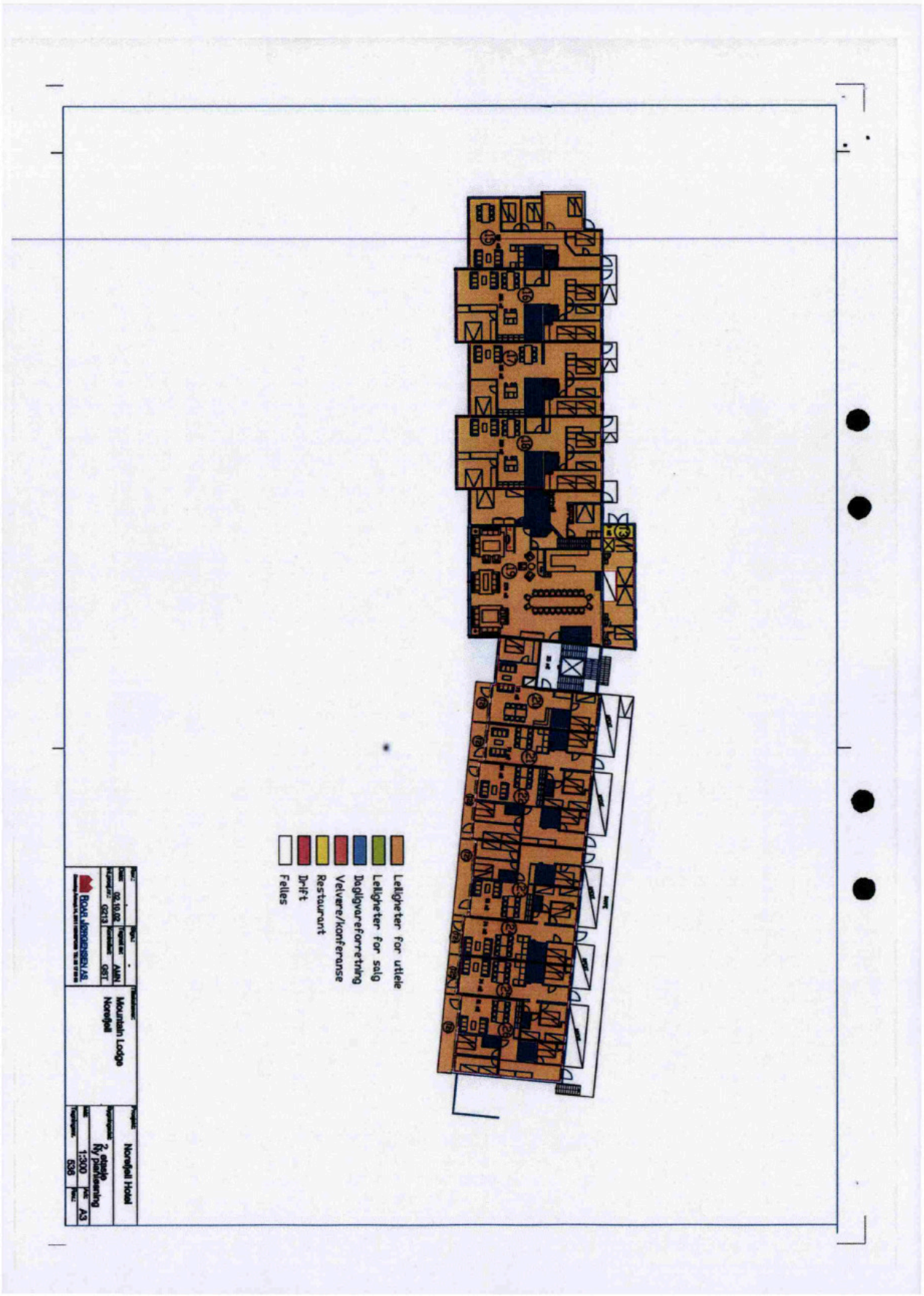
Noter:

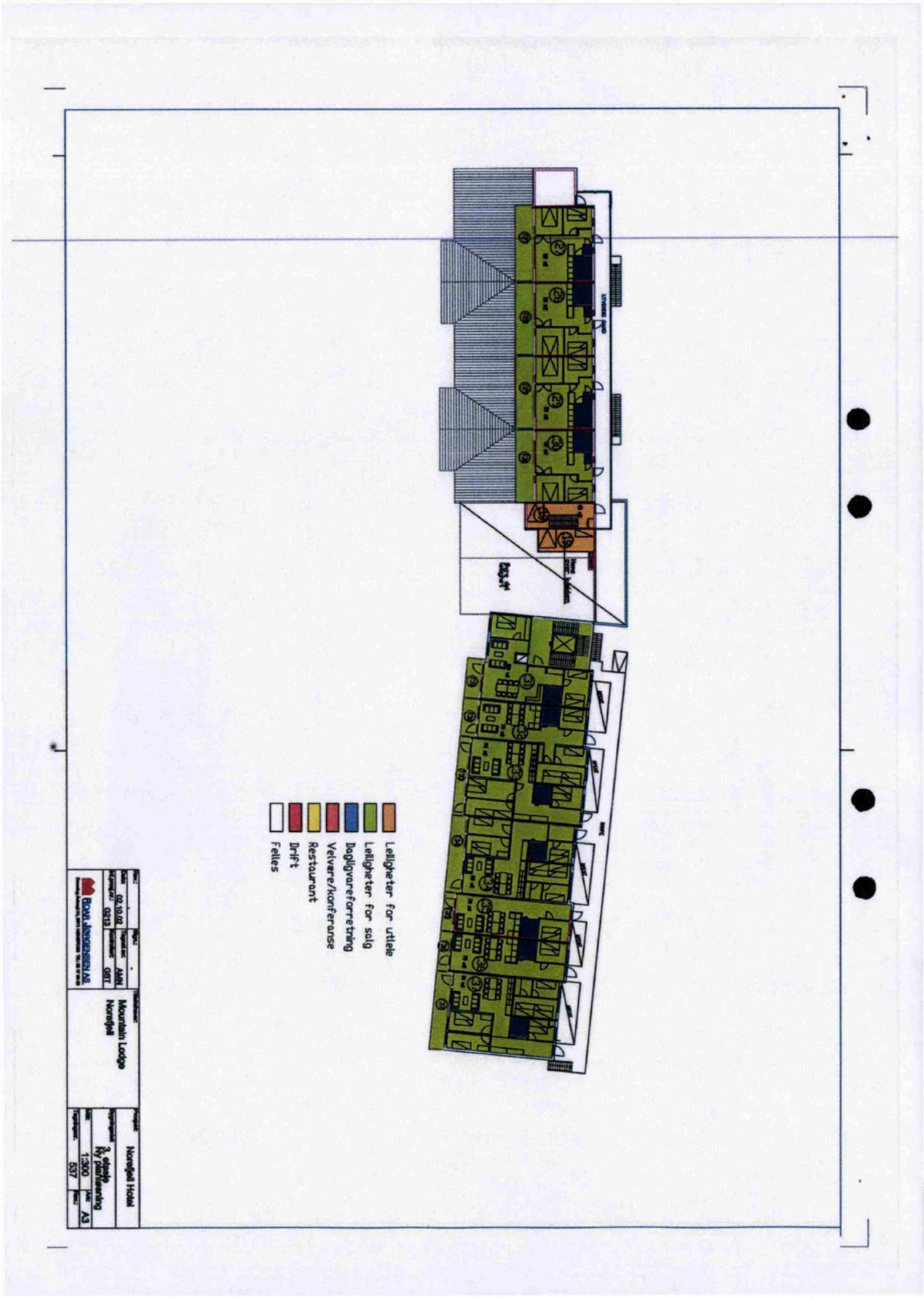
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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


94 parkeringsplasser
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel
Situasjonsplan
1:800
A3
NORD


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel
1:300
A3


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotell
1:300
A3


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotel
1:300
A3
636


Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Velvære/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
Mountain Lodge
Norefjell
Norefjell Hotell
1:300
A3

2670/2003

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til grunnen samtykker jeg i seksjonering av eiendommen gnr. 209 bnr. 1 fnr. 70 i Krødsherad kommune, slik som beskrevet i oppdelingsbegjæring av 3. mars 2003 med vedlegg.

Krødsherad 13. mars 2003

Knut Gulsvik
fnr. 231157[redacted]

302erk1ljå

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
22 OKT. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 10726

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

VON ASGAARD ADVOKAT

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0622	Krødsherad	209	1	70	27, 38 og 39

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 8 6 0 3 2 9 0 8	EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE NOREFJELL	1/1

Doknr: 10726 Tinglyst: 22.10.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	539		13	B	46	BG	25	N	74	BG	37	B	81	BG	49			
2	N	242	G	14	B	46	BG	26	N	81	BG	38	B	46	BG	50			
3	N	485	BG	15	N	105	BG	27	B	76	BG	39	B	46	BG	51			
4	N	9	BG	16	N	126	BG	28	B	52	BG	40				52			
5	N	46	BG	17	N	115	BG	29	B	52	BG	41				53			
6	N	46	BG	18	N	128	BG	30	B	52	BG	42				54			
7	N	46	BG	19	N	291	BG	31	B	109	BG	43				55			
8	N	46	BG	20	N	73	BG	32	B	73	BG	44				56			
9	N	46	BG	21	N	71	BG	33	B	86	BG	45				57			
10	N	46	BG	22	N	84	BG	34	B	80	BG	46				58			
11	B	46	BG	23	N	80	BG	35	B	75	BG	47				59			
12	B	46	BG	24	N	74	BG	36	B	75	BG	48				60			

Sum tellere: 3940 = nevner: 3940

4. Supplerende tekst [7]

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

Reseksjonering innebærer at det opprettes to nye seksjoner (nybygg) beliggende på enden av eksisterende bygg i 2. og 3. etg. De nye seksjonene får betegnelsen snr 38 og snr 39. I tillegg har snr 27 blitt utvidet fra 52 kvm til 176 kvm ved at 24 kvm er innbrakt fra tidligere fellesareal. Dessuten har snr 11-14 og snr 27-39 fått hver sin sportsbod og snr 15-26 fått en fellesbod i nybygg.

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument
Mork & Partners as
Kjetil Rustad
Ref. fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Nordsund 13. oktober 2003	for Eiendomsforvaltning AS Magnar Ludvig Nordgård	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at ~~sameiemøtet~~ samtlige Sameiere har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Nesoddtangen 13. oktober 2003	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

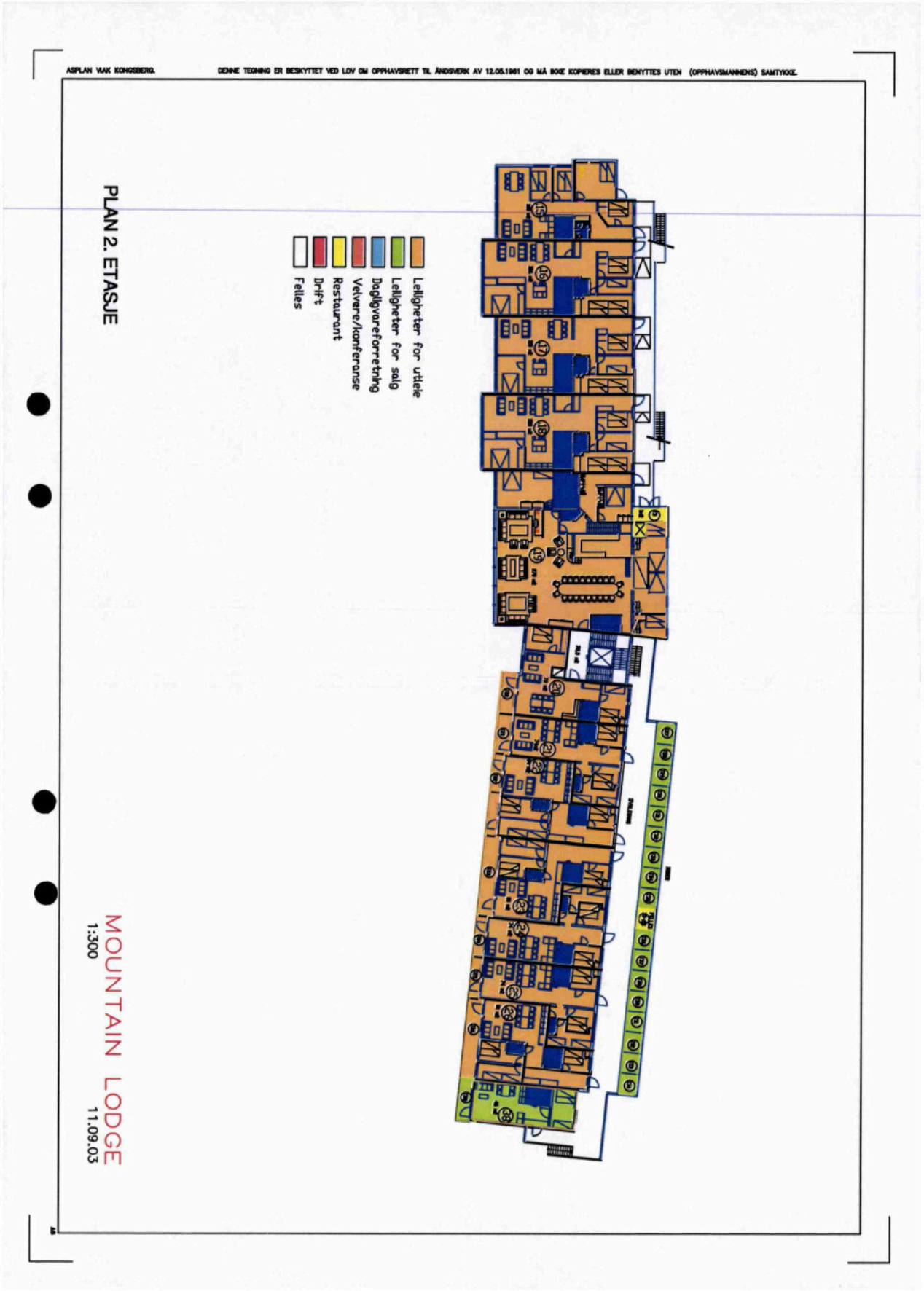
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
209	1	70		kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.10.03	KRØDSHERAD KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

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


94 parkeringsplasser
NORD
Mountain Lodge Norefjell
Norefjell Hotel
Situasjonsplan
1:600
A3
13-10.03
G213
GIST
AMN


ASPLAN VIAK KONGSBERG.
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
PLAN 2. ETASJE
Leiligheter for utleie
Leiligheter for salg
Dagligvareforretning
Vetvere/konferanse
Restaurant
Drift
Felles
MOUNTAIN LODGE
1:300
11.09.03


ASPLAN VIAK KONGSBERG.
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.06.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
Felles
Drift
Restaurant
Velvære/konferanse
Dagligvareforretning
Leligheter for salg
Leligheter for utleie
PLAN 3. ETASJE
MOUNTAIN LODGE
1:300
11.09.03

R: Advokatfirmaet Stabell
Postboks 1364 Vika
0114 Oslo

Festekontrakt

TINGLYST
03 JULI 1997
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.

6203

6203

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undernr.
	Krødsherad	209	1	70,71 og 73	

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
2 3 1 1 5 7 [redacted]	Knut Gulsvik	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 2 1 1 0 4 6 8 5	Linstow Eiendom	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 60 000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	1. juli 1995

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se festekontraktens side 3 bak.

Doknr: 6203 Tinglyst: 03.07.1997 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over-dragelse og pant-settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses	Som oppgjør av eldre festerestanser betaler festeren til bortfesteren et omforenet beløp stort kr 10.000,-. Beløpet forfaller til betaling når partene har undertegnet nærværende festekontrakt.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo / Noresund 20/3 1996

Bortfesters underskrift: Knut Gulsvik

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Knut Gulsvik

Sted, dato: Oslo 11.4.1996

Festers underskrift:

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Linstow Eiendom AS

1. Festers rett til snødeponering

Fester har rett til å deponere snø på grunneiers eiendom. Retten skal gjelde så lenge festeforholdet består, og det skal betales kr. 10.000,- pr. år i avgift for denne retten, forøvrig regulert i henhold til festekontraktens bestemmelser.

Partene er enige om at snøen skal deponeres på det sted som ble brukt vintersesongen 1994/95. Grunneier kan imidlertid anvise annen deponeringsplass på sine eiendommer, dog slik at grunneier må ha saklig grunn for å anvise slik ny plass. Saklighetskriteriet gjelder imidlertid ikke hvis den nye deponeringsplass som anvises er minst like hensiktsmessig for fester som nåværende.

2. Bestemmelser vedrørende festeavgiften

Den avtalte festeavgift skal betales uoppfordret, forskuddsvis halvårlig, første gang 01.07.95.

Ved for sen betaling svares rente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

Festeavgiften kan reguleres i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser. Regulering kan første gang skje 01.07.2005. Reguleringen skal skje i samsvar med utviklingen i SSBs levekostnadsindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 01.07.95. Bortfester kan kreve at regulering skal finne sted hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i løpet av festetiden blir lovlig adgang til dette.

Dersom bortfester vil kreve regulering av festeavgiften i samsvar med det foregående, må han skriftlig varsle festeren så snart det er anledning til det.

Gamle Fjellhvilveien 69

Høyde over havet

670 moh



Avstand til byer

Hønefoss	55 min
Drammen	1 t 31 min
Oslo	1 t 43 min

Aktiviteter

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	25 min
Eggedal skole	29 min
Krøderen skole	26 min
Krødsheradhallen	27 min
Frydheim idrettsplass	37 min
Norefjell Spa og Resort	6 min

Sport

Noresund stadion	14 min
Skinnesmoen idrettsplass	25 min

Dagligvare

Joker Norefjell	2 min

Vintersport

Langrenn



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

Alpin



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

Offentlig transport

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

Varer/Tjenester

Norefjellporten	15 min
Noresund vinmonopol	15 min





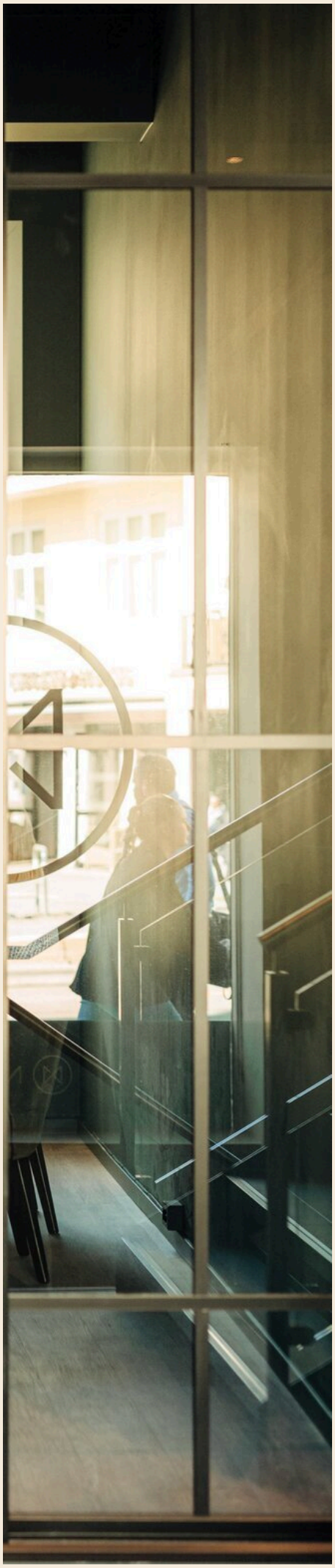
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 23-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND
Matrikkel: Gnr 209, bnr 1, snr 16 (ideell andel 1/1) , fnr 70, fnr 70 i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133