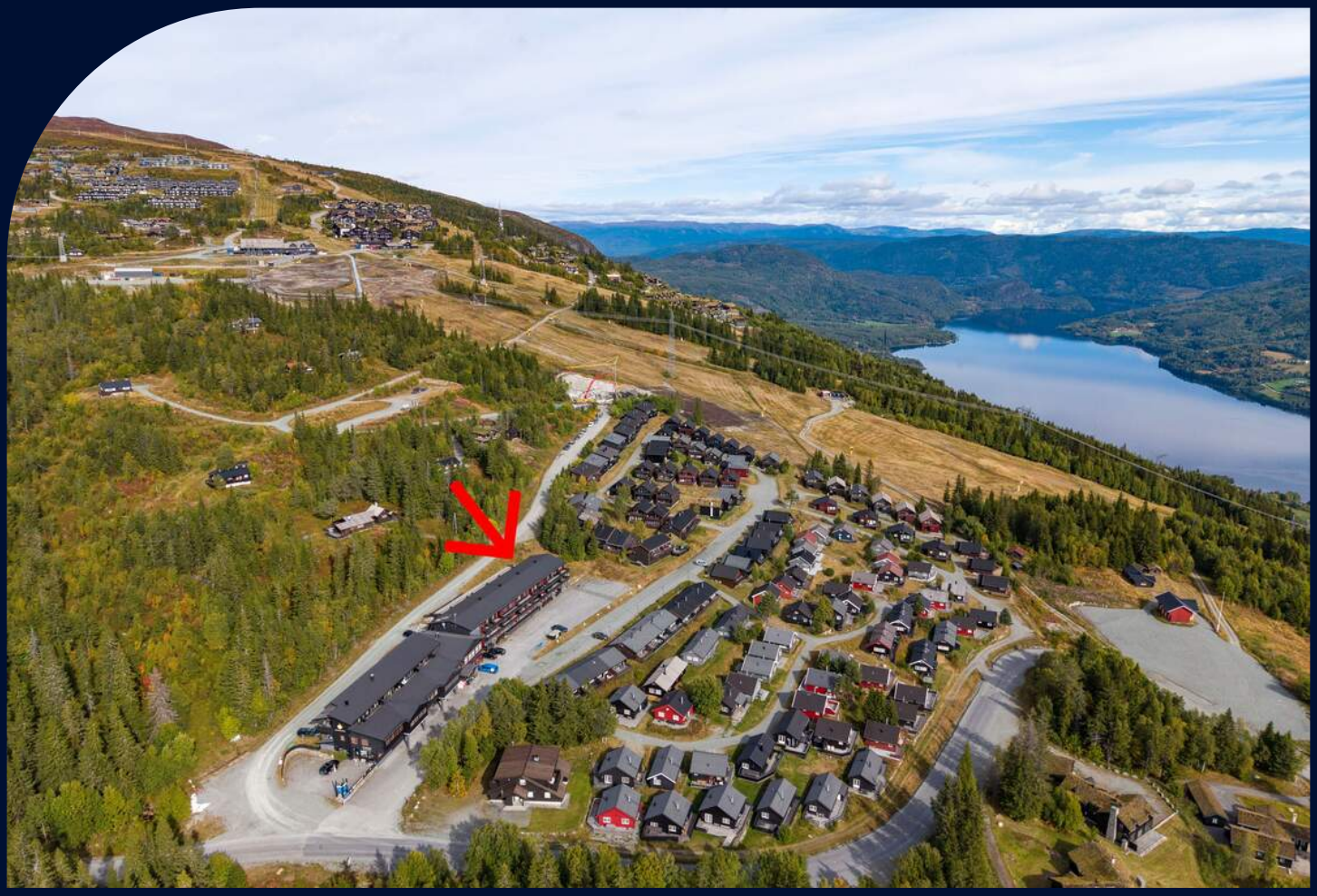
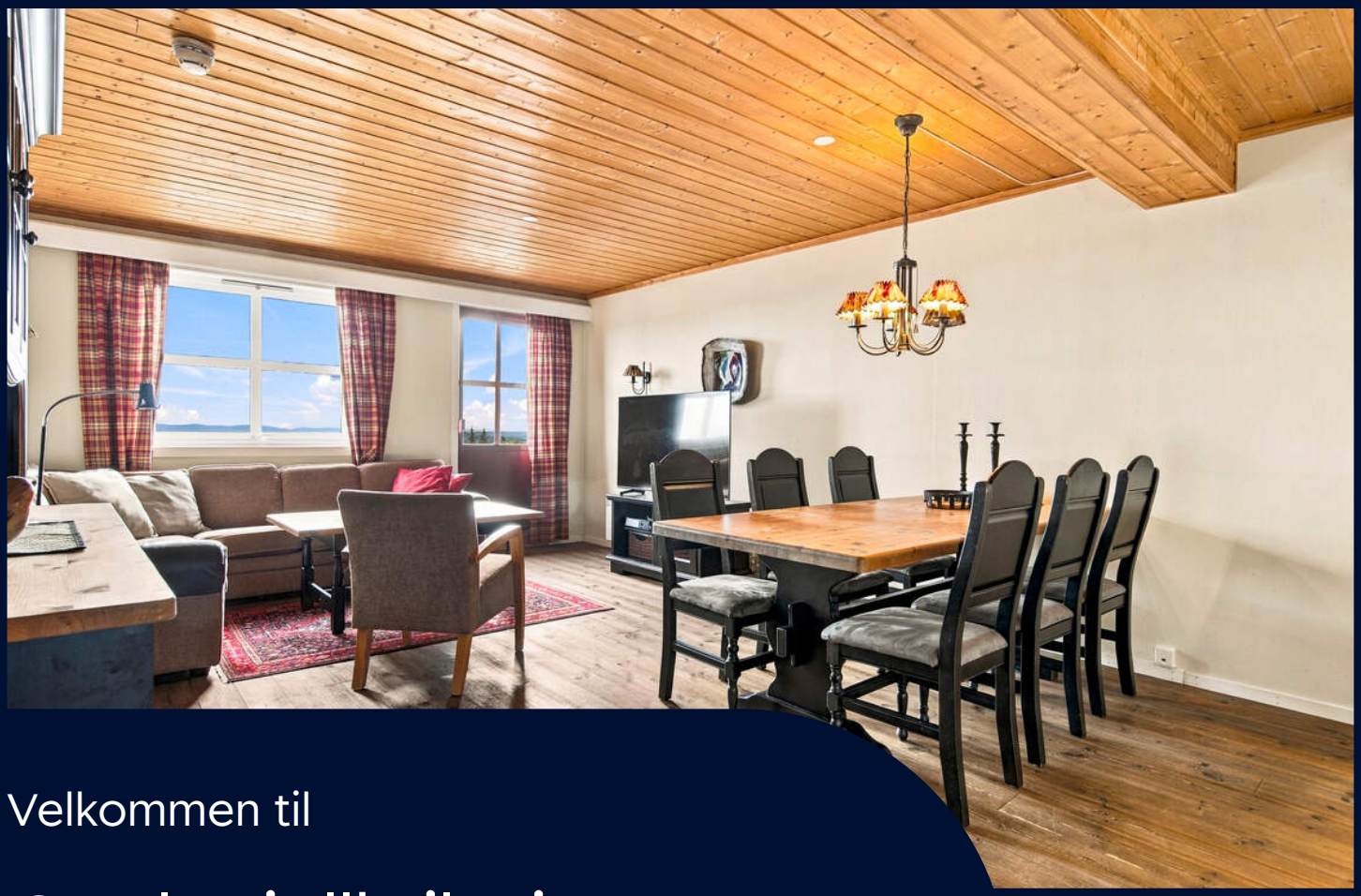




Velkommen til

Gamle Fjellhvilveien 7
3536 Noresund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Fjellhvilveien 7
3536 Noresund

Romslig selveierleilighet med attraktiv beliggenhet | 3 soverom| Ski inn/ ski out til Norefjell alpinsenter

Velkommen til Gamle Fjellhvilveien 7. Lys og innbydende selveierleilighet på Norefjell med 3 soverom.

Leiligheten har en fin plassering i Mountain Lodge i et etablert hytte- og leilighetsområde på Norefjell i Krødsherad kommune. Bygget ligger høyt og fritt til i fjellterrenget med vidt utsyn utover de omkringliggende områdene og landskapet ned mot Krøderfjorden. Her kombineres rolige fjellomgivelser med umiddelbar tilgang til alt fjellet har å by på gjennom samtlige fire årstider.

Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med romslig entré, lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet og utgang til en hyggelig balkong. Videre inneholder boligen tre gode soverom og et flislagt bad. Utvendig sportbod gir ekstra oppbevaringsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	74 750
Totalpris inkl. omk.	kr	3 064 750
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 335
BRA/BRA-I		100/96 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1991
Etasje		3
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler

901 55 836
wiggo.smedberg@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Omkostninger*	kr	**74 750**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 064 750**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 335**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 335 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, festeavgift og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene faktureres for tiden med kr 10 005,- pr. kvartal, men vil etter salg endres til månedlig fakturering på kr 3 335,-.

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

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 08.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 616 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 12 616,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 10 105,-.
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2 fra Norfjell Vann og avløpsselskap AS fakturers direkte 4 ganger i året ca 1200,- hver gang.

Vann faktureres sameiet og kreves inn via felleskostnadene, mens avløp, renovasjon og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.

Andre utgifter
Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse
Gnr. 209, bnr. 1, snr. 37, fnr. 70 i Krødsherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell (org.nr. 986 032 908) ligger på gnr. 209, bnr. 1, fnr. 70 i Krødsherad kommune. Sameiet består etter reseksjonering av 39 seksjoner, fordelt på 17 boligseksjoner (fritidsseksjoner for salg) og 22 næringsseksjoner (hvorav 18 fritidsseksjoner for utleie og 4 tradisjonelle næringsarealer). Forretningsfører er BORI BBL.

I henhold til vedtektenes § 5-7 foreligger det bestemmelser om fremtidig reseksjonering i et nytt byggetrinn bestående av inntil 35 seksjoner i inntil 7 etasjer med tillegg av parkeringskjeller mv., i regi av Mountain Lodge Norefjell AS (eller selskap som overtar utbyggingsretten).

I 2025 ble det blant annet utført kartlegging av vedlikeholdsbehov, utskifting av vinduer og dører der det var mest påkrevd, utskifting av varmtvannsbeholdere i underetasjen, installasjon av vannmålere, samt løpende vedlikeholdsarbeid knyttet til bygg, VVS, elektro, ventilasjon og brannsikring. Det pågår arbeid med å kartlegge fremtidig rehabiliteringsbehov for rørsystemet i bygningsmassen.

Sameiet har vaktmesteravtale med Alf Kjernaas, Noresund. Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

Husordensreglene fastsetter blant annet at det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00. Fellesarealer, trappeoppganger og gårdsplass må ikke opptas med gjenstander, og plassering av kjøretøy på gårdsplass krever skriftlig tillatelse. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Forretningsfører
Bori Bbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 96 m2
BRA total: 96 m2

3. etasje
BRA-i: 96 m2.
TBA: 16 m2.

Bod:

BRA-e: 4 m2

BRA total: 4 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter
TBA ve d inngang er vurdert som felles.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten har tilgang til en biloppstillingsplass på baksiden av bygget.

Sameiet
Navn på sameiet: Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell. Sameiets org.nr.: 923292942.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 5 169 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden løper til: 01.07.2075
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Festeforholdet er inngått for en periode på 80 år regnet fra 01.07.1995.
Festekontrakt datert: 20.03.1996
Årlig festeavgift: kr 165 000
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

I henhold til festekontrakten kan festeavgiften reguleres etter tomtefestelovens regler, første gang 01.07.2005, basert på levekostnadsindeksen med utgangspunkt i indekstallet per 01.07.1995.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Ifølge festekontrakten har fester rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved festetidens utløp, basert på tomtens verdi på innløsningstidspunktet med fradrag for påkostninger gjort av fester eller tidligere festere.Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felle festetomt for boligsameiet. Uteområdene er fellesareal for sameiet og er opparbeidet med asfalterte arealer, gruset adkomstvei og felles terrasseplattinger i tilknytning til bebyggelsen. Eiendommen ligger i skrånende terreng med utsikt mot omkringliggende naturområder.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Hunder må ikke luftes på gårdsplass. For øvrig henvises det til sameiets vedtekter og husordensregler, og styret kan kontaktes for nærmere informasjon.

Beboernes forpliktelser
Sameiet arrangerer dugnad for rydding av uteområder og forefallende arbeid. Seksjonseier plikter å fjerne snø og is på egen veranda/balkong. Dersom vinduer i trapper eller fellesrom åpnes, plikter beboer å påse at disse lukkes etter kort tid.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

- Driftsinntekter for 2025: kr 1 531 776,-
- Driftskostnader for 2025: kr 1 912 370,-
- Årsresultat for 2025: underskudd kr -324 217,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 860 699,-
- Budsjettert driftsresultat for 2026: underskudd kr -359,-

I henhold til vedtektenes § 5-1 fordeles fellesutgiftene etter eierbrøk, hvor seksjon 1, 2, 3 og 4 (tradisjonelle næringsseksjoner) svarer for 50 % av eierbrøken, mens de øvrige seksjonene svarer for 100 % av eierbrøken.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer felles forsikring 81015848

Sameiebrøk
81/3824

Byggeår
Ca. 1991

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Gang, tre soverom, bad og stue/kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².

Balkong på 16 m².

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje i Mountain Lodge på Norefjell og har en praktisk planløsning med tre soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning.

Entré:
Entréen har flislagt gulv, malt strie på veggene og trepanel i himlingen. Rommet har plass til klesoppheng og skooppbevaring, og leder direkte videre inn i leilighetens oppholdsrom.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet, malt strie på veggene og trepanel i himlingen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har åpen forbindelse mot kjøkkenet. Fra stuen er det utgang via balkongdør i tre til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og flis på vegg over benk. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr fra 2026 og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt malt himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredningen ble fornyet i 2025, og rommet har avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Leiligheten inneholder tre soverom, alle innredet med parkett på gulvet, malt strie på veggene og trepanel i himlingen. Rommene har vinduer og plass til seng og garderobeløsninger.

Balkong:
Trebalkongen er på 16 m² og har adkomst fra stuen via malt balkongdør. Rekkverket er utført i malt trevirke med håndløper. Balkongen har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malt strie.
Himling: Trepanel.

Lagring:
Ekstern bod på 4 m² i 1. etasje (i rekke i etasjen under inngang til leiligheten). Boden er uisolert med betonggulv, murvegger mot terreng og kompakt ytterdør.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i

tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Terrassedekke har en del sprekker og slitasje. Dekker uten takoverbygg er utsatt konstruksjon som fører til økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist drypplekkasje fra vannledninger bak kabinett.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist svartsopp/støvkondens på overflater.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er riss i flisfuger på vegg.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Kontroll med protimeter er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin plassering i Mountain Lodge i et etablert hytte- og leilighetsområde på Norefjell i Krødsherad kommune. Bygget ligger høyt og fritt til i fjellterrenget med vidt utsyn utover de omkringliggende skogsområdene og landskapet ned mot Krøderfjorden. Her kombineres rolige fjellomgivelser med umiddelbar tilgang til alt fjellet har å by på gjennom samtlige fire årstider.

På vinterstid er området midt i smørøyet for skiinteresserte, med ski-inn og ski-ut via tilbringerheis og forbindelsesspor direkte til Norefjell Skisenter. Alpinanlegget byr på over 1 000 meter fallhøyde, et rikt utvalg av varierte nedfarter og terrengparker for alle ferdighetsnivåer. Rett utenfor leiligheten har du også tilgang til et omfattende løypenett med over 120 kilometer preparerte langrennsløyper som strekker seg over snaufjellet mot Tempelseter og Eggedalsfjella. I barmarksesongen er fjellet et flott utgangspunkt for fotturer, med merkede stier til populære turmål som Danseflata, Augunshaug og Høgevarde, i tillegg til opparbeidede traséer for stisykling.

Praktiske gjøremål er enkelt tilrettelagt, med søndagsåpen Joker-butikk i umiddelbar nærhet. En kort kjøretur unna ligger Norefjell Ski & Spa på Bøsetra med velværeavdeling, svømmebasseng og restauranter. Nede i Noresund ved Krøderfjorden, omtrent femten minutters kjøretur unna, finner du ytterligere handel og servicetilbud, i tillegg til Norefjell Golfklubb og fine bade- og aktivitetsmuligheter om sommeren. Fra Oslo og det sentrale østlandsområdet er kjøretiden rundt halvannen til to timer med bil, noe som gjør eiendommen lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre opphold.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter hvor veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Taket er tekket med asfaltpapp.

Bod:
Boder i rekke i etasjen under inngang til leiligheten er uisolert med betonggulv, vegger i mur mot terreng og kompakt ytterdør.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Mountain Lodge Norefjell AS (tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg) den 21.02.2005. At slike tillatelser/ attester eksisterer

gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning stemmer ikke overens med fremlagte tegninger.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 29.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
Det ble etablert opplegg for tilkobling til bredbånd og TV via fiberkabel fra Modum Kabel-TV og RingNett (MKRN).

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie. For utleieleilighetene i Mountain Lodge gjelder egne bookingregler. Det gjøres oppmerksom på at enkelte seksjoner kan ha en utleieklausul som må avklares med selger.

Radon
Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til annet kombinert formål. Gjeldende plan er reguleringsplan Mountain Lodge (plan-ID 3318 35), vedtatt 18.05.2006. Formålet omfatter næring, fritidsleiligheter og privat parkering, med tilhørende vilkår for bruk av arealer, bygninger og

anlegg.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Bebyggelsesplan_Alpinlandsbyen (plan-ID 3318 53), vedtatt 29.05.1990.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Kommunedelplan - Norefjell, vedtatt 11.11.2021. Arealbruken er i planen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende), samt krav om reguleringsplan. Arealformål i vedtatte reguleringsplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanen.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen berøres i tillegg av hensynssone H320 Flomfare i Kommunedelplan - Norefjell. I henhold til planbestemmelsene (§ 16.3) tillates det ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Sparebank 1 Østfold Akershus

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

3318/209/1/70/37:
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
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3318 Gnr: 209 Bnr: 1 Fnr: 70

Festekontrakt inngått for en periode på 80 år regnet fra 01.07.1995 mellom bortfester og fester vedrørende gnr. 209, bnr. 1, fnr. 70, 71 og 73 i Krødsherad kommune. Årlig festeavgift er fastsatt til kr 60 000,-, med forfall uoppfordret og forskuddsvis halvårlig. Festeavgiften kan reguleres etter tomtefestelovens regler basert på endringer i konsumprisindeksen (opprinnelig levekostnadsindeksen) med utgangspunkt i indekstallet pr. 01.07.1995, første gang 01.07.2005. Bortfester har panterett i festerett og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift. Fester har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved festetidens utløp, etter tomtens verdi på innløsningstidspunktet med fradrag for påkostninger. Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med tilhørende bygninger. Fester har rett til å deponere snø på grunneiers eiendom mot en årlig avgift på kr 10 000,-.

16.01.2003 - Dokumentnr: 429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3318 Gnr: 209 Bnr: 27 Fnr: 0 Snr: 7
Vedr. oppføring av tilbygg ca. 2 meter fra nabogrense/brannklassifiserte konstruksjoner.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3318 Gnr: 209 Bnr: 1 Fnr: 70

Avtale mellom nabo (eier av gnr. 209, bnr. 27, snr. 7) og fester/eier av Norefjell Hotell (gnr. 209, bnr. 1, fnr. 70, 71 og 73). Avtalen gir naboen tillatelse til å oppføre et tilbygg på sin seksjon i Norefjell alpinlandsby ca. 2 meter fra nabogrensen mot Norefjell Hotell. Tillatelsen er gitt på vilkår om at den del av tilbygget som ligger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen oppføres med

nødvendige brannklassifiserte konstruksjoner, slik at byggegrensen for Norefjell Hotell opprettholdes 4 meter fra nabogrensen. Tinglysing besørges og bekostes i sin helhet av naboen.

21.03.2003 - Dokumentnr: 2670 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/3824
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 37
Gjelder denne registerenheten med flere

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 21.03.2003 for gnr. 209, bnr. 1, fnr. 70. Eiendommen ble oppdelt i 38 eierseksjoner (snr. 1–38) med samlet sameiebrøk 3824. Dokumentet inneholder tillatelse fra kommunen, fordelingsliste over sameiebrøker, situasjonsplan og plantegninger.

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

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

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

Eierseksjonssameiet har panterett i hver seksjon for kr 50 000,- til sikkerhet for krav på betaling av den enkelte eierseksjons andel av fellesutgifter.

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: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/3824

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 39
Gjelder denne registerenheten med flere

Begjæring om reseksjonering tinglyst 22.10.2003 for eierseksjonssameiet. Reseksjoneringen etablerer to nye seksjoner (snr. 38 og snr. 39) i et tilbygg/nybygg på enden av eksisterende bygning i 2. og 3. etasje. Seksjon 27 utvides fra 52 m² til 76 m² ved at 24 m² innlemmes fra tidligere fellesareal. Snr. 11–14 og snr. 27–39 tildeles hver sin sportsbod, mens snr. 15–26 tildeles en fellesbod i nybygget. Sameiets totale sameiebrøk endres til 3940. Dokumentet inneholder revidert fordelingsliste, situasjonsplan og etasjetegninger.

22.10.2003 - Dokumentnr: 10726 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/3940
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2 - 39
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,90% (forutsatt salgssum kr 2 990 000,-), kr 56 810,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 8 025,-
Markedspakke, kr 21 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører
Eierskiftegebyr*

Totalt, kr 122 040,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 23.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 901 55 836
E-post: wiggo.smedberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.















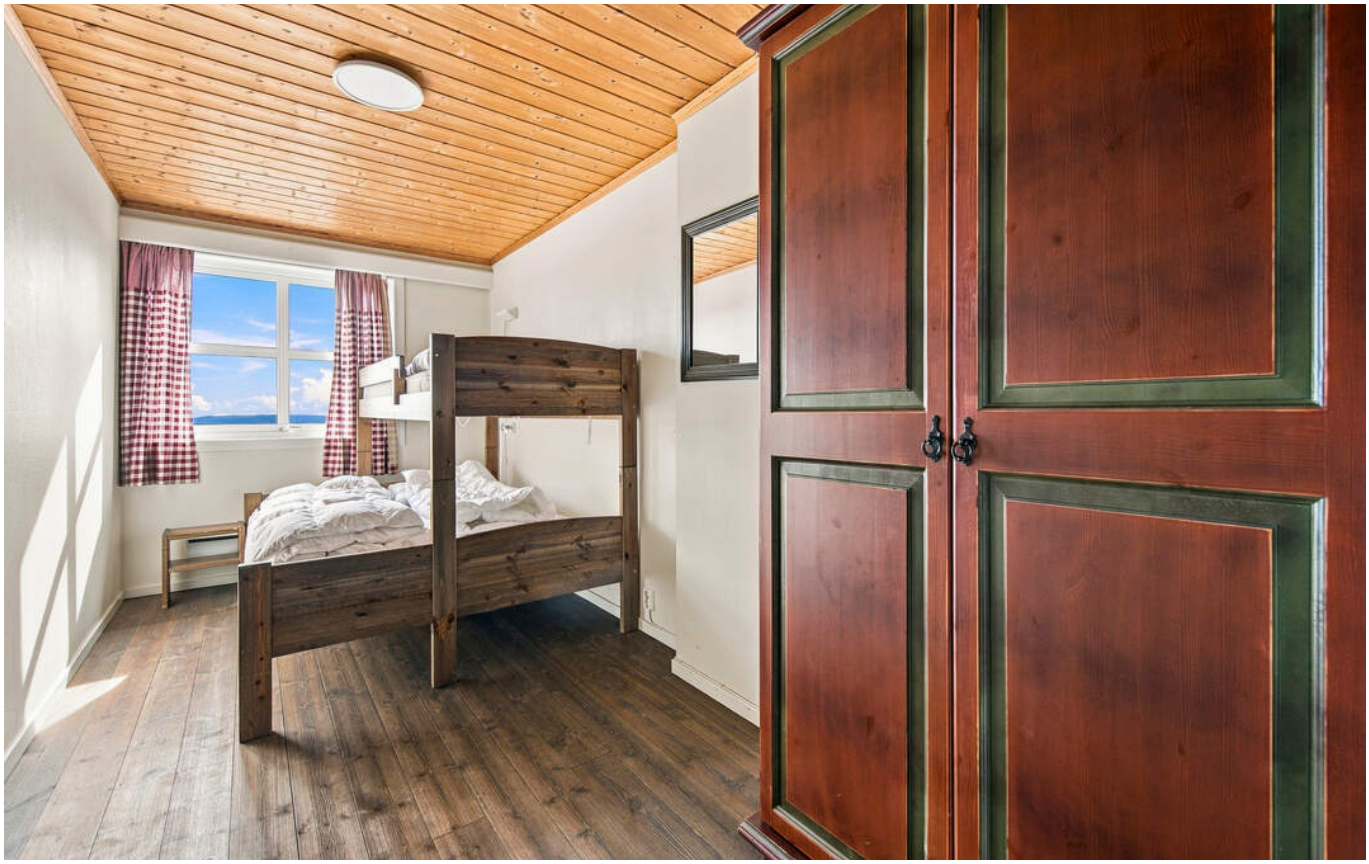














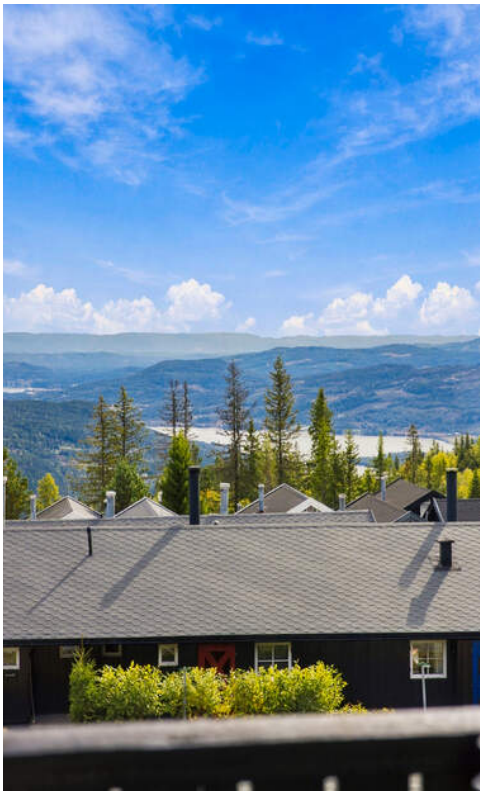
























Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Arild Thoresen
Boligen Gamle Fjellhvilveien 7 3536 Noresund 3318-209/1/70/37	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinredning

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det har vært noen vinduer som var dårlige, men disse har felleseiet byttet. (mulig det gjenstår ett vindu som de skal byttes)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Felleseiet har stått for dette
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Ja vi byttet komfyr på kjøkkenet i 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Eggen drift

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel komfyr og satt på plass ny

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Bærejobb

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 209, bnr. 1, snr. 37, fnr. 70

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13714-1731 **Eiendomsverdi ref nr:** AM7719

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Morten Danielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig



Ole Morten Danielsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.morten.danielsen@outlook.com
932 40 385

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra takfot i stige. Alder på taktekking er ukjent, og det er derfor vurdert å være fra byggeår.
Loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon (Kontroll gjøre via sameiet)
Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduene er skiftet i nyere tid fra 2017-2025.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Det er balkong av malt trevirke. Rekkverk av malt trevirke med håndløper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett og flis.
Veggene er med malt strie, og himlingen er med trepanel.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Innvendige dører er malte/folierte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig betongtak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er flis på vegg over benk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Noe pexrør til vask.
Avløpsrørene er av støpejern på kjøkken.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vindu.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget ligger skjult i vegger og himling.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2003.
Det er montert røykvarsler og slukkeapparat/brannslange i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning stemmer ikke overens med fremlagte tegninger.

Bod

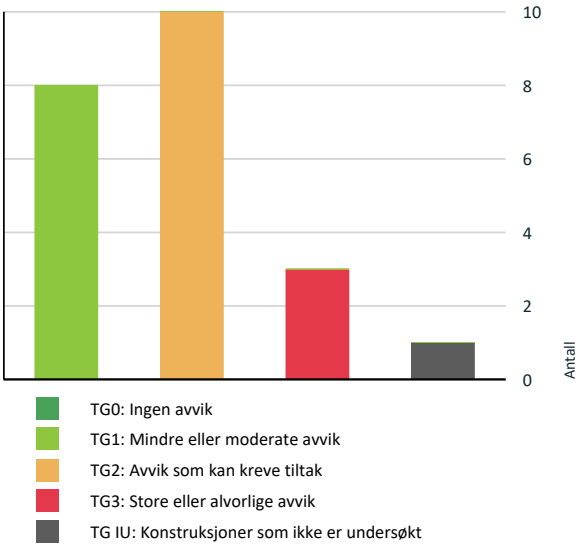
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

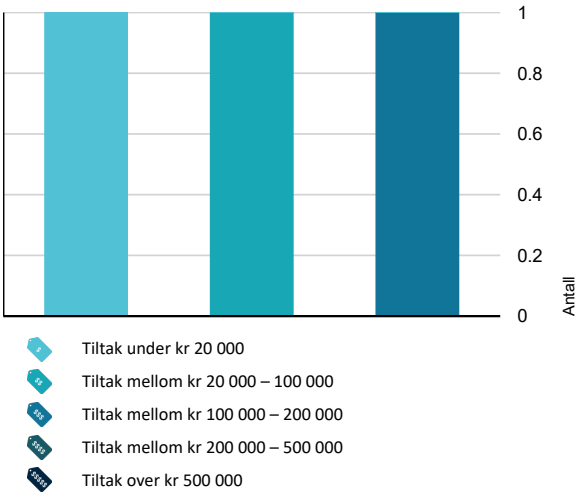
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet baderomsinnredning
2026	Modernisering	Ny komfyr
2025	Modernisering	Vindusutskifting via sameiet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra takfot i stige. Alder på taktekking er ukjent, og det er derfor vurdert å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vurdering er opp til sameiet.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduene er skiftet i nyere tid fra 2017-2025.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

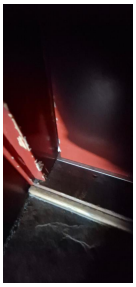
Gamle Fjellhvilveien 7 , 3536 NORESUND
Gnr 209 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong av malt trevirke. Rekkverk av malt trevirke med håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Terrassedekke har en del sprekker og slitasje. Dekker uten takoverbygg er utsatt konstruksjon som fører til økt vedlikeholdsbehov.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Videre vurdering er opp til sameiet, men i følge selger er dette i planene.
• Terrassedekke bør utbedres/vedlikeholdes.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig forhold er beskrevet i "oppsumering bygningsdeler". Det fortas ikke tilstandsanalyse på bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsplikt, med mindre bygningsdelen har direkte tilknytning til boenheten. Her vurderes det om det er fremlagt vedlikeholdsplan for bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie, og himlingen er med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte/folierte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig betongtak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svartsopp/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Heksesot/støvkondens på overflater kan indikere høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å forebygge videre forekomst.

• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.





ETASJE 3 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom i sjakt.

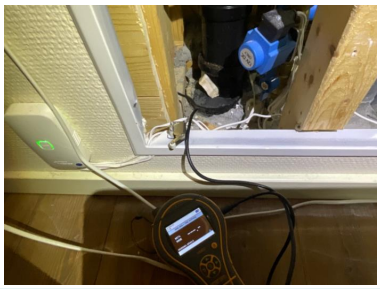
Vurdering av avvik:

• Kontroll med protimeter er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkontroll utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden. Vegger i dusj er av betong med begrenset skadepotensialet.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er flis på vegg over benk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er riss i flisfuger på vegg.

Konsekvens/tiltak

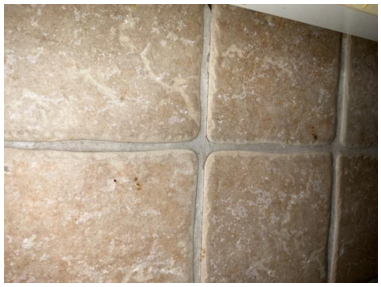
• Riss kan være tegn på bevegelse i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Flisfuger bør utbedres.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport





ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Noe pexrør til vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist drypplekkasje fra vannledninger bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjer fra vannledninger kan føre til fuktskader, mugg og omfattende skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av støpejern på kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



⚠ 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 med automatsikringer. Anlegget ligger skjult i vegger og himling.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Deler av anlegget er vurdert oppgradert etter 2000

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat/brannslange i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bortigardtunet 5 ,3536 NORESUND 91 m²	1993	3 sov		16-08-2025	3 890 000	**3 650 000**		3 650 000	**40 110**
2	Gamle Fjellhvilveien 7 ,3536 NORESUND 66 m²	1991	3 sov		26-08-2026		**2 350 000**		2 350 000	**35 606**
3	Gamle Fjellhvilveien 7 ,3536 NORESUND 97 m²	1991	4 sov		21-02-2021		**3 400 000**		3 400 000	**35 052**
4	Gamle Fjellhvilveien 7 ,3536 NORESUND 66 m²	1991	3 sov		30-12-2025	2 450 000	**2 300 000**		2 300 000	**34 848**
5	Gamle Fjellhvilveien 7 ,3536 NORESUND 73 m²	1991	3 sov		12-09-2022	2 300 000	**2 300 000**	28 786	2 328 786	**31 470**
6	Gamle Fjellhvilveien 7 ,3536 NORESUND 115 m²	1991	4 sov		16-02-2025		**3 500 000**		3 500 000	**29 661**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.		6 000
Felleskostander	Kr.		40 020
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	690 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 950 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 980 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 500 000**

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

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

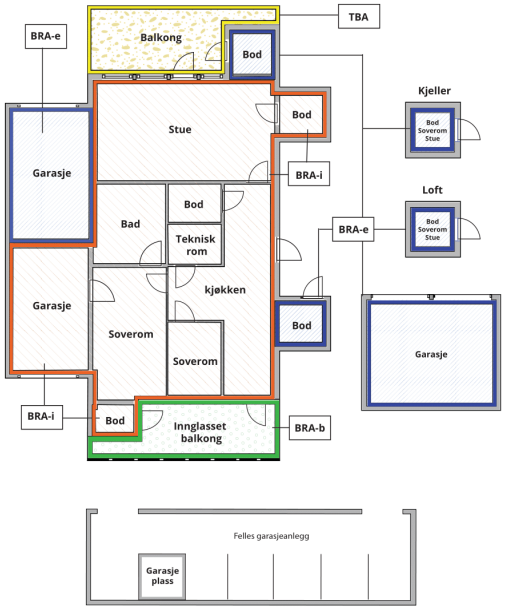
Hva er måleverdig areal?

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.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

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)**
Etasje 3	96			96	16
SUM	**96**				**16**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA ve d inngang er vurdert som felles.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning stemmer ikke overens med fremlagte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet vinduer i 2025

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	1	70	37	5170 m²	Kartverket.	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Gamle Fjellhvilveien 7

Hjemmelshaver
Sparebank 1 Østfold Akershus

Kommentar
Det er ikke mottatt foreløpige festeopplysninger. Det er derfor ikke foretatt tomtefestefradrag i markedsverdien. Festeavgifter er forutsatt å være dekket i felleskostnader.

Eierandel
81 / 3940

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert hytteområde på Norefjell. Leililigheten ligger i 3 etg. I Mountain Lodge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Gruset vei, terrasseplattinger og asfaltert p-plass på fremsiden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Boligen forutsettes å være forsikret via sameiet.

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Hemtet ut i fra tidligere salg i bygget.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boder i rekke i etasjen under inngang til leiligheten.
Boder er uisolert med betonggulv og vegger i mur mot terreng. Kompakt ytterdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Generert 08.09.26
Vår ref.: 4192 / 37
Meglers ref.: 2870260256

Boligopplysninger

Seksjon	37	**Bolignr**	H0311
Boligselskap	4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell	**Etasje**	3.etg
Adresse	Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sparebank 1 Østfold Akershus	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.09.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 32 785,00	**Andre inntekter**	kr 1 159,00
Formue	kr 17 707,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte 04.06.2026 - Innkalling

Til alle eiere i 4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Innkalling til ordinært årsmøte 04.06.2026 kl. 18:00

Innkallingen med saksliste og alle tilhørende dokumenter er vedlagt denne e-posten. Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er nå endelig.

For at styret skal kunne gi deg best mulige svar på møtet, ber vi om at du sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål til sakene
- forslag til vedtak (kun til saker som allerede står på sakslisten)
- eventuelle nye kandidater til verv
- fullmakter, dersom du ikke kan møte selv

Jo tidligere vi mottar dette, jo bedre forberedt kan vi komme til møtet.

Med vennlig hilsen
Styret i 4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Innkalling til

Ordinært årsmøte 04.06.2026

4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

DATO

4. juni 2026 · kl. 18:00

Innkalling til ordinært årsmøte 04.06.2026 for 4192 Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til saksllisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i saksllisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport 2025

Sak 3: Regnskap 2025

Sak 4: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Bjørn Jarbo velges som møteleder og Ole Erik Bjøre signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til gjeldene lover og vedtekter.

Sak 2: Styrets årsrapport 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2025

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2025 som viser et negativt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr -324 217.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 860 699 (se egen note). Det er over vårt anbefalte minimums nivå, tilsvarende 4 måneders felleskostnader. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 531 776 mot budsjetterte inntekter på kr 1 531 299, som er kr 477 større enn budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 912 370 mot budsjetterte kostnader på kr 1 499 348, som er kr 413 022 større enn budsjettert. Hovedpostene for avviket skyldes større kostnader til rep. og vedlikehold, kommunale avgifter, samt andre driftskostnader enn først antatt da budsjettet ble satt.

Periodens resultat etter finansposter var kr -324 217 mot budsjettert kr 31 951, som er 356 168 kr mindre enn budsjettert.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Følgende posisjoner i styret er på valg i år:
2 styremedlemmer for 2 år , Anne Aanensen Karlsen og Tomm Borge stiller til gjenvalg.
2 varamedlemmer for 2 år, Berit M. Bjøre stiller til gjenvalg og Aino Werp foreslås som nytt varamedlem.

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Anne Aanensen Karlsen

Tomm Borge

Kandidater til Varamedlem (2 år)

Berit M Bjøre

Aino Werp

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Etter valget på ordinært årsmøte 6. juni 2025 har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Bjørn Jarbo	2025-2027 (2 år)
Styremedlem: Tomm Borge	2024-2026 (2 år)
Styremedlem: Anne Aanensen Karlsen	2024-2026 (2 år)
Styremedlem: Ole Erik Bjøre	2025-2027 (2 år)
Varamedlem: Berit Marie Bjøre	2024-2026 (2 år)
Varamedlem: Andreas Edvardsen	2025-2027 (2 år)
Varamedlem: Roy Jensen	2024-2026 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

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

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 20 000.

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

STYRETS ARBEID
Det har i løpet av 2025 vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har styret kontinuerlig dialog ved behov for behandling av løpende drift, vedlikehold og økonomi.
Årsmøtet for lov- og vedtektsfestede saker ble avholdt 6. juni 2025 på Nordre Bjøre, Noresund.

Årets dugnad som ble arrangert på Mountain Lodge Norefjell lørdag den 30. august 2025, med godt oppmøte. På dugnaden ble det foretatt rydding av uteområder og forefallende arbeid.

Hovedfokus for styret har vært bygningstekniske tiltak for å sikre bygningsmassen samt å identifisere tiltak for å begrense kostnadene. I 2025 ble det foretatt kartlegging av vedlikeholdsbehov. Vinduer og dører ble bestilt og skiftet ut der dette var mest påkrevd, herunder butikk. Varmtvannsbeholdere i u.etg er skiftet. Videre har sameiet i 2025 hatt relativt betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til bygg, VVS, elektro, ventilasjon og brannsikring, noe som underbygger at vedlikeholdsarbeidet har hatt høy prioritet gjennom året. Det er også fortsatt et arbeid for å få oversikt over fremtidig rehabiliteringsbehov for rørsystem i bygningsmassen.

Styret har valgt å inngå Norgespris for å sikre oss mot høye strømpriser, noe som har vist seg å ha vært meget lønnsomt.

Det er installert vannmålere i sameiet. Kostnader knyttet til vann og avløp vil bli fordelt mellom seksjonene etter sameiets eierbrøk og gjeldende fordelingsnøkkel for fellesutgifter. De som har egen vannmåler vil ikke bli belastet av sameiet, men betaler direkte til kommunen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2025 var totalt kr 1 531 776. Dette er kr 477 høyere enn budsjett på kr 1 531 299 og må anses å være på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2025 var totalt kr 1 912 370. Dette er kr 413 022 høyere enn budsjett på kr 1 499 348 og skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn først antatt da budsjettet ble vedtatt.

Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 324 217, mot et budsjettert overskudd på kr 31 951. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BUDSJETT 2026
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026. Budsjettet er basert på felleskostnader på kr 1 592 240 og gir et forventet årsresultat på kr -359.

Energi:
Energiprisene er faste som følge av fastprisavtale nevnt over, noe som fører til forutsigbare utgifter på strøm. Budsjettet for energi og fyring i 2026 er satt til kr 189 000.

Vedlikeholdskostnader reparasjon og vedlikehold:
Budsjett på disse postene er satt til kr 587 999. Dette reflekterer fortsatt behov for vedlikehold i bygningsmassen.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn forventede kostnader slik de fremgår av budsjettet for 2026, herunder forsikringer, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og andre driftskostnader.

Norefjell, 08.05.26

Styret i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

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

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 531 776	1 531 756	1 531 299	1 592 240
Sum driftsinntekter		**1 531 776**	**1 531 756**	**1 531 299**	**1 592 240**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	0	58 446	57 050	0
Konsulenttjenester	3	98 930	83 065	97 000	112 800
Rep og vedlikehold	4	947 720	214 730	583 000	587 999
Forsikringer		296 021	282 479	268 899	310 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	171 400	131 671	132 000	165 000
Energi og fyring		174 949	161 376	200 000	189 000
Kabel-TV og telefoni		732	714	2 000	2 000
Driftskostnader	6	118 750	129 375	125 000	140 000
Andre driftskostnader	7	103 867	51 915	19 399	85 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	3 073	15 000	0
Sum driftskostnader		**1 912 370**	**1 116 844**	**1 499 348**	**1 592 599**
Driftsresultat før finansposter		**-380 594**	**414 912**	**31 951**	**-359**
Finansielle poster					
Finansinntekt		56 377	25 096	0	0
Sum finansposter		**56 377**	**25 096**	**0**	**0**
Årsresultat		**-324 217**	**440 007**	**31 951**	**-359**
Overført til annen egenkapital	8	-324 217	440 007	0	0
Sum disponering		**-324 217**	**440 007**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		82 826	74 006
Kundefordringer		56 686	71 505
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 028 696	1 283 165
Skattetrekkkonto		0	18 767
Sum omløpsmidler		**1 168 208**	**1 447 443**
SUM EIENDELER		**1 168 208**	**1 447 443**

Balanse 31.12.2025

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	860 699	1 184 916
Sum egenkapital		**860 699**	**1 184 916**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		281 086	216 499
Annen kortsiktig gjeld	9	26 423	46 028
Sum kortsiktig gjeld		307 509	262 527
Sum gjeld		**307 509**	**262 527**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 168 208**	**1 447 443**

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Bjørn Jarbo
Styrets leder

Ole Erik Bjøre
Styremedlem

Tomm Borge
Styremedlem

Anne Aanensen Karlsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 39 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3318.209.1 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 531 776	1 531 756	1 531 299	1 592 240
Sum felleskostnader	**1 531 776**	**1 531 756**	**1 531 299**	**1 592 240**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen fordel i arbeidsforhold	0	1 229	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	49 994	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	0	7 222	7 050	0
Sum lønnskostnader	**0**	**58 446**	**57 050**	**0**

Sameiet har ikke fått utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har mottatt gavekort på kr 5000 pr. styremedlem, tilsammen kr 35 000.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 875	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	81 555	77 820	82 000	84 800
Andre forvaltningstjenester	0	495	10 000	10 000
Teknisk bistand	12 500	0	0	13 000
Sum konsulenttjenester	**98 930**	**83 065**	**97 000**	**112 800**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	409 846	54 977	400 000	400 000
Vedlikehold VVS	371 733	11 342	100 000	100 000
Vedlikehold elektro	109 364	28 993	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	19 375	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	0	19 814	15 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	36 778	60 229	48 000	27 999
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**947 720**	**214 730**	**583 000**	**587 999**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	11 928	0	0	0
Festeavgift	159 472	131 671	132 000	165 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**171 400**	**131 671**	**132 000**	**165 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	118 750	118 750	125 000	130 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	10 625	0	10 000
Sum driftskostnader	**118 750**	**129 375**	**125 000**	**140 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	12 625	0	0	13 000
Søppeltømming/container	16 956	0	0	0
Verktøy og redskaper	11 438	0	0	10 000
Nøkler, låser og skilt	10 071	1 267	2 000	2 000
Annet driftsmateriale	0	4 867	9 999	10 000
Generalforsamling/årsmøte	11 080	4 800	5 000	12 000
Velferdskostnader	3 852	0	0	35 000
Annen kontorkostnad	169	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	35 000	0	0	0
Øredifferanser	6	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	3 000
Konstaterte tap på fordringer	0	38 581	0	0
Sum andre driftskostnader	**103 867**	**51 915**	**19 399**	**85 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 184 916	744 908
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-324 217	440 007
Sum opptjent egenkapital 31.12	860 699	1 184 916
Annen egenkapital 31.12	860 699	1 184 916
Sum egenkapital 31.12	**860 699**	**1 184 916**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	18 767
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	7 222
Påløpt rente	0	-4
Andre påløpte kostnader	26 423	20 042
Sum annen kortsiktig gjeld	**26 423**	**46 028**

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 184 916**	**744 908**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-324 217	440 007
B. Årets endring i arbeidskapital	-324 217	440 007
C. Arbeidskapital 31.12	**860 699**	**1 184 916**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 168 208	1 447 443
- Kortsiktig gjeld	307 509	262 527
= Arbeidskapital 31.12	**860 699**	**1 184 916**

V E D T E K T E R

for

EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE NOREFJELL
ajourført pr. 2. oktober 2018

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

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

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

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

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

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

KAP. 2 RÅDERETT

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

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

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

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

KAP. 3 ÅRSMØTET

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

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 4 STYRET m.v.

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

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

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

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

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

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

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

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

Disse utgiftene skal fordeles på seksjonseierne på følgende måte:

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

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

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

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

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

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

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

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

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5-8 Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER

FOR LEILIGHETER PÅ MOUNTAIN LODGE.

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

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

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

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

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

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

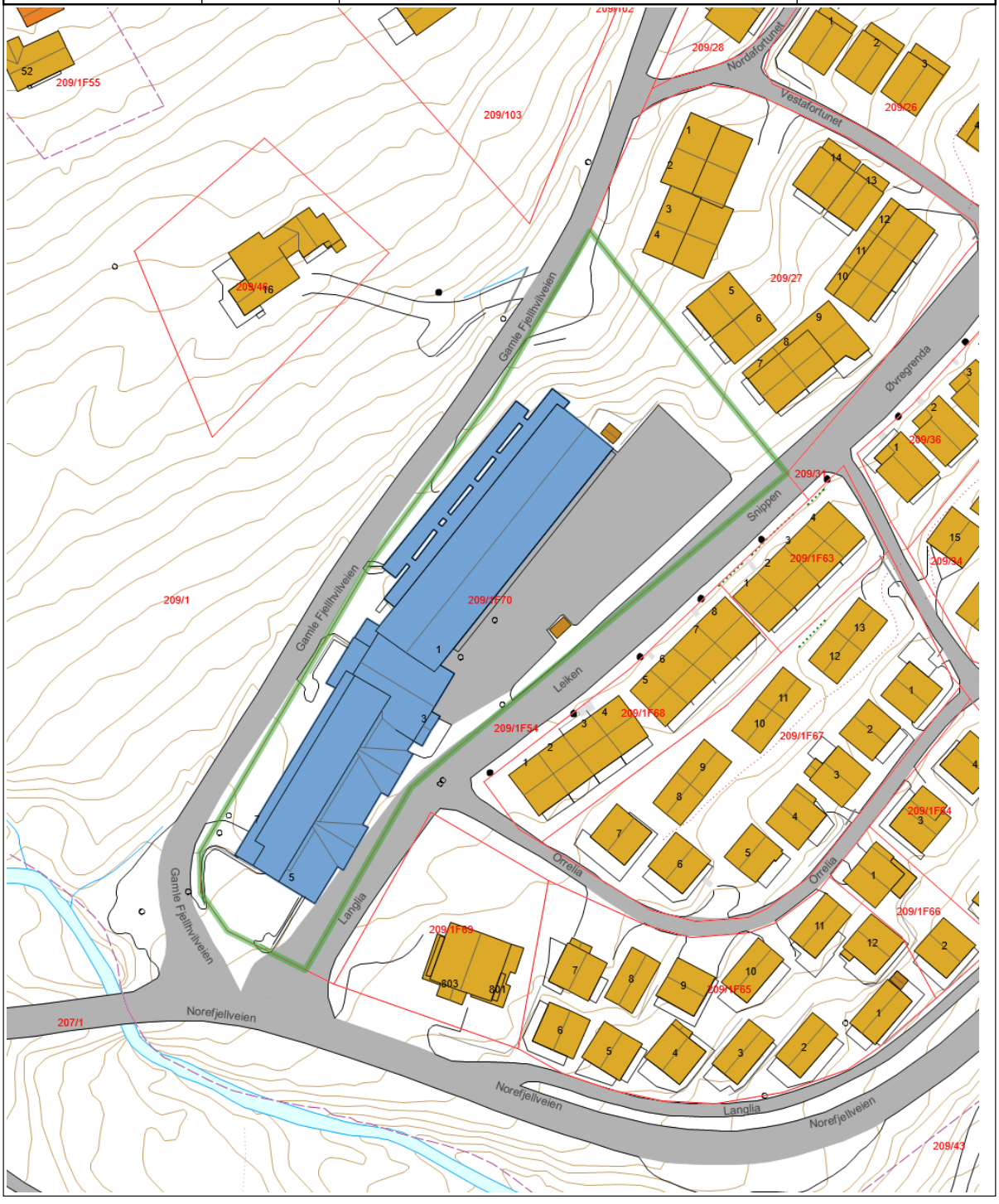
7. **Som spesielle regler for Moutain Lodge gjelder: Egne bookingregler som skal håndheves for utleieleilighetene.**

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

Styret, 18.01.2011

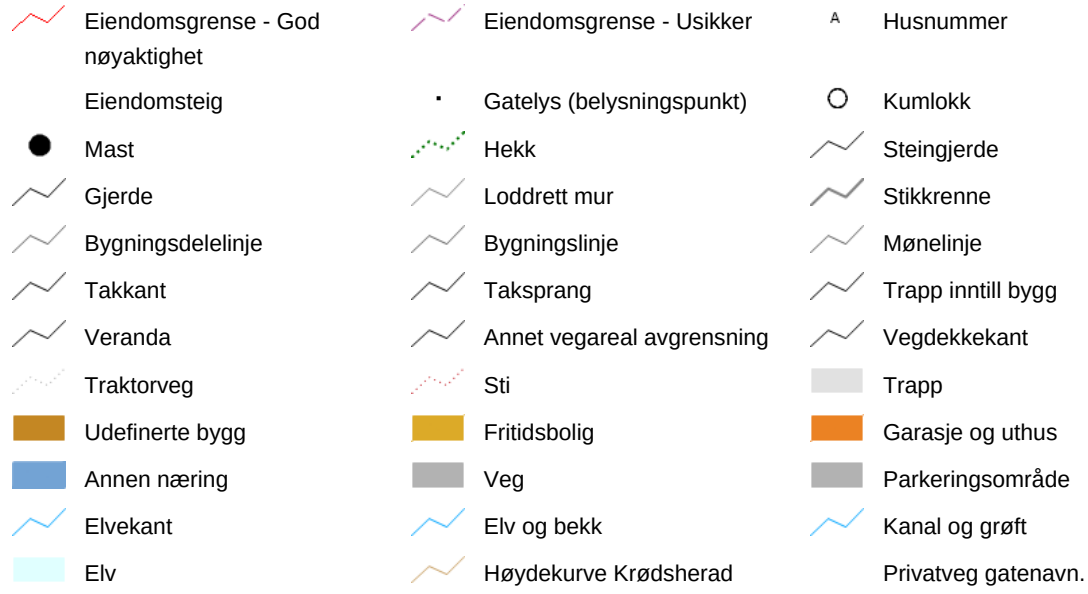
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Krødsherad kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 37
	Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

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

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

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

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

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

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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.

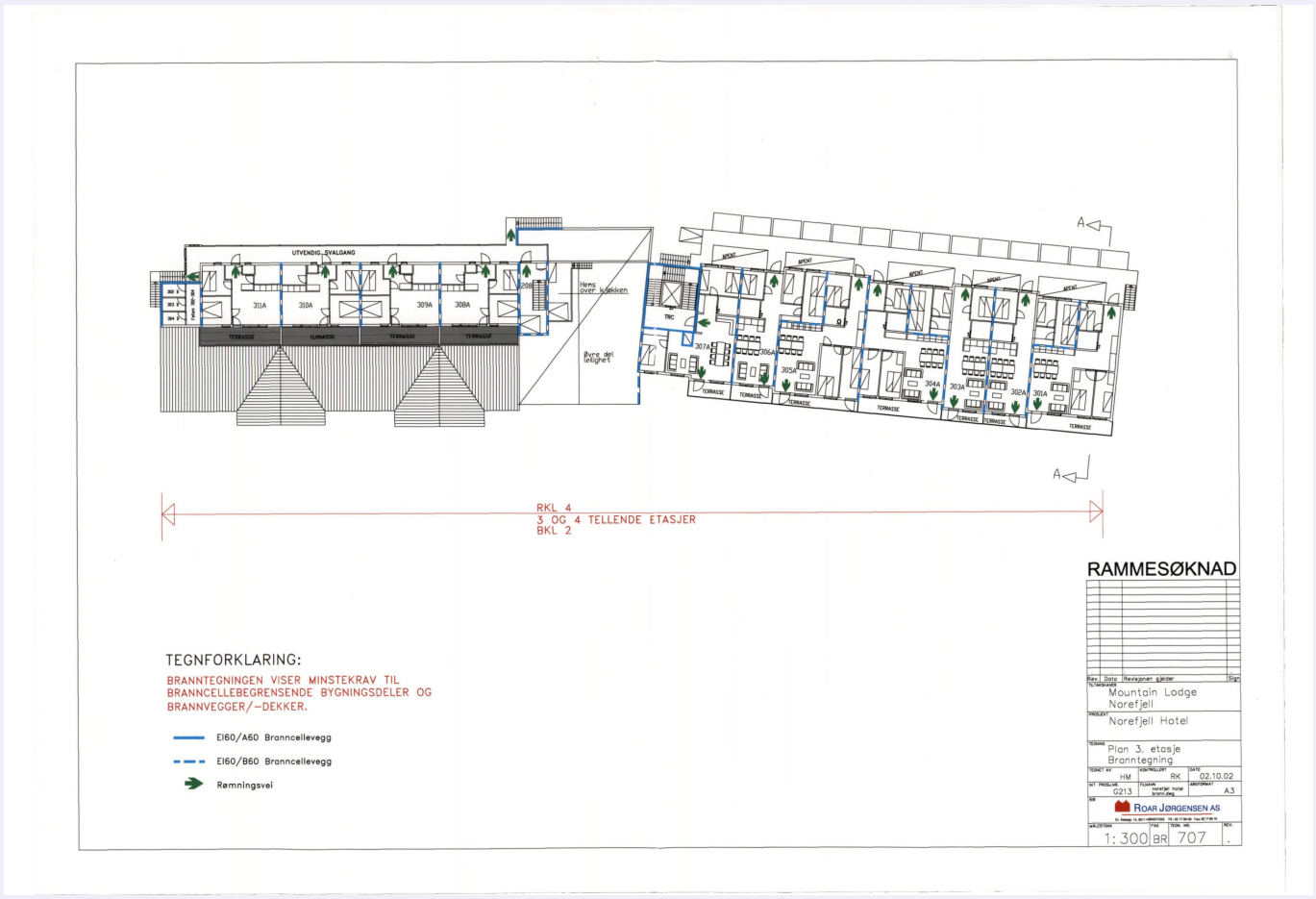
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

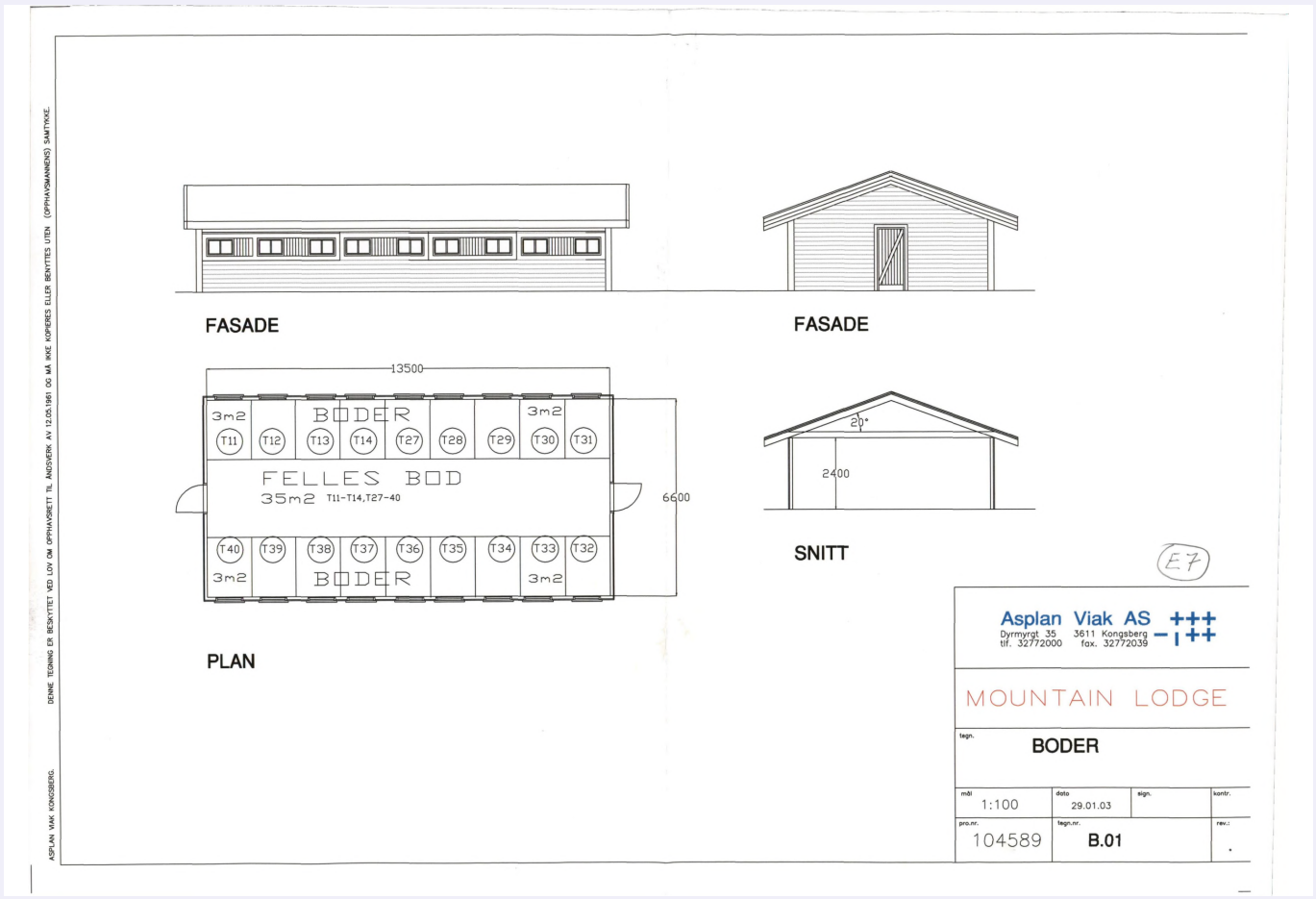
Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune
Lars Erik Hoff
Lars Erik Hoff
Avd. ing

Kopi: Likningskontoret Ringerike, pb 244, 3502 Hønefoss

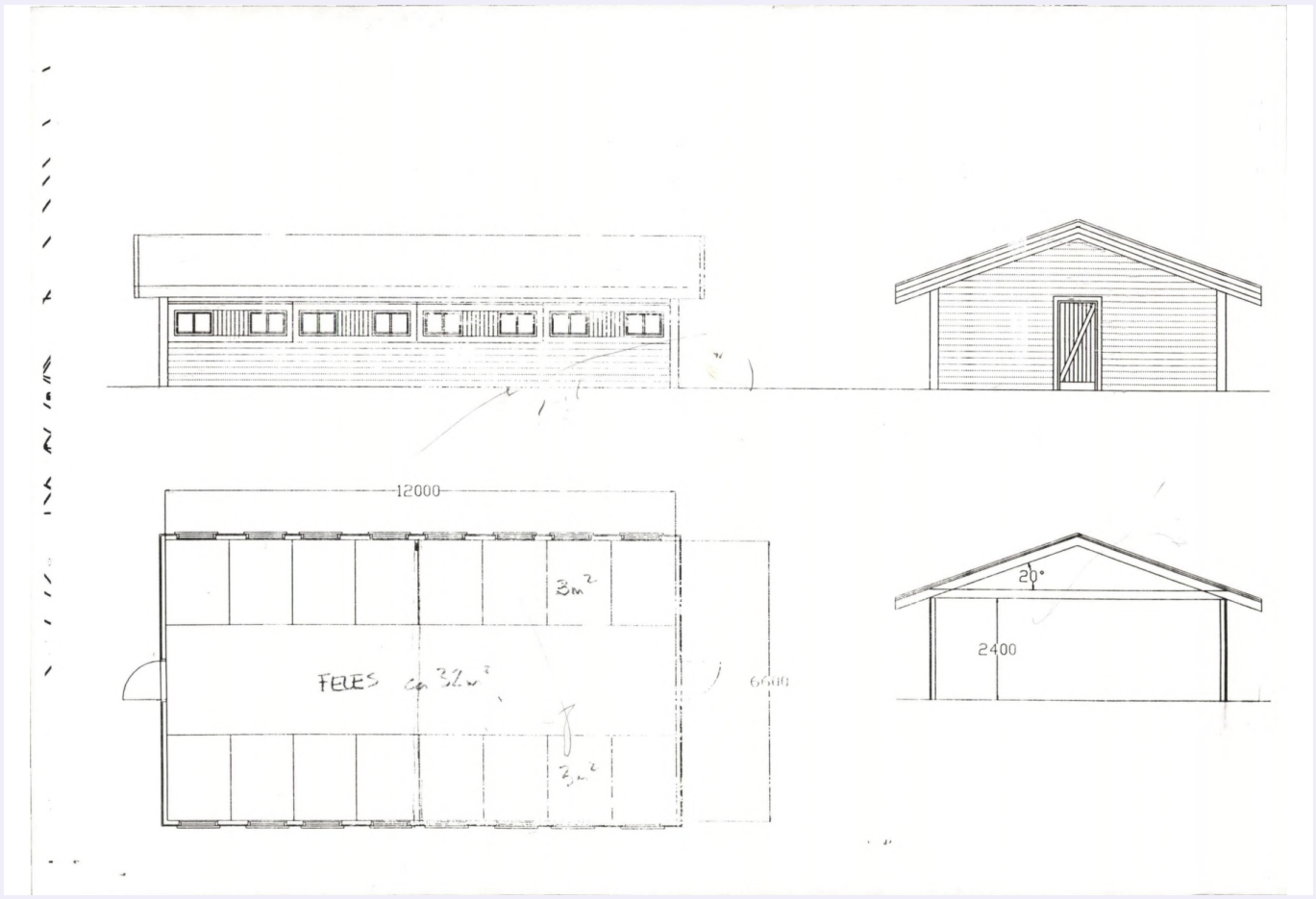
Adr: Krødsherad kommune 3536 Noresund Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001 E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no	Saksbehandler: Lars Erik Hoff Dir.innvalg: 3215 0013 Telefax: 3215 0001 E-postadr: lars.hoff@krodsherad.kommune.no

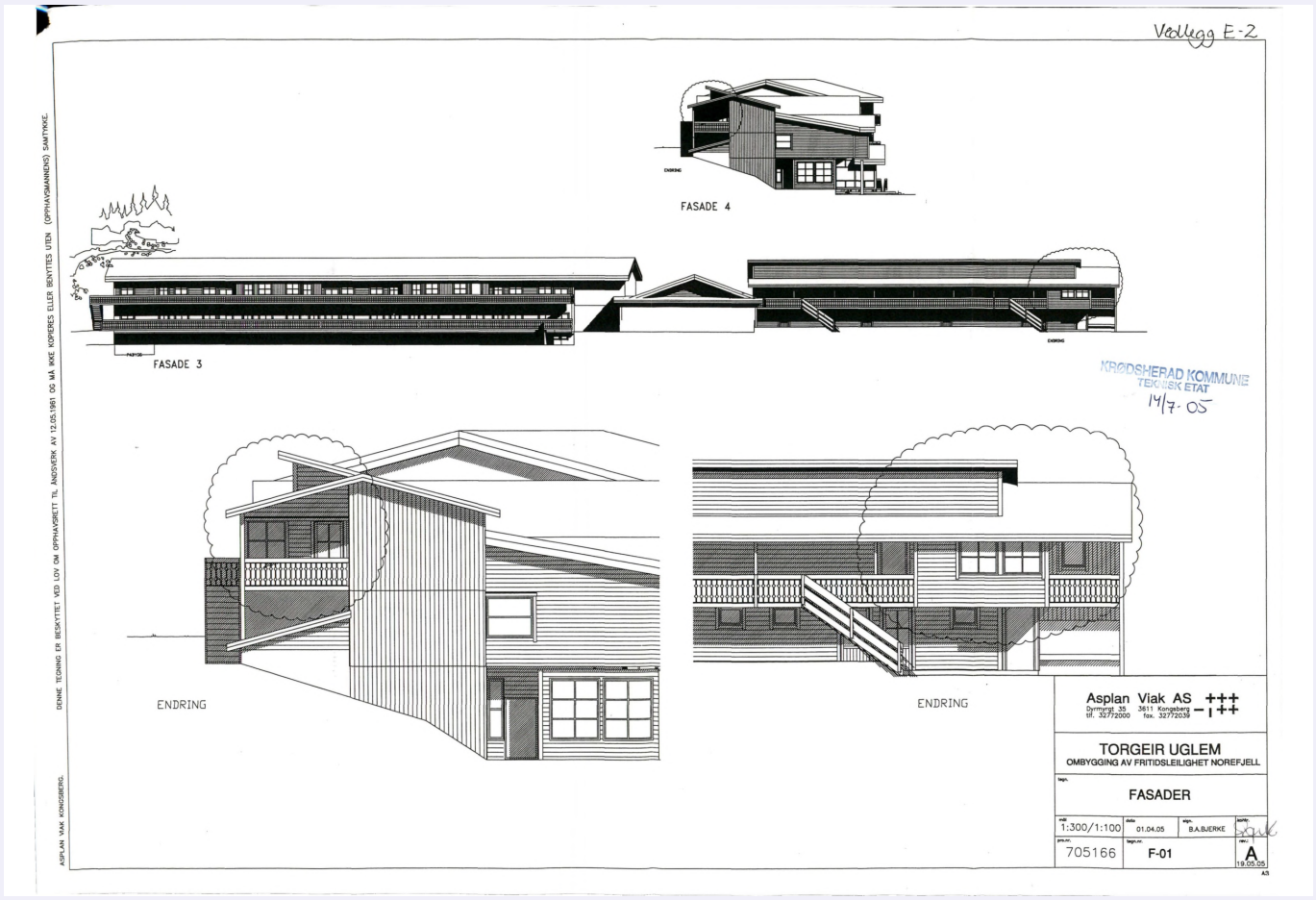
Vedlegg: Kommunalinformasjon



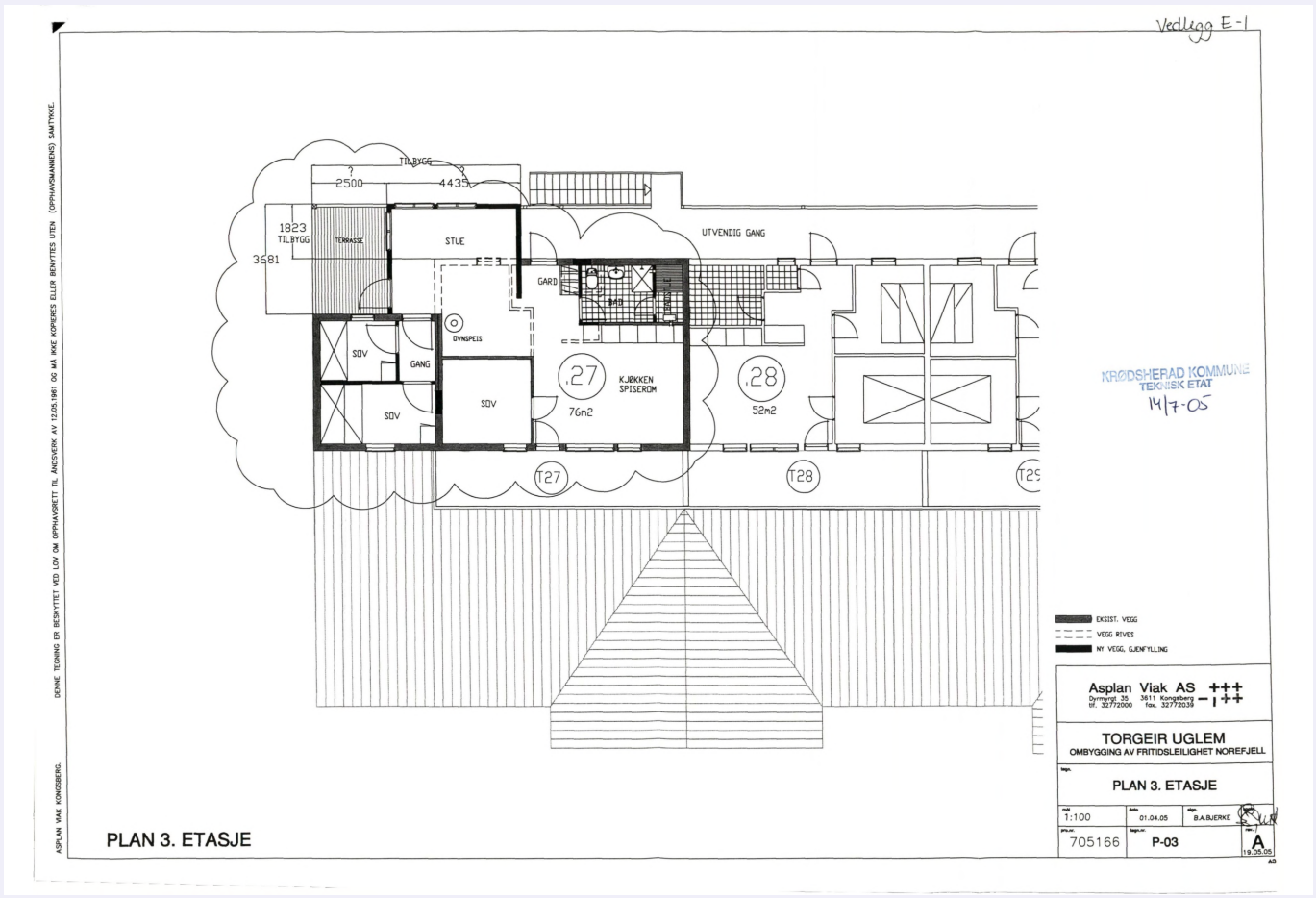


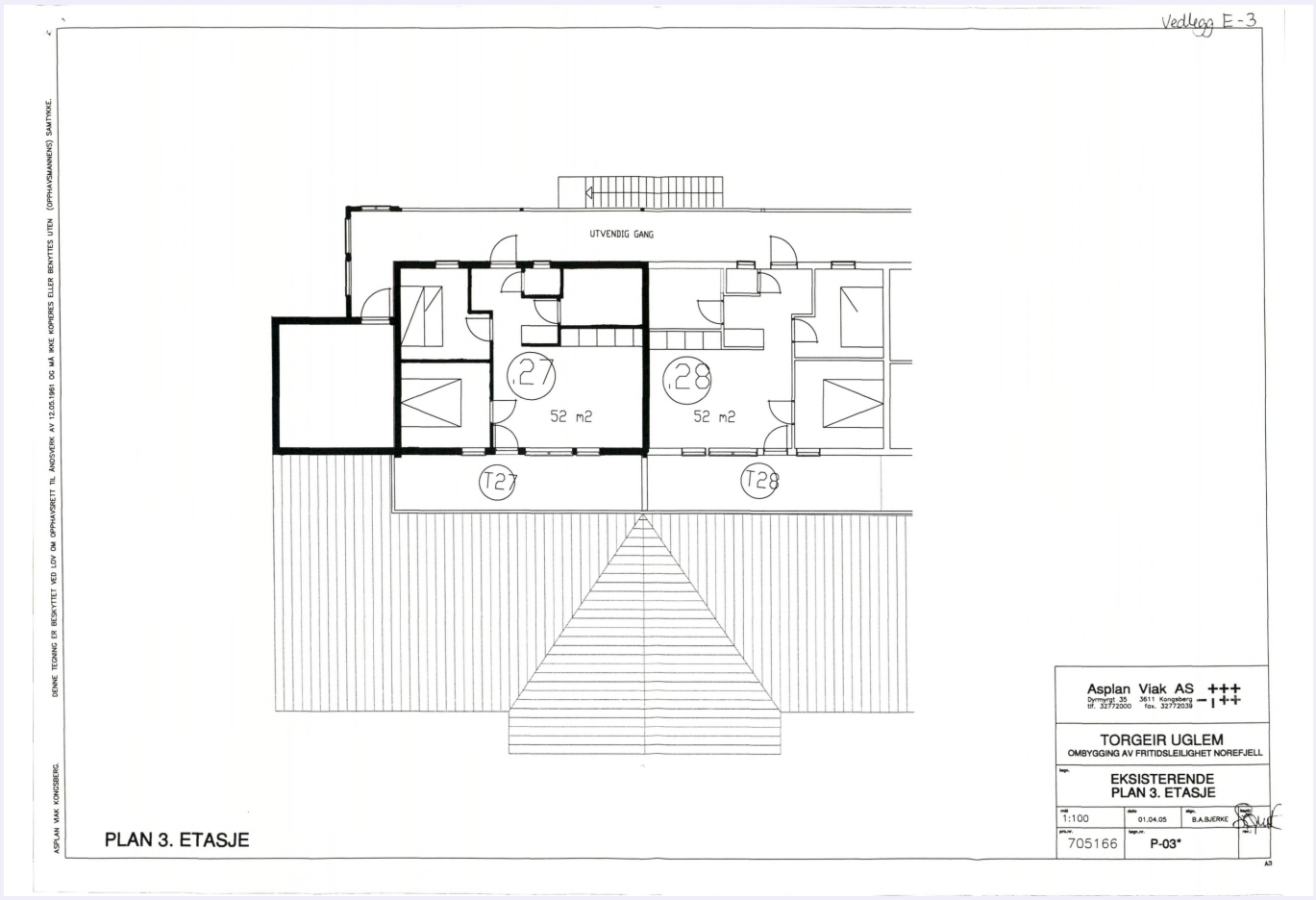
Vedlegg: Kommunalinformasjon



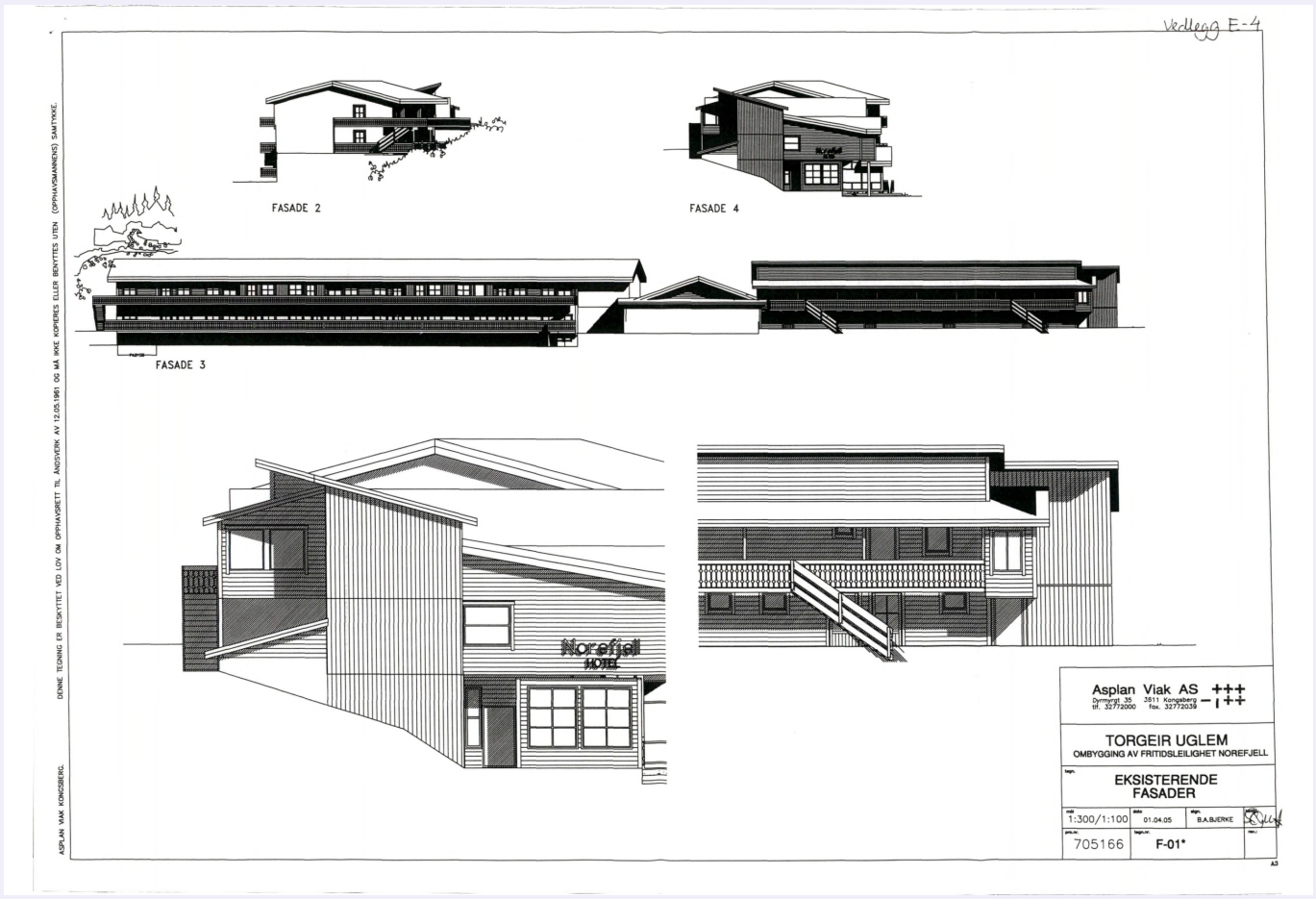


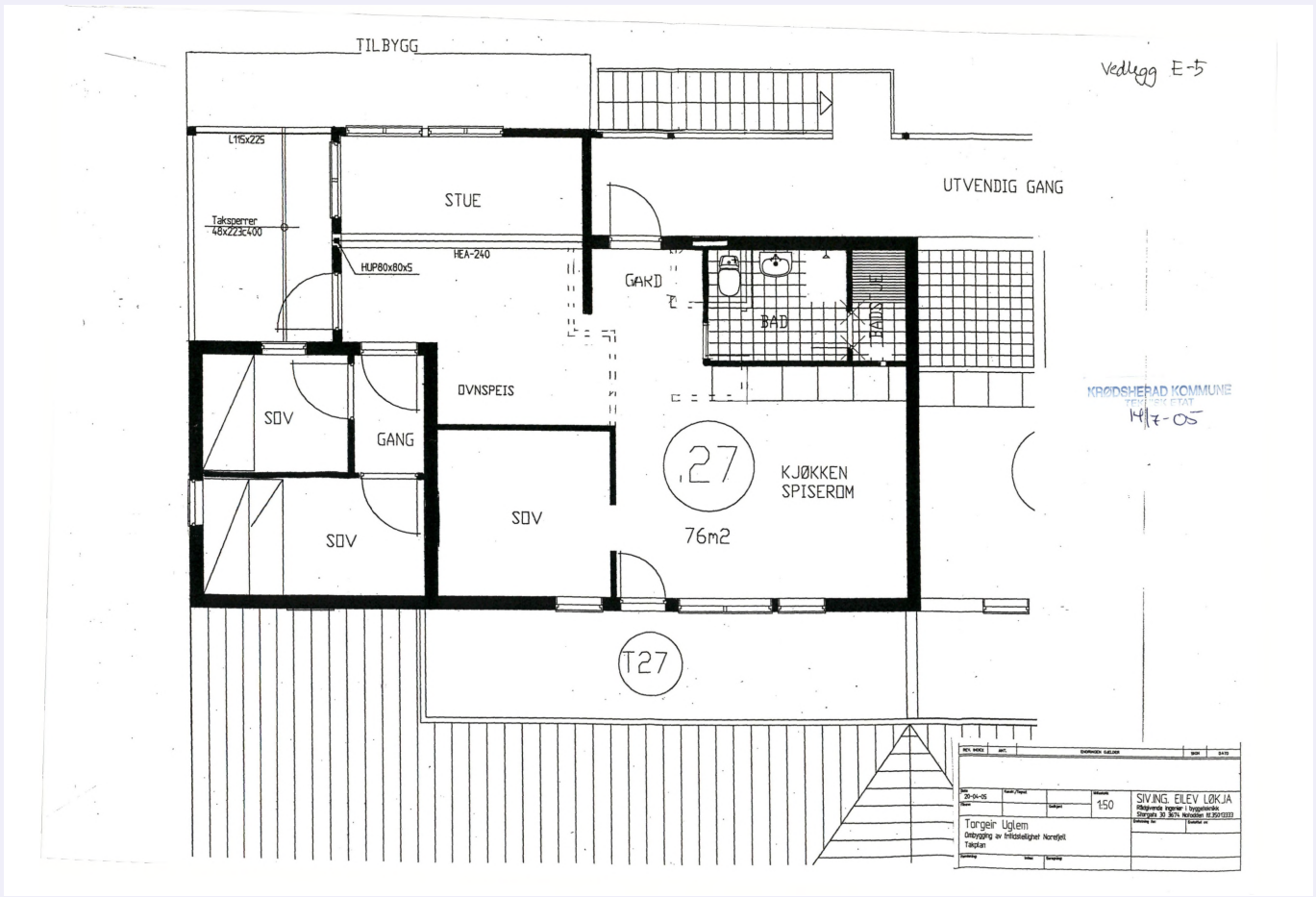
Vedlegg: Kommunalinformasjon



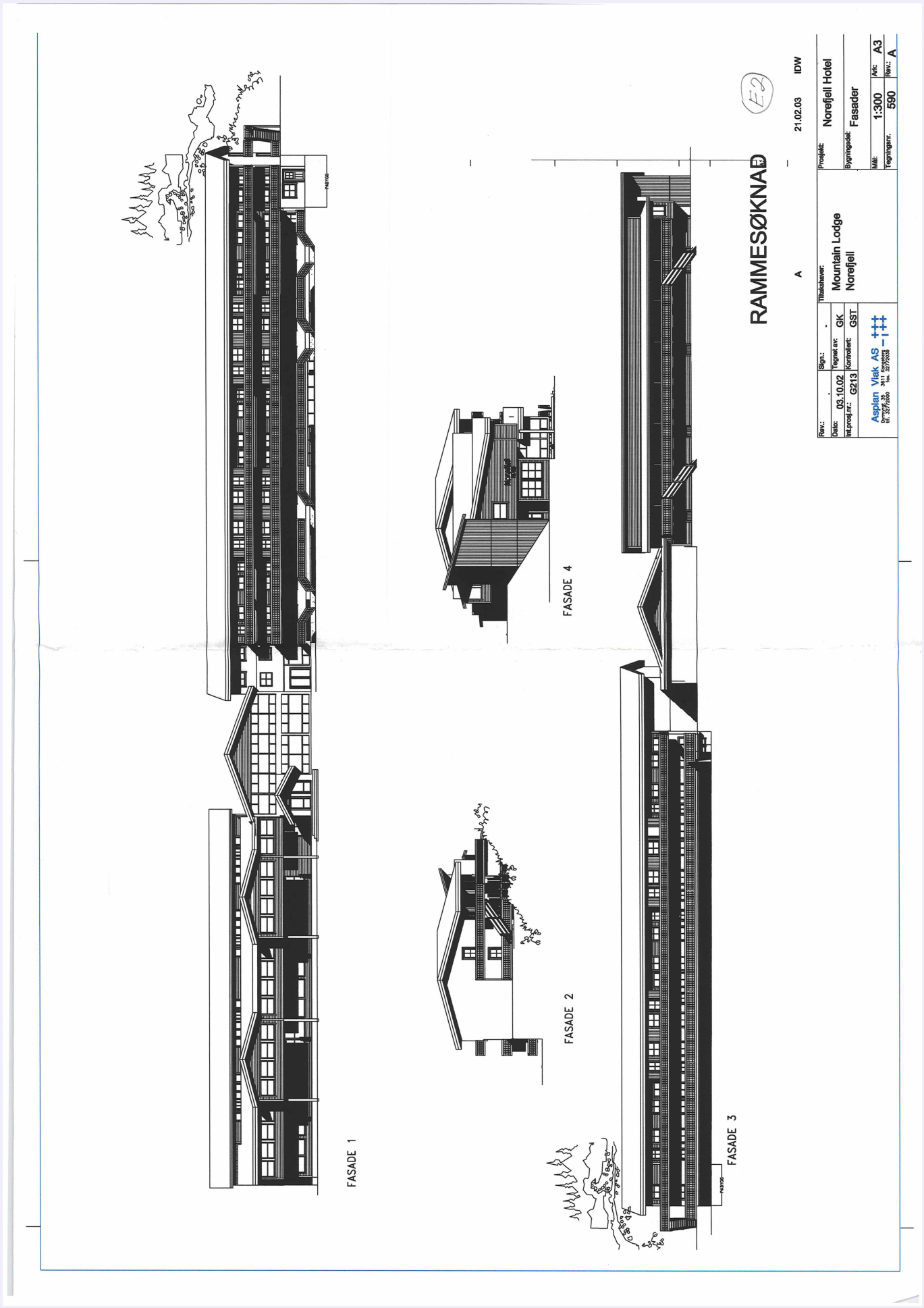


Vedlegg: Kommunalinformasjon

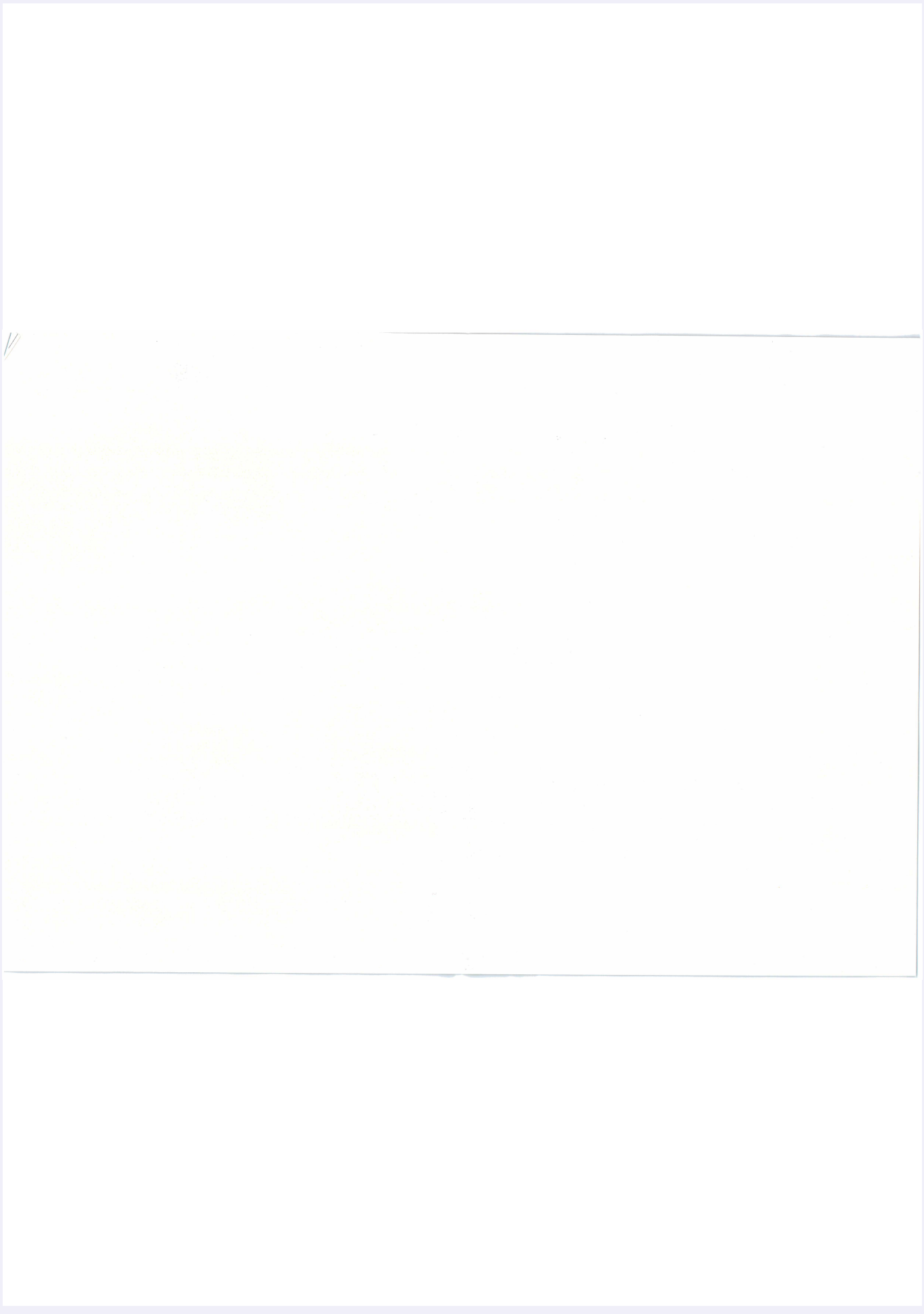




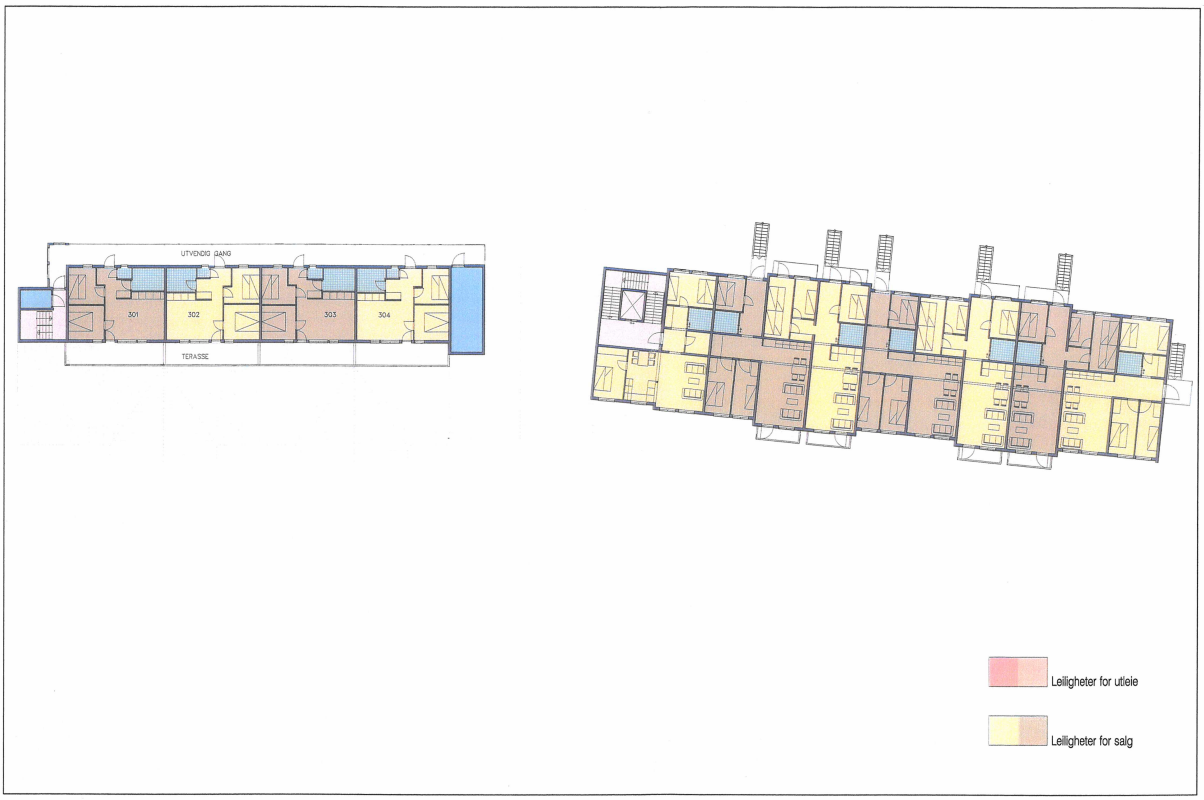
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

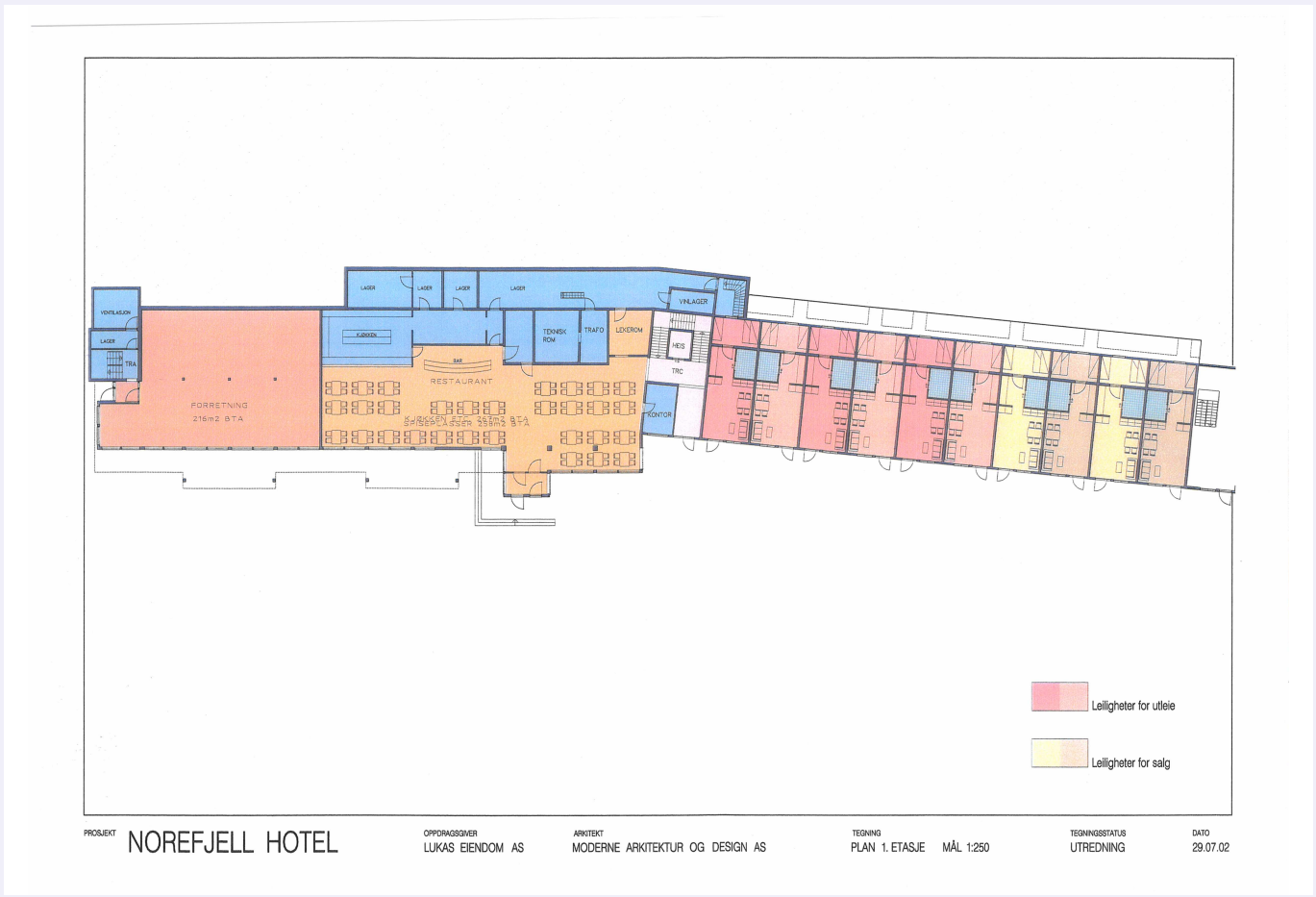


PROSJEKT NOREFJELL HOTEL | OPPDRAGSGIVER LUKAS EIENDOM AS | ARKITEKT MODERNE ARKITEKTUR OG DESIGN AS | TEGNING PLAN 3. ETASJE MÅL 1:250 | TEGNINGSSTATUS UTREDNING | DATO 29.07.02



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

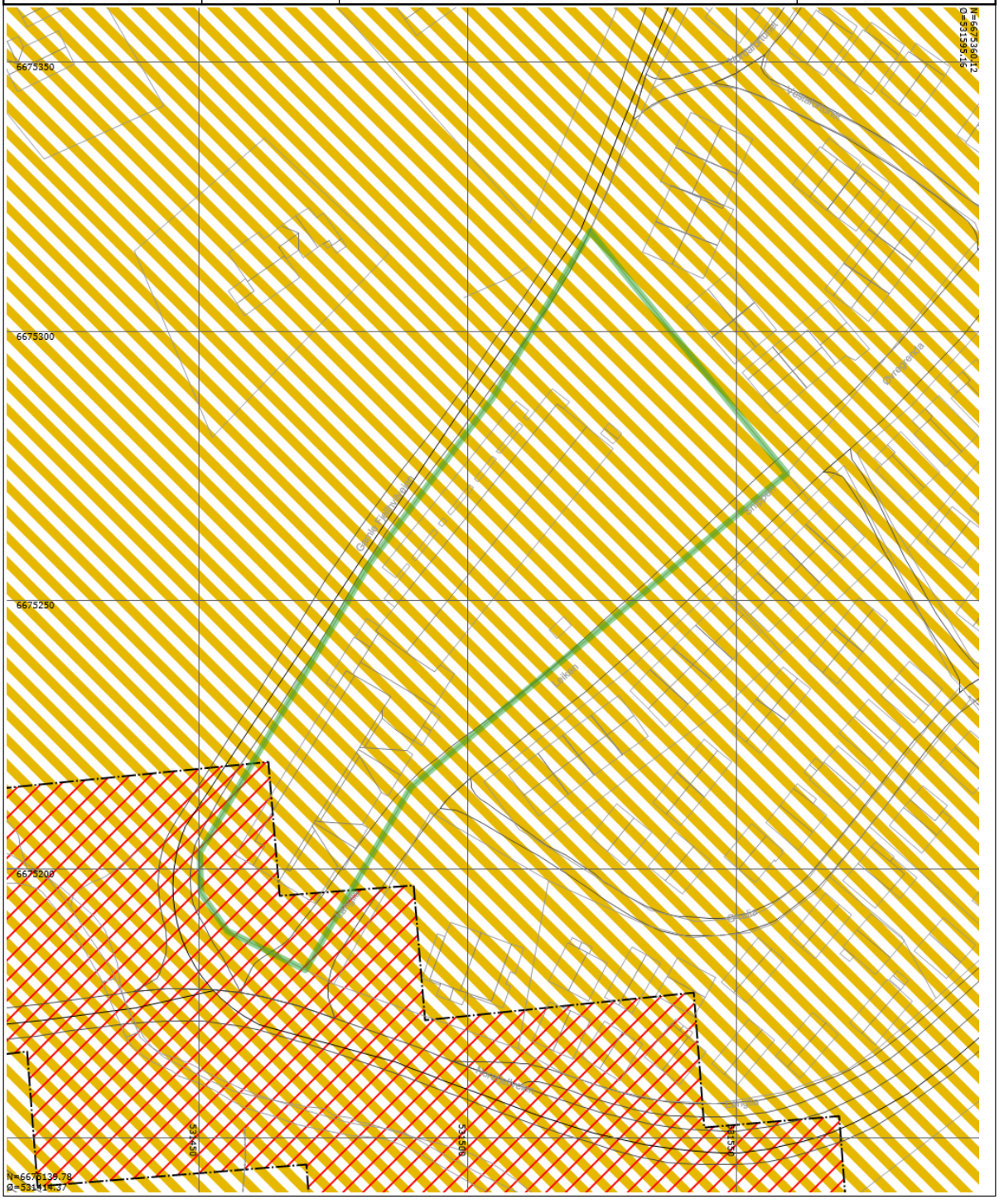
Vedlegg: Kommunalinformasjon





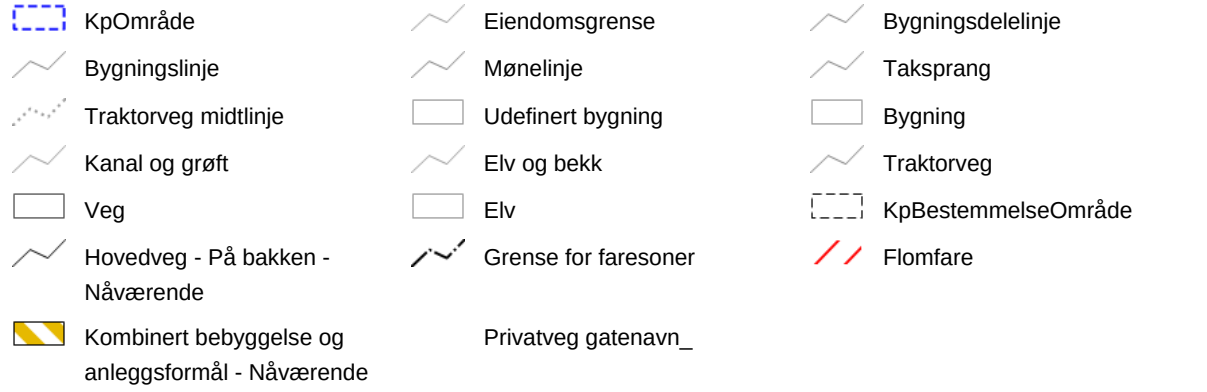
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Krødsherad kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 1	Fnr: 70	Snr: 37
	Adresse:	Gamle Fjellhvilveien 7 3536 NORESUND			
	Annen info:	Norefjell			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



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. Krysssløsninger 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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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
231157[redacted]	Knut Gulsvik	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
921104685	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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Rettigheter og vilkår

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

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

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo / Noresund 20/3 1996	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Knut Gulsvik	Knut Gulsvik
Sted, dato: Oslo 11.4.1996	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
[signature]	Linstow Eiendom AS

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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.

Notater

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3318-209/1/70/37, Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.58 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	3.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	2 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	3.7 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	50.9 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	2.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

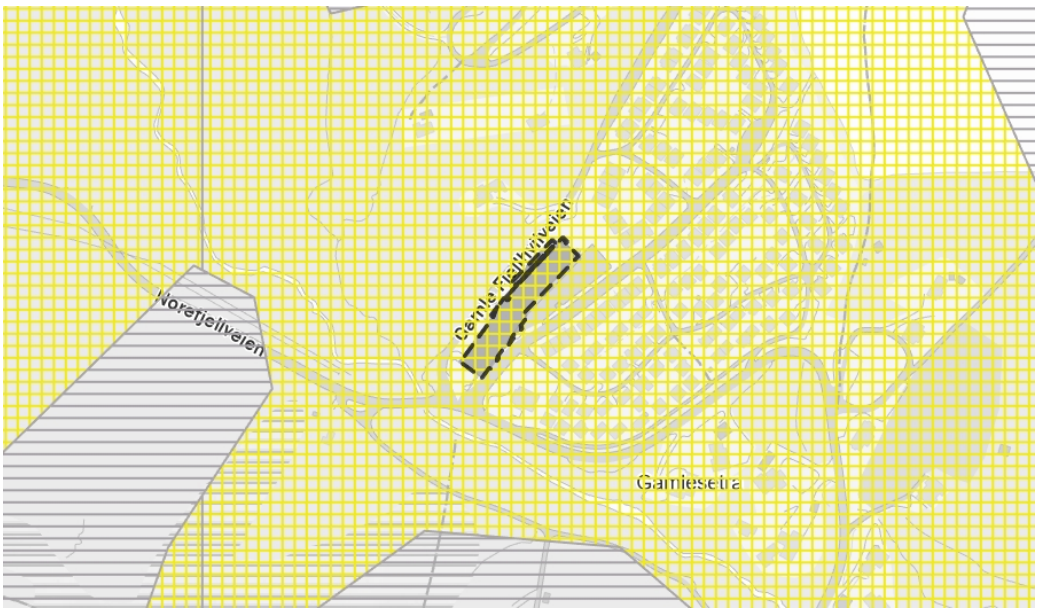
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**1**	**70**	**37**	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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366354**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13111103**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0311**



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 **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
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 **164,30**

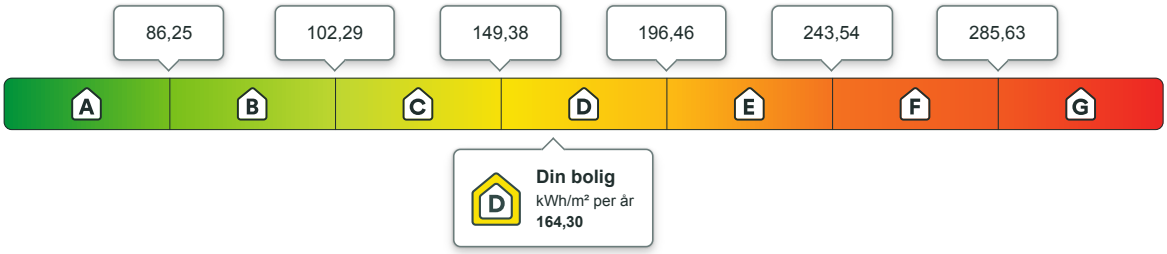
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

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
19 287,36	**200,91**

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

Vedlegg: Energiattest



Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vedlegg: Energiattest



Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 NORESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

GAMLE FJELLHVILVEIEN 69

OFFENTLIG TRANSPORT

Norefjellveien — **13 min**
Linje 110, 241 — 8.3 km

Oslo Gardermoen — **1 t 54 min**

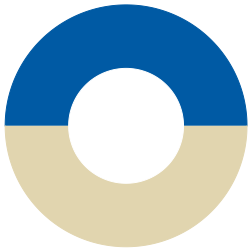
SKOLER

Krødsherad skole (1-10 kl.) — **26 min**
280 elever, 19 klasser — 22.3 km

Ringerike videregående skole — **56 min**
684 elever, 29 klasser — 54.3 km

Buskerud vgs. avd Rosthaug — **55 min**
710 elever, 38 klasser — 55.1 km

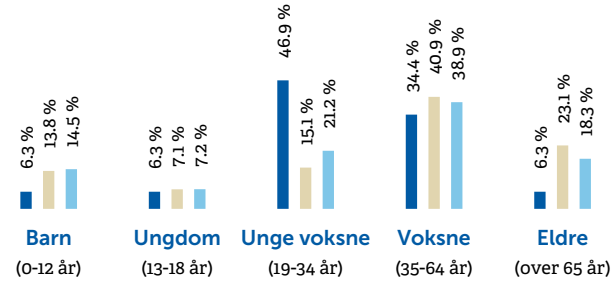
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**13%**	**33%**
Ikke gift	**74%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Norefjell	32	17
Kommune: Krødsherad	2 189	1 169
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Noresund barnehage (1-5 år) — **14 min**
39 barn — 9.1 km

Eggedal barnehage (1-5 år) — **29 min**
24 barn — 18.8 km

Krøderen barnehage (1-5 år) — **26 min**
32 barn — 22.3 km

DAGLIGVARE

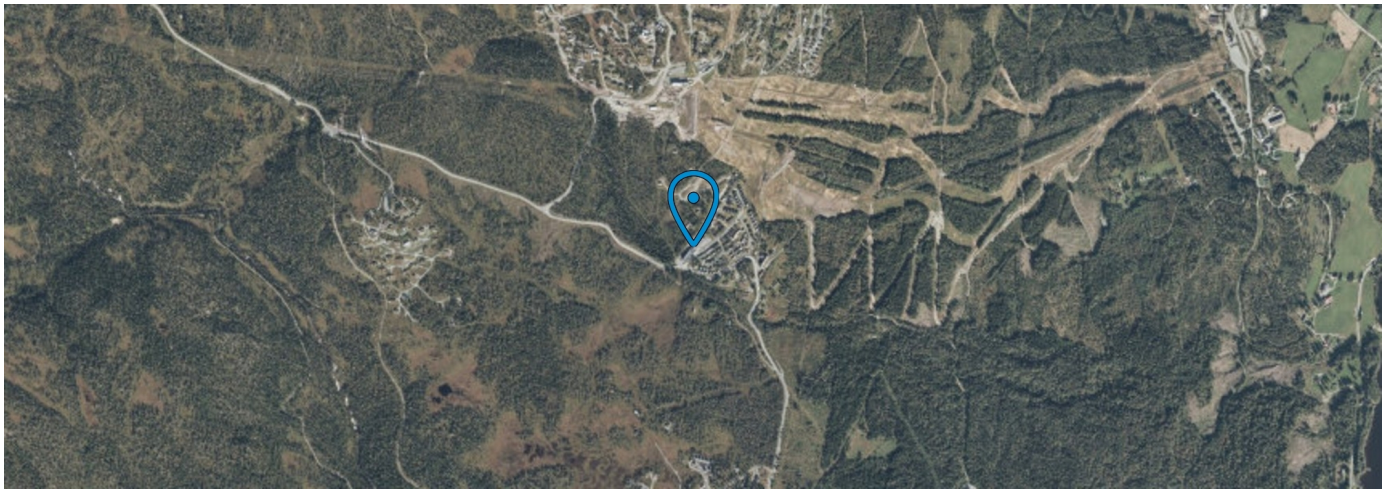
Joker Norefjell — **2 min**
Søndagsåpent — 0.2 km

SPORT

Noresund stadion — **14 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... — 9.1 km

Skinnesmoen idrettsplass — **25 min**
Fotball — 19.9 km

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





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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2870260256 / Wiggo Smedberg, tlf. 90155836
Gamle Fjellhvilveien 7, 3536 Noresund
Gnr. 209, bnr. 1, snr. 37, fnr. 70 i Krødsherad kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

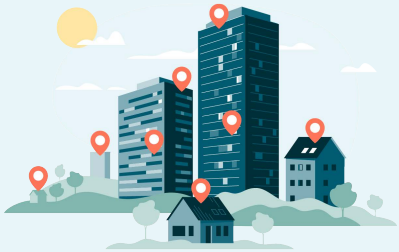
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2870260256
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

901 55 836
wiggo.smedberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no