

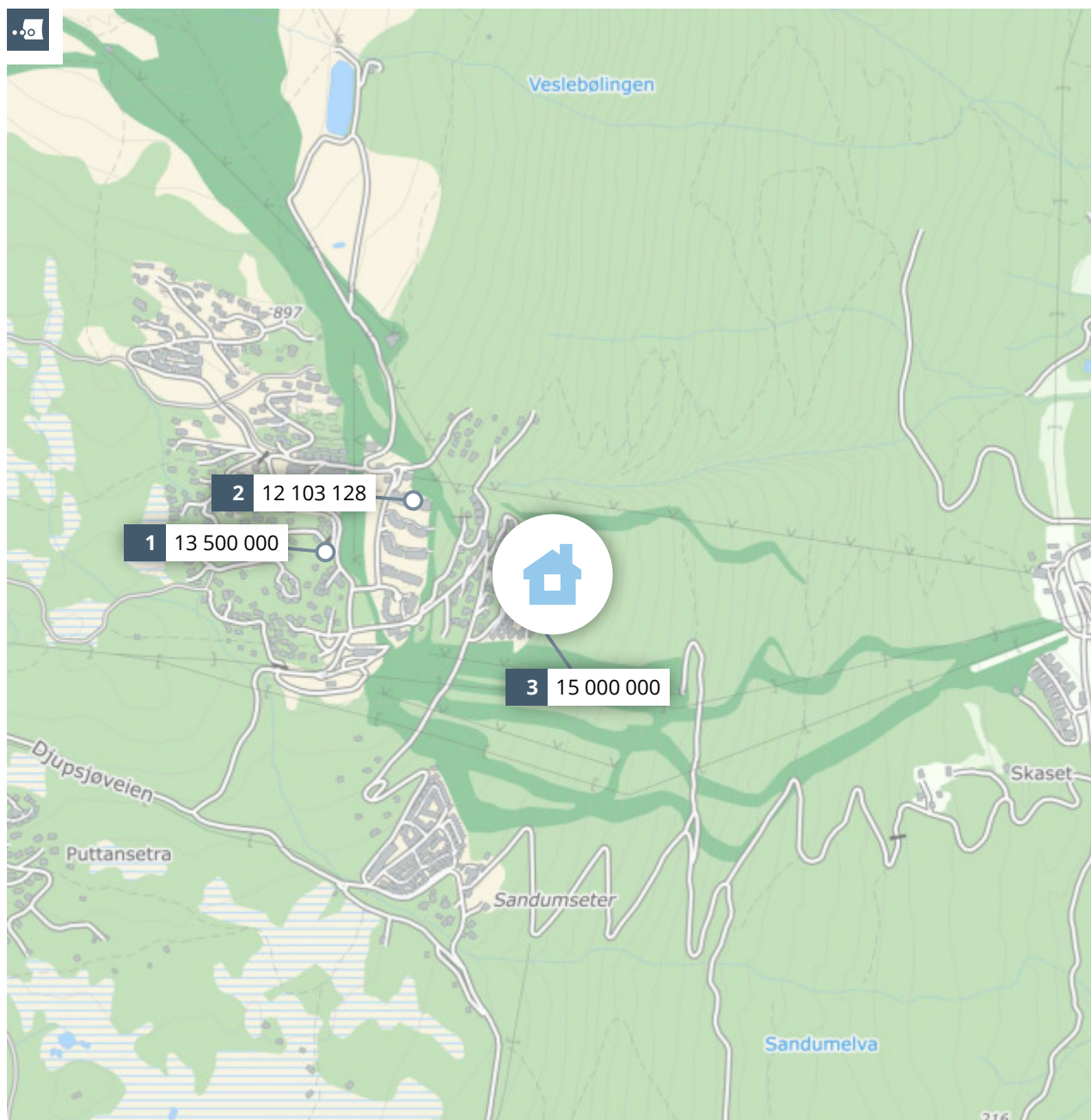


NOREFJELL ALPINGREND
62

PRIVATMEGLEREN



MEGLERS VERDIVURDERING



Meglerns verdivurdering **NOREFJELL ALPINGREND 62**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.09.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Lars Jakob Aarak.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 210 BNR 49 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3318
KRØDSHERAD GRUNNKRETS NOREFJELL

Verdivurdert til

19 400 000

-	19 400 000	74 046
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	262 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt	1 023 m²					
Byggeår	2020					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Snøspurvveien 2 235 m² 2002 1 680 m² 5 sov	28.12.2024	18 500 000	13 500 000	0	13 500 000	57 447
2 Norefjelltunet 151 226 m² 2006 7 394 m² 4 sov	30.06.2020	13 950 000	11 835 000	268 128	12 103 128	53 554
3 Norefjell alpingrend 34 209 m² 2018 807 m² 5 sov	13.02.2024	13 500 000	15 000 000	0	15 000 000	71 770

Denne imponerende fjellhytta har en eksepsjonell plassering med umiddelbar tilgang til skibakkene (ski-in/ski-out), og tilbyr en spektakulær utsikt. Uten noen hytter som sperrer utsikten, kan man nyte den storslåtte panoramautsikten i et fredelig og barnevennlig miljø. Den romslige utformingen er perfekt for store familier eller grupper, med forskjellige soner som dekker alle behov. Hytta er utstyrt med førsteklasses fasiliteter for både voksne og barn, inkludert et eksklusivt vinrom, rundt 80 integrerte høyttalere fra MusicCast, et moderne mediarom, og avanserte lys- og varmesystemer styrt via KNX/Gira. Nabolaget byr på flere nye og stilfulle restauranter som Norefjellhytta og Olympique, som sammen gir en luksuriøs fjellopplevelse.

Eikefinér på veggene gir hytten et sofistikert og eksklusivt hotellpreg, mens master suite med walk-in closet og luksuriøst badrom byr på førsteklasses komfort. Spa-avdelingen, spesialdesignede dører og Schüco-vinduer fremhever hyttens unike og gjennomførte uttrykk.

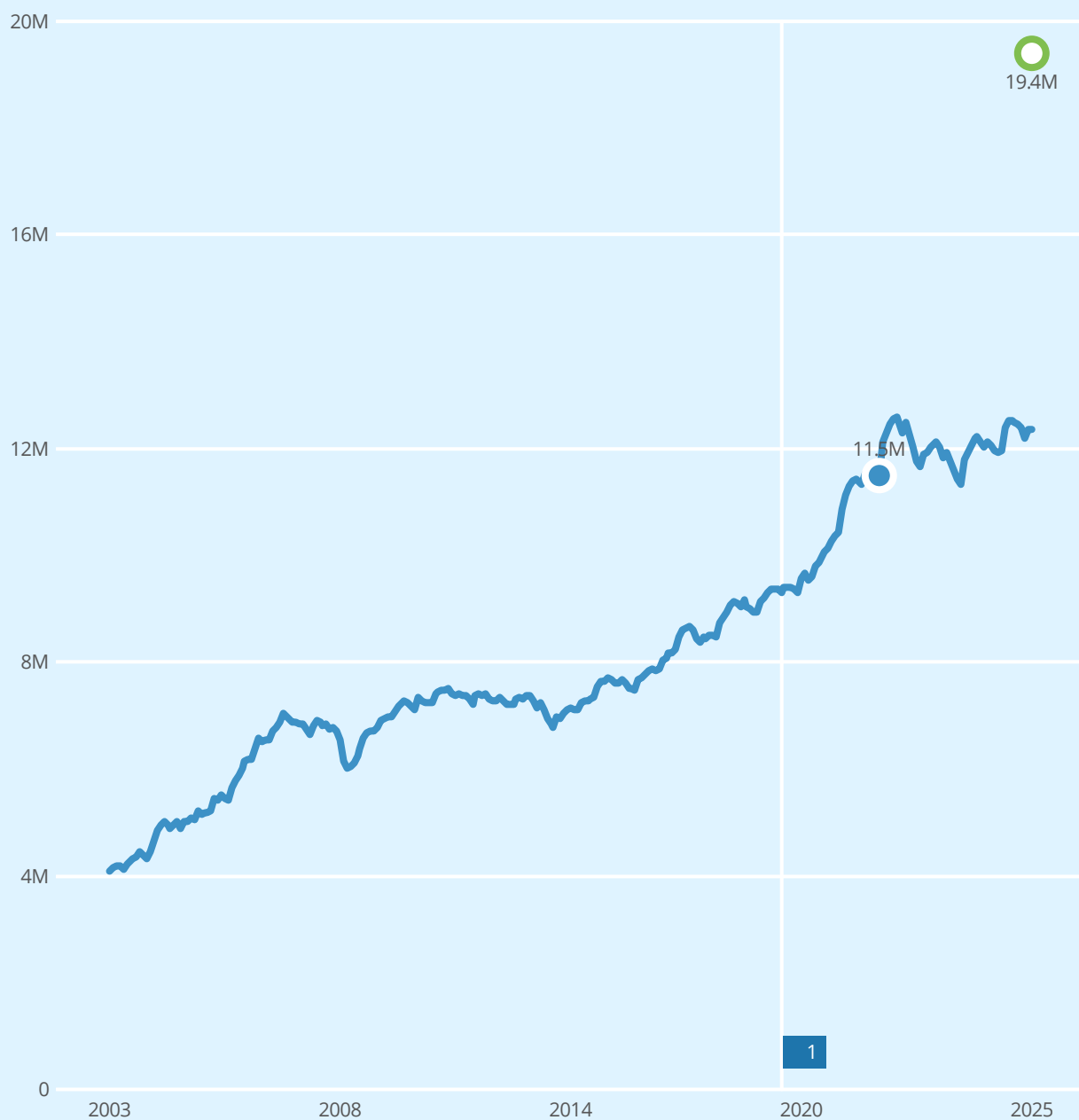
Det er 60-70 integrerte høyttalere og et dedikert kinorom skaper en enestående underholdningsopplevelse. Gira og KNX smarthus-teknologi gir deg full kontroll over lys, lyd og inneklima, enkelt og intuitivt. Den generøse takhøyden, elegant eikeparkett og solid lydisolasjon gir en imponerende romfølelse.

Et plassbygget vinskap med kapasitet til 168 flasker og en romslig garasje med plass til tre biler.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.12.2021		16.12.2021	-	11 500 000	-	11 500 000	2

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eier har siden kjøp gjort meget store økonomiske investeringer til den stand hytte står i nå.



Fritidsboliger til salgs i NOREFJELL grunnkrets nå

15
fritidsboliger til
salgs

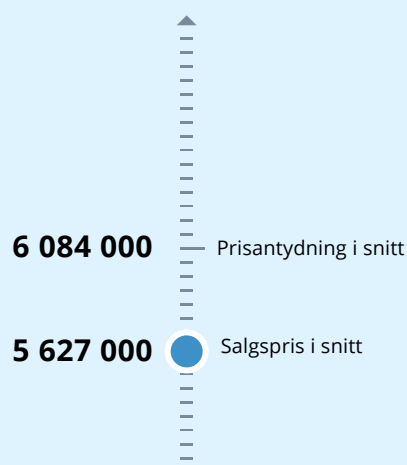


Annonnene har i
snitt ligget ute i

133
dager

Fritidsboliger solgt i NOREFJELL grunnkrets siste 6 mnd

14
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

192
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND
 KRØDSHERAD kommune
 gnr. 210, bnr. 49, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 14422-1319

Referansenummer: WH4166

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter TEK 17.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt eiendom, selv om eiendommen mer eller mindre fremstår som ny, så er den altså ikke helt ny, men hva det innebærer. En brukt eiendom kan ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:

Eiendommen holder en gjennomgående særdeles høy standard. Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse. Det er valgt kostbare og funksjonelle løsninger når det gjelder kjøkkeninnredning, oppvarming, styringssystemer, lydanlegg, innredninger etc. Hele eiendommen både utvendig og innvendig, er svært godt vedlikeholdt.

Inneholder:

Underetasje: Hall/lounge med vinrom og biopeis, hovedsoverom med eget bad en-suit og sep.wc en-suit. To soverom hvorav det ene har eget bad en-suit. I tillegg ett bad til samt en stor spa-avdeling med dobbel dusj, stort boblebadekar samt badstue. Kinorom og vaskerom/teknisk rom.

1.etasje: Hall med god garderobeplass, sep.wc, stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Stue, 3 soverom og bad.

Stor garasje med egen direkte adkomst til boligen.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Planløsningen stemmer overens med de tegninger som er fremlagt.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Den inneholder opplysninger om at gjenstående arbeider skal ferdigstilles før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Arealer

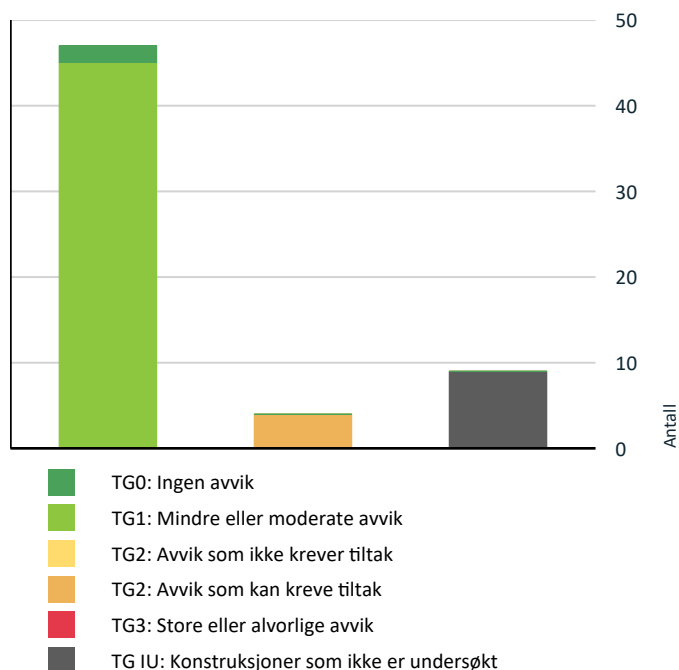
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

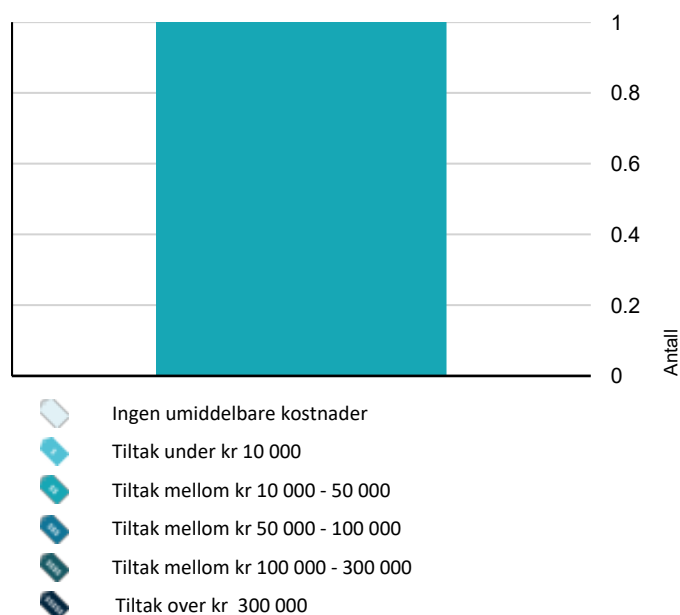
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Takstmann er ikke kjent med avvik fra forskriften til Avhendingslova i rapporten.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuksikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuksikring vil uansett være uoversiktlig. Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U.etasje > Bad 1 en suit > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad 3 en suit hoved > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Spa-avdeling m/badstue > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad 3 en suit hoved > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Disponert og brukt av eier.

Standard

Hytta holder en gjennomgående meget høy standard.

Vedlikehold

Hytta er meget godt vedlikeholdt. Hytta sto ferdig i 2021. Ingen bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med membran/knotteplast og torv.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG settes ut i fra alder.

Nedløp og beslag

Sortlakkerte renner og nedløp. Sort beslag mellom panel og tørmurt skifer.

Veggkonstruksjon

Hytta har en konstruksjon i form av et metall/stålbur der bærekonstruksjoner er skrudd sammen. Både vegger og takstoler. Isolert bindingsverk som er utvendig kledd med stående skrudd panel. Grunnmursvegger i betong.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon i stål. Isolert. Undertak i 2.etg i panel. Ingen synlige feil/lekkasjer er observert. Takhøy himling.

Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra Schuko.

Dører

Tofløyet glatt svart hovedinngangsdør. Sort glatt dør ut til sluse og inn til garasje. Terrassedør og glassdører ut i samme utførelse som vinduer, også fra Schuko.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkragende balkong ut fra stue/kjøkken i stål- og trekonstruksjoner. Gulv belagt med Møre Royal. Rekkverk i glass. Ca 11 kvm. Utgang fra hovedsoverom i u.etasjen til terreng.

Tilstandsrapport

Det er en platting på bakkeplan i 1. etasje ved garasjen der det er plassert boblebad. Plassen er tildekket av snø og ikke besiktiget.

TG 1 Andre utvendige forhold

Åpen sluse til garasje (halvvegg og tak) med støpt gulv med varmekabler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Limt parkett og fliser på gulv. Det er lagt egne trinnlydmatter samt avrettningsmasse.
Malte vegger og tak. Noe spilevegger. Paneler i samme finish som skapdører i flere rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Bjelkelag (stål og treverk) i deler av 1. etg. Delvis støpt dekke.
Isolert trebjelkelag. Innslag av bærende bjelker i stål.

TG IJ Radon

Forutsetter at det er lagt radonduk da dette bygget er oppført etter TEK 10.

TG IJ Pipe og ildsted

3 stk biopeiser. Stue, lounge og hovedsoverom.
Biopeiser er ikke ytterligere vurdert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmursvegger i plassstøpt betong som er isolert og kledd med osb plater og gips. Hultaking i vaskerom gav ingen utslag.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i stålkonstruksjoner med eiketrinn. Håndløper i eik kun på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Spesialtilpassede sorte finnértedører med skjulte hengsler. Sorte dørvidere.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde skap, innredninger samt plassbygde integrerte høyttalersystem i de fleste rom. Innfelte TV'er i vegg.

Tilstandsrapport

Anlegg/utstyr er ikke funksjonstestet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Støpt gulv som er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert for lite fall til sluk. Ca 15 mm høydeforskjell fra slukrist til topp flis ved terskel.

Fallet er tilstrekkelig med tanke på at bruksvann inne i dusjsonen renner fint til sluk. Avstanden fra dusjnisje til terskel er liten. Det er vanskelig å få til alle konstruksjoner slik at de er innenfor alle kriterier. Eier opplyser at dette fungerer uten problemer med tanke på daglig bruk. Dokumentasjon på utført arbeid er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Terskelløs løsning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må gjøres tiltak for å lukke dette avviket. Dog er det svært begrenset hvilket tiltak som er mulige å gjennomføre.

Konsekvensen av manglende fall er at bruksvann kan trekke ut på gulvet og nå parkettgulvet i tilstøtende rom og gi fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har sort helstøpt søyleservant, veggmontert toalett med innbygget sistene samt dusjnisje med glassdør. Innbyggingsarmaturer fra Hans Grohe, i sort finish.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet tilnærmet nytt og ubrukt samt at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Det er heller ingen symptomer på noe unormalt i tilstøtende rom eller i underliggende rom.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv med tilfredsstillende fall til sluk.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate i sort stein toppmontert sort skålservant. Veggmontert sort wc med innebygget sistene, dusjnisje med glassdør. Sorte innbygningsarmaturer fra Hans Grohe.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD 1 EN SUIT

TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg i våtsone vender mot yttervegg og mot vaskerom/teknisk rom med tekniske installasjoner.

I tillegg er våtrommet tilnærmet nytt og ubrukt samt at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

U.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights.

U.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Støpt gulv med fall til hjørnesluk. Fallet er mindre enn hva som er foreskrevet. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved terskel er kun 10-12 mm. Ikke synlig om det er tettesjikt på terskel bak list. Nivået på gulvet på badet er lavere enn i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Dog er det begrenset hvilke tiltak som kan utføres uten at det gjøres store inngrep. Konsekvensen av avviket er at bruksvann kan trekke ut og nå parkettgolv i tilstøtende rom og gi fuktskader. Jevnlig kontroll/rensing av sluk er viktig.

U.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hvit helstøpt søyleservant, disjnise med glassdører samt veggmontert wc med innebygget susterne. Innbygningsarmaturer i sort finish fra Hans Grohe.

U.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone vender mot yttervegg og mot tilstøtende bad. I tillegg er våtrommet tilnærmet nytt og ubrukt samt at det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights.

Vindu i våtsone ved badekar. Utførelse i aluminium fra Schüko, likevel bør man utvise forsiktighet ved bruk.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert ca 1,5 cm fall på drøyt tre meter, som tilsvarer fall 1:200 som er for lite i hht. forskrift. Høydeforskjell opp fra slukrist til flis ved utgang til soverom er ca 15 mm. Avstanden fra dusj til utgang av rommet er ca 3 meter. Eier opplyser at bruksvann i dusj renner til sluk som det skal.

Åpen løsning (ikke dør) mot hovedsoverom der det er parkett. Parkett nær badekar og dette kan ta skade ved lek og vannsøl fra badekar.

Vurdering av avvik:

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

Gulv i uegnede materialer nær badekar/våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

Løsningen fungerer i det daglige, dog må man utvise forsiktighet ved bruk av badekaret samt at man også må påse at sluk ikke går tett slik at vann standen kan nå gulv i tilstøtende rom. Konsekvensen er at parkettgolv kan ta skade.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate i sort stein og med to stk toppmonterte sorte skålservanter. Stor innbygget boblebadekar. Stor dusjnisje med glassdør. Det er ventilasjon, dog ikke mulig å se om det rr sluk eller ditekete avløp fra bobekar. Innbygningsarmaturer i sort finish fra Hans Grohe. Elektrisk håndkjetørker.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD 3 EN SUIT HOVED

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. I tillegg er våtrommet tilnærmet nytt og ubrukt samt at det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid.

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights.

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Støpt gulv med tilfredsstillende fall til sluk.

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate i sort stein med to toppmonterte sorte skålservanter. Stort innbygget boblebadekar. Stor dusjnisje med elektronisk styrt armatur og med takmontert dusj med ulike dyser. Egen badstue med glassvegg til resten av spa-avdelingen.

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > SPA-AVDELING M/BADSTUE

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Vegger vender mot terreng amt støpt vegg mot naborom. I tillegg er våtrommet tilnærmet nytt og ubrukt samt at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Snekkerbygget kjøkken med mørke finnrte glatte fronter på skuffer og skap. Stor kjøkkenøy i samme utførelse og kvalitet som resten av innredningen. Benkeplater i sort granitt. Splashplate på vegg over benk i samme utførelse som benken. Sorte bladebatterier i begge oppvaskkummer. Quocker batteri plassert. ved kum i kjøkkenøy.

Integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Dobbel kjøl med fryseskuff under. To oppvaskmaskiner. Induksjonstopp, grill, 2 benkventilatorer. Stekeovn, kaffemaskin, dampovn, varmeskuff og kombiovn i høyskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

2 stk integrerte benkventilatorer tilkoblet kanal ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Støpt gulv som er flislagt. Elektrisk gulvvarme. Kombinasjon av flislagte vegger og malte vegger. Søyleservant med innbygningsarmaturer. Veggmontert wc med innebygget systerne.

U.ETASJE > WC EN SUIT HOVEDSOVEROM

Overflater og konstruksjon

Støpt gulv som er flislagt. Støpt søyleservant med innbygningsarmaturer. Veggmontert wc med innebygget systerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. et fordelerskap plassert på wc i 1.etg har avrenning fra skap, men det e rikke sluk i gulvet. Her bør det monteres waterguard.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning, fra Flexit.

TO I Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

TO I Andre installasjoner

- * Eget vinrom i u.etasjen.
- * Svært kostbart og avansert lydanlegg fra MusicCast. Totalt ca 80 integrerte høyttalere er plassert i alle oppholdsrom i u.etasje og i 1.etasje.
- * Lerret og videokanon.
- * Avansert styring av lys og varme via KNX/Gira.

TO IJ Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med rikelig med jordfeilautomater/kurser.
Det foreligger stuttrapport på anlegget.

Generell kommentar

Dersom ikke samsvarserklæring kan fremskaffes anbefales det at det utføres en el-takst. Aller helst bør det fremskaffes samsvarserklæring fra den utførende elektriker. Krøderen Elektro.

Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn. Nettleverandøren kan kontaktes.

TO O Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er installert røykvarslere og slukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein/kult.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Konstruksjonen er skjult og det er heller ikke mulig å besiktige fra utsiden da eiendommen er dekket av store mengder snø. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innsiden i u.etg.

Grunnmur og fundamenter

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile og drenerende masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

Forstøtningsmurer

Støttemurer i plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold

Tomten ligger i et hellende terreng. Deler av u.etasjen ligger inn i terrenget. Det er ingen større fare for tilsig av overflatevann mot bygningen. Det er etablert sluk/avrenning fra felles gårdsplass.

Dog har det ved ett tilfelle kommet vann inn i garasjen. Dette førte til at vann trengte ned i underliggende spa-avdeling. Det ble følgeskader i himling i spa-avdelingen.

eier opplyser at dette er en forsikringssak. Selve skaden i gulvet i garasjen må eier selv utbedre, men forsikringen dekker alle følgeskader.

Kontakt eier/megler om mere informasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2020. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppført samtidig som hytta.

Beskrivelse

Stor garasje i betongkonstruksjoner. Støpt gulv på kultet grunn. Støpte vegger og tak. Bred elektrisk leddport.

Garasjen er på ca 88 kvm BRA-e (S-rom)

Garasjen består av to garasjerom og en stor bod og en liten bod. Det er plass til 3-4 biler. Egen utvendig gang med direkte adkomst til selve hytta.

For en tid tilbake kom det vann inn i garasjen fra gårdsplassen. Dette førte igjen til at det kom vann ned i underetasjen i himling på spa-avdelingen.

Eier opplyser at årsaken til skaden samt selve skaden og følgeskader er utbedret. Det er etablert dreneringsrenne utenfor garasjedør. Gulv i garasjen der skaden oppsto er pigget opp og reparert. Følgeskader i himling i spaavdelingen er utbedret.

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

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

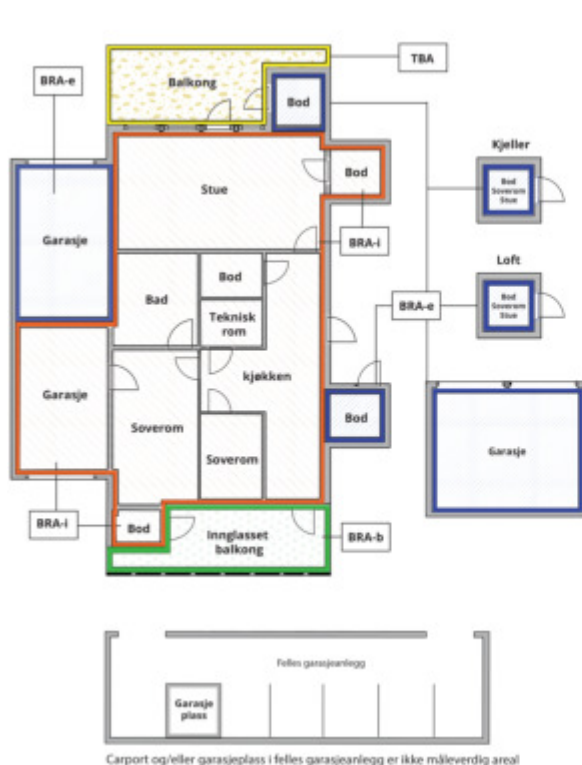
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	74			74	15		74
2. Etasje	25			25		23	48
U.etasje	163			163			163
SUM	262				15	23	285
SUM BRA	262						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Garderobe, Wc, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
U.etasje	Hall/Lounge, Soverom 1, Soverom 2, Bad 1 en suit, Bad 2, Bad 3 en suit hoved, Gang, Wc en suit hovedsoverom, Spa-avdeling m/badstue, Kino/medierommet, Vaskerom/Teknisk rom		

Kommentar

Utgang fra stue til balkong.
Adkomst til terreng fra underetasjen.

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor leilighetens hoveddel.

Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten.

Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.

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

Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal eller BRA-i areal oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

2.etasje består av flere rom som i seg selv ikke er måleverdige. Flere rom som er måleverdige dog ikke hele rommet. Arealet i 2.etasje er skjønnsmessig beregnet. Gulvarealet i 2.etasje er 48 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen stemmer overens med de tegninger som er fremlagt.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Den inneholder opplysninger om at gjenstående arbeider skal ferdigstilles før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytta ble ferdigstilt i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje	Garasjerom, Bod 1, Bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	262	0
Garasje	0	88

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2024	Jon Ugland	Takstingeniør
21.3.2025	Jon Ugland	Takstingeniør
21.9.2022	Jon Ugland	Takstmann
	Christoffer Berggren-Raanæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3046 KRØDSHERAD	210	49		1	1023 m ²	Seeiendom/kartverket	Eiet

Adresse

Norefjell alpingrend 62

Hjemmelshaver

Berggren-Raanæs Christoffer, Berggren-Raanæs
Emma Andrea

Kommentar

Tomtestørrelsen gjelder hele sameiet (Norefjell Alpingrend 62, 64 og 66.

Eierandel

4 / 10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sædeles flott beliggenhet i Norefjell Alpingrend med fantastisk utsikt over Krødern og Noresund. Ligger nedenfor gamle Fjellhvil hotell. Ekte Ski-inn/ski-ut. Vinter- og sommeraktiviteter i umiddelbar nærhet. Bra med sol på formiddagen. Ingen innsyn.

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann (Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS - kommunalt) via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp (Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS - kommunalt) via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Stor støpt felles gårdsplass med dreneringssluk. Støpt kjørerampe opp til veien. Hovedsakelig naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Eier	21.09.2022	Gav opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Egne observasjoner	21.09.2022		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2024	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WH4166>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Park	
Oppdragsnr.	
6250173	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christoffer Berggren-r	Emma Berggren-Raanæs

Gateadresse	
Norefjell Alpingrend 62	
Poststed	Postnr
Noresund	3536

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe manglende fall på noen av badene da det er storformat fliser å da ikke mulig å lage tilstrekkelig fall

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kom vann fra garasje og ned i underetasje etter hulltaking for rorgjennomføring til varmtvannstank. Dette er i orden nå.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easylader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en mangelrapport og noen punkter som ikke var ferdig da vi tok over hytta. Dette er i ettertid satt i orden og fikset

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Berggren	19f3980640eb1c734d189021d264e0e335bf55a5	26.03.2025 16:17:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Raanæs	0c1eda880ea670c499f70e496018a9ece1d05040	27.03.2025 19:56:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250173

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



FERDIGATTEST



NOVO ARKITEKTER AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Byggesak

Dato: 23.04.2024
Saksnummer: 2021/2507-15
Deres referanse:
Saksbehandler: Lasse Olsen

Ferdigattest - Gnr. 210/49/0/1-3- Norefjell Alpingrend 62,64 og 66.

Ferdigattest	
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10	
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
NOVO ARKITEKTER AS	HOLTE EIENDOM AS
Tiltaket/byggets art:	
Oppføring av 3 fritidsboliger og garasje	
Vedtak fattet:	Dato:
Rammetillatelse	07.03.2019
IG1	18.07.2019
Endringstillatelse/IG2	15.10.2019
IG3	23.09.2020
Midl. Brukstillatelse Seksjon1	04.11.2021
Midl. Brukstillatelse Seksjon 2 og 3	21.03.2024

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Alle ferdigattester sjekkes ved tilsyn og bilde taking til eiendomsskatt.

Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets offisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr kr. 3000,- i henhold til regulativet blir tilsendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Olsen
Rådgiver Byggesak



Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi
HOLTE EIENDOM AS



EIENDOMSKART



Eiendomskart for eiendom 3318 - 210/49//1



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 023,20 m²		Arealmerknad							
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6676018,3149999995		Øst	531864,6699999999	
Grensepunkter										Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype					Lengde	Radius
1	6675999,8	531877,57	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)					32,33	
2	6676003,98	531848,98	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)					28,89	
3	6676036,83	531847,64	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)					32,88	
4	6676031,87	531881,7	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)					34,42	

EIENDOMSSKATT



Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 28.03.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Krødsherad kommune

Kommunenr.	3318	Gårdsnr.	210	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	8 000 000,00 kr
Skatt	10 800,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.02.2022
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



GEBYR



Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 28.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Krødsherad kommune

Kommunenr.	3318	Gårdsnr.	210	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	20 582,50 kr
Eiendomsskatt	10 800,00 kr
Feste	1 375,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	35 816,26 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	11 Stk	346,00 kr	1/1	0 %	3 806,00 kr	951,50 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	11 Stk	1 393,00 kr	1/1	0 %	15 323,00 kr	3 830,75 kr
Forbruksgebyr vann pr m3	12 m3	19,10 kr	1/1	0 %	229,20 kr	229,20 kr
Forbuksgebyr avløp pr m3	12 m3	30,58 kr	1/1	0 %	345,60 kr	345,60 kr
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3 059,00 kr	1/1	0 %	3 059,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Fritid	5400000 prom	2,00 kr	1/1	0 %	10 800,00 kr	0,00 kr
Infrastrukturfondet	1 Stk	1 431,00 kr	1/1	0 %	1 431,00 kr	1 431,00 kr
				Sum	34 993,80 kr	6 788,05 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER



Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	210	49	0	1	Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Fritidsbebyggelse - Nåværende					Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)
1023.19m ²					
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Reguleringsformål
Ja	3318 109	Norefjell Alpingrend (16.6.2022)			Fritidsbebyggelse
1023.17m ²					
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
KOMMENTARFELT:					

Det tas forbehold om feil og mangler.

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER.1.PD

DETALJREGULERING FOR NOREFJELL ALPINGREND KRØDSHERAD KOMMUNE

Vedtatt av dato:

XX.XX.XX

PlanID: 3046-109

Saksnummer: 21/2009

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med fritidsbebyggelse i et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Planen erstatter detaljreguleringsplan for Høgli-Ødegård, PlanID – 3046-31, vedtatt 02.06.2005.

2. AREALFORMÅL I PLANEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG §12-5 Nr.1

Fritidsbebyggelse (BFR1-6)

Næringsbebyggelse (BN1)

Energianlegg (BE)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-5 Nr.2

Kjøreveg (SKV1-3)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

HENSYNSSONE § 12-6

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

3. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

3.1 TERRENGBEHANDLING

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter. For området BFR5 tillates skjæring/fylling i en høyde inntil 4 meter.

3.2 VERNEVERDIER KULTURMILJØ/NATURMANGFOLD (§ 12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 BYGGESØKNAD

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert utomhusplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Utomhusplanen skal beskrive:

- Terrengforhold
- Vegetasjon (eksisterende og ny)
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Bygningers plassering med høydeangivelse
- atkomst og parkeringsløsninger
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer
- Deponering og mellomlagring av overskuddsmasser

3.4 KRAV TIL GEOTEKNISKE VURDERINGER

Ved oppføring av nye bygg kreves uttalelse fra geotekniker før igangsettelse.

3.5 MILJØKVALITET

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

3.6 VANN OG AVLØP

Alle hytter/fritidsboliger skal ha høystandard med innlagt vann og kloakk. All ny og eksisterende bebyggelse skal være tilkoblet offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet. Flomvei skal tilrettelegges for å følge eksisterende trase.

3.7 KABLER

Alle kabler som føres inn i området, samt interne kabler, skal føres som jordkabel.

3.8 FORSTØTNINGSMURER

Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 2 meter. For området BFR5 tillates forstøtningsmurer i en høyde inntil 4 meter. Murer som er høyere enn 0,5 m må sikres mot fall.

Forstøtningsmurer skal forblendes eller mures med naturstein.

3.9 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det er ikke tillatt å beplante eller så til områder med vegetasjon som ikke er stedegen.

3.10 VEGER

Det etablerte vegnettet i planområdet skal brukes som tilkomst til tomtene. Avkjøringspiler viser hvilken veg tomten har adkomst fra, men ikke nøyaktig plassering.

4. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BFR1-6, BN1)

4.1.1.1 Seksjonering

Seksjonering er tillatt.

4.1.1.2 Utleie

Utleie er tillatt.

4.1.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

Parkering

Det skal avsettes minimum 36 m² (2 plasser) per bruksenhet. Biloppstillingsplasser kan være på mark, i underjordisk garasje eller carport.

4.1.1.4 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

4.1.1.5 Ubebygde areal på tomta

Ubebygde areal på tomta skal i hovedsak bevares med stedefegen vegetasjon.

4.1.1.6 Plassering av bygg

Bebyggelse skal tilpasses tomten og terrenget slik at den plasseres best mulig terrengforholdene, jf. pkt. 3.1 Terrengbehandling.

4.1.1.7 Estetiske forhold

Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 34 grader.

Hyttene kan oppføres i tømmer, stav og laft eller reisverk.

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller gråtonene trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Torv skal benyttes som takteking. Reflekterende materialer tillates ikke. Utvendige, synlige murvegger og støttemurer skal forblendes eller mures i naturstein.

Eventuelle andre bygg og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70% av lyskjeglen skal vende ned.

Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

4.1.2 FRITIDSBEBYGGELSE (FELT BFR1-6)

4.1.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 35%.

Biloppstilling og garasje under terreng (<0,5 m over terreng) beregnes ikke som del av %-BYA.

4.1.2.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 5 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

I BFR4 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 708 moh.

I BFR5 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 711 moh.

Det er tillatt å utnytte underetasje til beboelsesrom.

4.1.2 NÆRINGSBEBYGGELSE (FELT BN1)

4.1.3.1 Utnyttelse

I BN1 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60%.

4.1.3.2. Høyder

I BN1 skal ikke hovedbygning overstige gesimshøyde på 5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

4.1.3 ENERGIANLEGG (FELT BE)

Område for trafostasjon. Innenfor feltet tillates mindre bebyggelse og anlegg tilhørende trafostasjon.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (FELT SKV1-3, SVG)

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og åpne vannveier.

4.2.2 KJØREVEG

SKV1-3 er privat veg som er felles for hele planområdet. Skal opparbeides med bredder vist i plankart.

4.2.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Innenfor SVG tillates ikke tiltak som hindrer friskt utover snøopplag og mindre tekniske anlegg som f.eks transformatorer, strøm- tele- og fiberskap etc.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H370)

Innenfor området merket H370_1 ligger det nedgravd høyspentkabel. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra linjeeieren.

Innenfor sone H370_2 ligger det en trafostasjon. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra eier av trafostasjon.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§12-7)

- Bestemmelsesområde #1: Her skal flomvei gå gjennom planområdet. Flomveien skal ikke forhindres.
- Bestemmelsesområde #2 og #3: Område for fordrøyning av overvann. Her skal det etableres regnbed eller annen form for oppsamling av overvann.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE (FELT BFR1-6, BN1)

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal uttalelse fra geoteknikker vedrørende område berørt av omsøkte tiltak vedlegges søknaden, jf. bestemmelse 3.4.
- VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett skal være utarbeidet og godkjent jf. Bestemmelsene 3.6
- Overvannsplan for omsøkte tiltak skal være godkjent av kommunen.
- Godkjente tekniske anlegg; avløp og vannforsyning (herunder sløkkevann) skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

7.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK (FELT BFR1-6, BN1)

- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket være etablert.
- Angjeldende bygg skal være koblet til godkjent VA-nett.
- Energinett skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg skal være koblet til energinettet via jordkabel.
- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse skal SKV3 være ferdig opparbeidet.

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR NOREFJELL ALPINGREND

KRØDSHERAD KOMMUNE

Vedtatt av dato: 16.06.2022

Vedtak endring av plan: 14.03.2024

PlanID 3318-109

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med fritidsbebyggelse i et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Planen erstatter detaljreguleringsplan for Høgli-Ødegård, PlanID – 3046-31, vedtatt 02.06.2005.

2. AREALFORMÅL I PLANEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG §12-5 Nr.1

Fritidsbebyggelse (BFR1-6)

Næringsbebyggelse (BN1)

Energianlegg (BE)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-5 Nr.2

Kjøreveg (SKV1-3)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

HENSYNSSONE § 12-6

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

3. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

3.1 TERRENGBEHANDLING

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter. For området BFR5 tillates skjæring/fylling i en høyde inntil 4 meter, målt fra ferdig opparbeidet terreng kote +691.

3.2 VERNEVERDIER KULTURMILJØ/NATURMANGFOLD (§ 12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 BYGGESØKNAD

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert utomhusplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Utomhusplanen skal beskrive:

- Terrengforhold
- Vegetasjon (eksisterende og ny)
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Bygningers plassering med høydeangivelse
- atkomst og parkeringsløsninger
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer
- Deponering og mellomagring av overskuddsmasser

3.4 KRAV TIL GEOTEKNISKE VURDERINGER

Ved oppføring av nye bygg kreves uttalelse fra geotekniker før igangsettelse.

3.5 MILJØKVALITET

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

3.6 VANN OG AVLØP

Alle hytter/fritidsboliger skal ha høystandard med innlagt vann og kloakk. All ny og eksisterende bebyggelse skal være tilkoblet offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet. Flomvei skal tilrettelegges for å følge eksisterende trase.

3.7 KABLER

Alle kabler som føres inn i området, samt interne kabler, skal føres som jordkabel.

3.8 FORSTØTNINGSMURER

Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 2 meter. For området BFR5 tillates forstøtningsmurer i en høyde inntil 4 meter, målt fra ferdig opparbeidet terreng kote +691. Murer som er høyere enn 0,5 m må sikres mot fall.

Forstøtningsmurer skal forblendes eller mures med naturstein.

3.9 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det er ikke tillatt å beplante eller så til områder med vegetasjon som ikke er stedegen.

3.10 VEGER

Det etablerte vegnettet i planområdet skal brukes som tilkomst til tomtene. Avkjøringspiler viser hvilken veg tomten har adkomst fra, men ikke nøyaktig plassering.

4. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BFR1-6, BNT)

4.1.1.1 Seksjonering

Seksjonering er tillatt.

4.1.1.2 Utleie

Utleie er tillatt.

4.1.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

Parkering

Det skal avsettes minimum 36 m² (2 plasser) per bruksenhet. Biloppstillingsplasser kan være på mark, i underjordisk garasje eller carport.

4.1.1.4 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

4.1.1.5 Ubebygd areal på tomta

Ubebygd areal på tomta skal i hovedsak bevares med stedegen vegetasjon.

4.1.1.6 Plassering av bygg

Bebyggelse skal tilpasses tomten og terrenget slik at den plasseres best mulig terrengforholdene, jf. pkt. 3.1 Terrengbehandling.

4.1.1.7 Estetiske forhold

Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 34 grader.

Hyttene kan oppføres i tømmer, stav og laft eller reisverk.

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller gråtonene trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Torv skal benyttes som takteking. Reflekterende materialer tillates ikke. Utvendige, synlige murvegger og støttemurer skal forblendes eller mures i naturstein.

Eventuelle andre bygg og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70% av lyskjeglen skal vende ned.

Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

4.1.2 FRITIDSBEBYGGELSE (FELT BFR1-6)

4.1.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 35%.

Biloppstilling og garasje under terreng (<0,5 m over terreng) beregnes ikke som del av %-BYA.

4.1.2.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 5 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

I BFR4 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 708 moh.

I BFR5 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 711 moh.

Det er tillatt å utnytte underetasje til beboelsesrom.

4.1.2 NÆRINGSBEBYGGELSE (FELT BN1)

4.1.3.1 Utnyttelse

I BN1 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60%.

4.1.3.2. Høyder

I BN1 skal ikke hovedbygning overstige gesimshøyde på 5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

4.1.3 ENERGIANLEGG (FELT BE)

Område for trafostasjon. Innenfor feltet tillates mindre bebyggelse og anlegg tilhørende trafostasjon.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (FELT SKV1-3, SVG)

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og åpne vannveier.

4.2.2 KJØREVEG

SKV1-3 er privat veg som er felles for hele planområdet. Skal opparbeides med bredder vist i plankart.

4.2.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Innenfor SVG tillates ikke tiltak som hindrer friskt utover snøopplag og mindre tekniske anlegg som f.eks transformatorer, strøm- tele- og fiberskap etc.

4.2.4 PARKERINGSAREAL

Innenfor SPA tillates biloppstillingsplasser på mark, eller i carport. Bebyggelse skal tilpasses slik at den plasseres best mulig til terrengforholdene. Carport kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m. Parkeringsareal skal opparbeides med bredder vist i plankart.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H370)

Innenfor området merket H370_1 ligger det nedgravd høyspentkabel. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra linjeeieren.

Innenfor sone H370_2 ligger det en trafostasjon. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra eier av trafostasjon.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§12-7)

- Bestemmelsesområde #1: Her skal flomvei gå gjennom planområdet. Flomveien skal ikke forhindres.
- Bestemmelsesområde #2 og #3: Område for fordrøyning av overvann. Her skal det etableres regnbed eller annen form for oppsamling av overvann.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE (FELT BFR1-6, BN1)

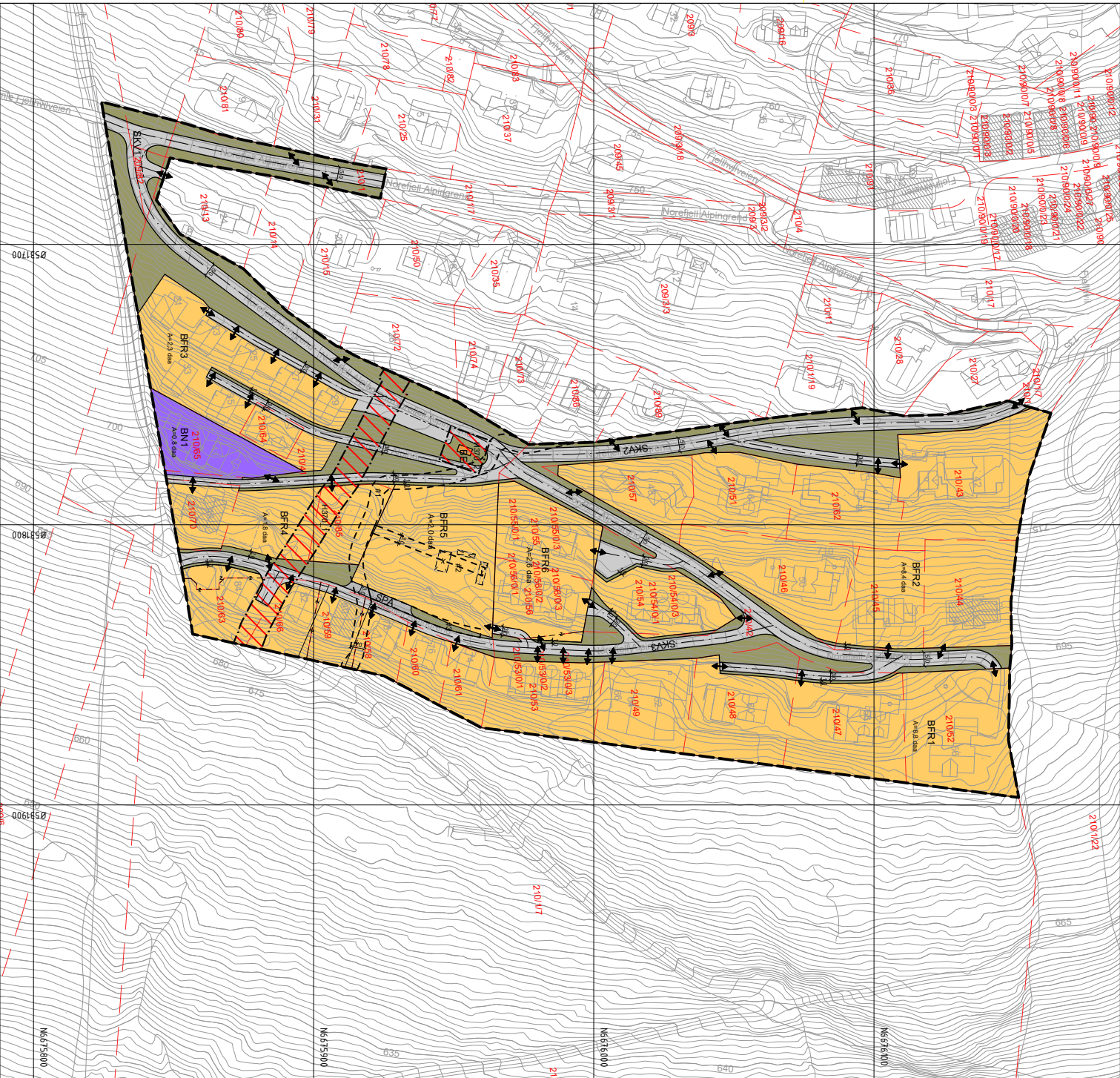
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal uttalelse fra geoteknikker vedrørende område berørt av omsøkte tiltak vedlegges søknaden, jf. bestemmelse 3.4.
- VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett skal være utarbeidet og godkjent jf. Bestemmelsene 3.6

- Overvannsplan for omsøkte tiltak skal være godkjent av kommunen.
- Godkjente tekniske anlegg; avløp og vannforsyning (herunder sløkkevann) skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

7.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK (FELT BFR1-6, BN1)

- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket være etablert.
- Angjeldende bygg skal være koblet til godkjent VA-nett.
- Energinett skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg skal være koblet til energinettet via jordkabel.
- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse skal SPA være ferdig opparbeidet og bestemmelsessonen #3 være ivarettatt.

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bedyggelse og anlegg

- BFR** Fritidsbedyggelse
- BN** Næringsbedyggelse
- BE** Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV** Kjørveg
- SVG** Åpen vegg um - granatall
- SPA** Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- H20** Høyspanningsanlegg (inkl. høyspenkabler)

§12-7 - Bestemmelsesområder

- [#]** Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utarealer

Linjesymbol

- Pengegrense
- Formidlingsgrense
- Bestemmelsesgrense
- Grense for faresoner
- Reguleringsgrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Bedyggelse som forutsettes fjernet
- Reguleringsgrense
- Reguleringsgrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- ↔** Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland

Dato for basiskart: 23.06.2021

Koordinatsystem: ETRS89, UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000

0 25 50m

N

Detailregulering

Norefjell Alpingrend

Ausval-ID: 3318-108

Forslagsstiller: Erik Waal

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	Tilført bestemmelssområde #1-3.	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX		
Dato	XXX	Revisjon	XXX		
Kommunesjefens vedtak					
Endring av reguleringsplan					
Offentlig uttalelse fra					
2. gangs behandling					
Offentlig uttalelse fra					
1. gangs behandling					
Kommisjonering av oppdrag av planarbeid					
Oppdragsnotat...					
PLANEN ER UTARBEIDET AV:					
MyaPlan PLANKONSULENT					
TEGNEN					
DATO					
20.12.2023					
SIGN.					
LID					

Det bekræftes at planen er i samsvar med kommunesjefens vedtak av

Beskrivelse:

Dato:

Prosjekt:

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER

Vedtatt dato: 11.11.2021

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

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Innholdsfortegnelse

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

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

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

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

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

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

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

Retningslinje

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

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

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

2.1.1 Krav om områderegulering

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

- Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
- Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
- Bestemmelsesområde #3 – Bånn
- Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
- Bestemmelsesområde #5 – Ringnes

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

2.1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

3.1 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Utbyggingsrekkefølge

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

Retningslinje

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

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

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

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

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

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

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

Retningslinje

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

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

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

Unntatt fra dette er:

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

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

Retningslinje

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

6.2 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Retningslinje

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

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

Retningslinje

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

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

8.1 Terrengbehandling

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

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

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

8.2 Gjerding

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

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

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

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

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

Retningslinje

Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:

- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

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

10.1 Krav til reguleringsplan

Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:

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

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

11.1.1 Bebyggelsens utforming

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

11.1.2 Bebyggelsens størrelse

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

11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

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

11.1.4 Basesoner

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

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

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

11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger

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

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

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

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

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

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

11.1.6 Parkering

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

Retningslinje

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

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

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

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

11.2 Boligbebyggelse

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

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:

- Sandlekeplass minimum 50 m² for hver 25 bolig, maks 50 m fra bolig.
- Nærleplass/ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25-200 boliger maks 500 m fra bolig.

11.3 Fritidsbebyggelse

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

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstillende følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:

- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m². Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m² tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksposering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

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

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

11.4 Sentrumsformål

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

11.5 Fritids- og turistformål

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

11.6 Idrettsanlegg

11.6.1 Alpinområder

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

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

11.6.2 Golfbane

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

11.6.3 Idrettsstadion

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

11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

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

#1 – Bøseter

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

#2 – Norefjellbyen

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

#3 – Bånn

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

#4 – Sorteberg

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

#5 – Ringnes

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

BKB1 og BKB2

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

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

11.7.1 Heisløsning for helårstransport

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

11.7.2 Råstoffutvinning

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

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

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

12.1 Veiutforming

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

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

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

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

13.1 Tilrettelegging for friluftsliv

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

Retningslinje

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

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

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

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

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

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

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

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

14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

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

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:

- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m². Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m² tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskin. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskin vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

Retningslinje

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

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold

Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR

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

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

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

15.1 Brygger og aktivitetsplasser

Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.

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

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

16.2 Ras- og skredfare (H310)

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

16.3 Flomfare (H320)

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

16.4 Høyspenningsanlegg (H370)

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

16.5 Bevaring naturmiljø (H560)

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

16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

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

16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)

Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv.

Innenfor hensynssonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

16.8 Båndlagte områder

For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_)

- Nore nedre – Gravfelt (H730_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730_3)

16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)

- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER

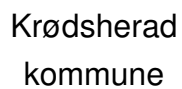


Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Traktorveg		Veg		RpFareGrense
	RpGrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Bestemmelsesområde		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Fritidsbebyggelse
	Energianlegg		Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Privatveg gatenavn_		



GRUNNKART



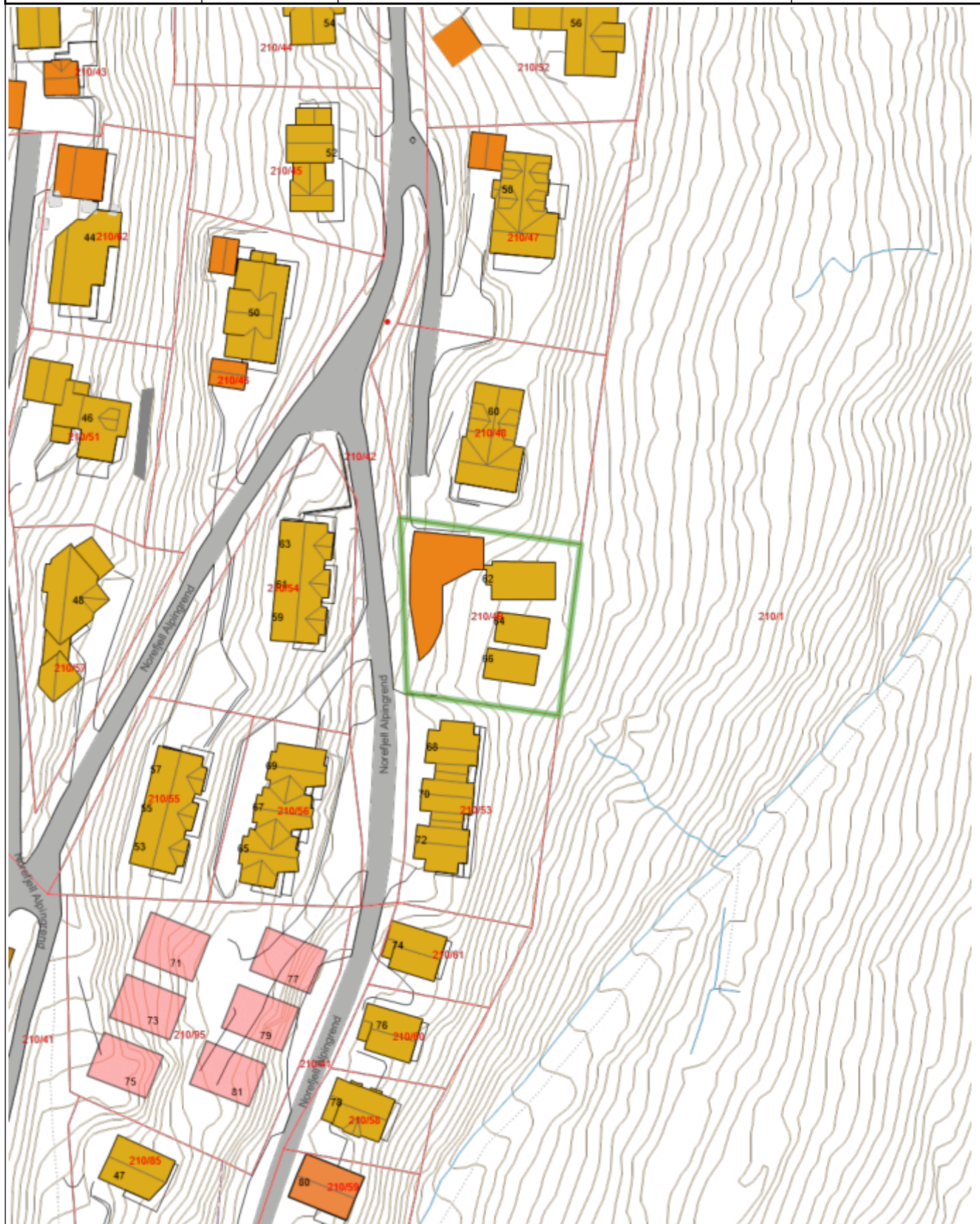
Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 1
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Norefjell alpingrend 62 3536 NORESUND
----------	--

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Husnummer
	Eiendomsteig		Kumlokk		Skap
	Steingjerde		Gjerde		Loddrett mur
	Voll		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Trapp
	Skrå forstøtningsmur		Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Høydekurve Krødsherad
	Privatveg gatenavn.				

GJELDENE
REGULERING MED
BESTEMMELSER



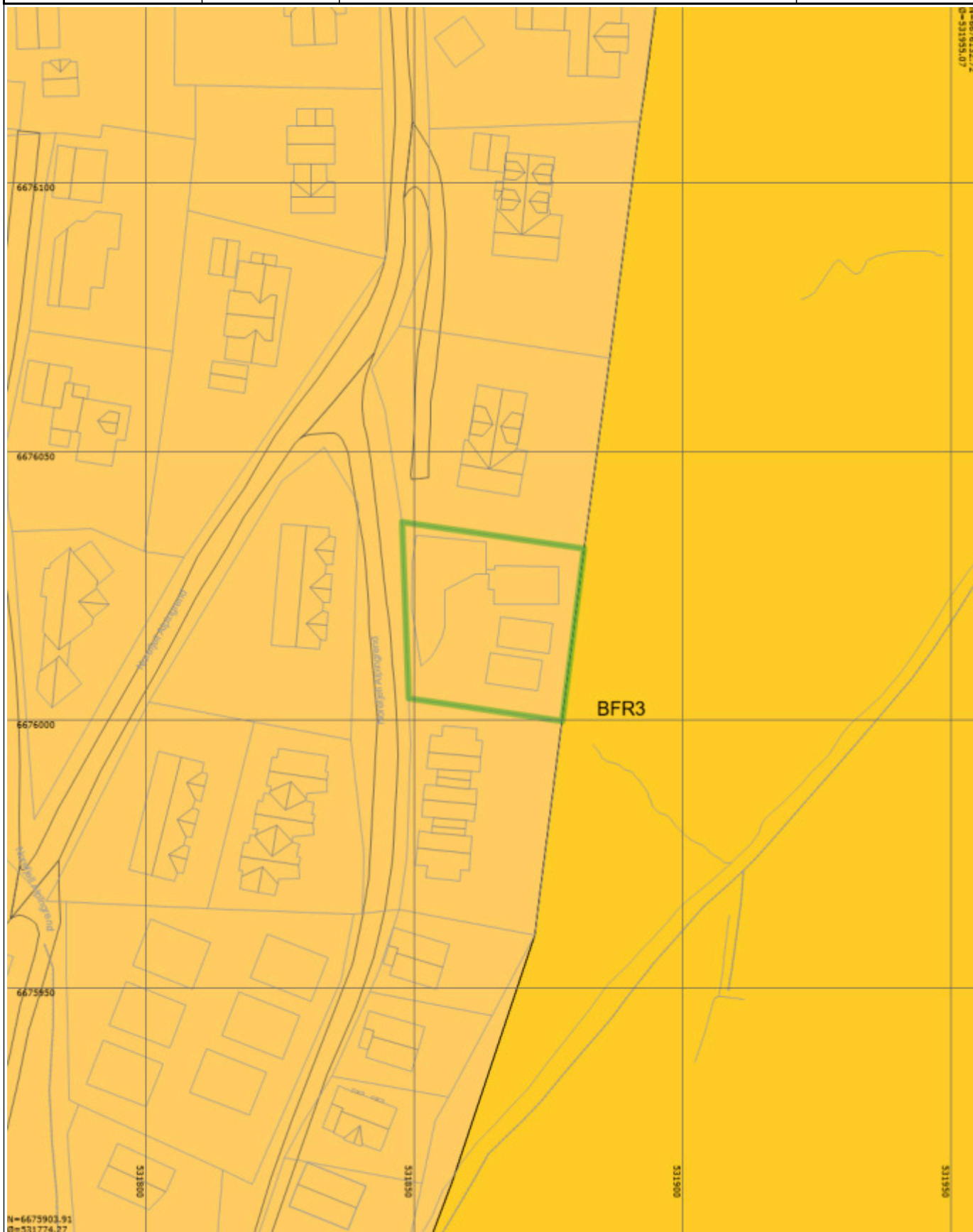
Krødsherad
kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Norefjell alpingrend 62 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



KpOmråde



Bygningslinje



Traktorveg midtlinje



Bygning



Traktorveg



Fritidsbebyggelse -
Nåværende



Eiendomsgrense



Mønelinje



Udefinert bygning



Kanal og grøft



Veg



Fritidsbebyggelse - Fremtidig



Bygningsdelelinje



Taksprang



Godkjente byggetiltak



Elv og bekk



Grense for arealformål

Privatveg gatenavn_

MATRIKKEL- RAPPORT

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.12.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	4/10	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	210/49, 210/49/0/1, 210/49/0/2, 210/49/0/3
Seksjonering Seksjonering	25.11.2021 25.11.2021	21/2731	Tinglyst 11.12.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGGREN-RAANÆS EMMA A F240286*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEGATA 17 2000 2000 LILLESTRØM	Bosatt (B)
BERGGREN-R CHRISTOFFER F241283*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEGATA 17 2000 2000 LILLESTRØM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Norefjell alpingrend 62	H0201	210/49/0/1	265,6	8	4	5	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Norefjell alpingrend 62

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300735264		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.04.2024

1: Bygning 300735264: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	265,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	88,3
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2019	20.03.2019
Igangsettingstillatelse	18.07.2019	06.08.2019
Midlertidig brukstillatelse	04.11.2021	04.11.2021
Endre bygningsdata	25.11.2021	25.11.2021
Ferdigattest	23.04.2024	23.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Norefjell alpingrend 62	H0201	210/49/0/1	265,6	8	4	5	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	14	14	0	0	0
H02	0	0	79	79	0	0	0
H01	0	0	172,6	172,6	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 210/49

Bruksnavn	Tomt nr. 11	Beregnet areal	1023.2
Etablert dato	19.04.2006	Historisk oppgitt areal	500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676018.32	531864.67		Ja	1023.2	

NOREFJELL VANN OG
AVLØPSSELSKAP

Gebyrregulativ vann - og avløpstjenester 2020 (vedtatt i styremøte 27.11.19)

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpselskap 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 m ²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m ²	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 m ²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter:		
Pr. vannmåler < 40 mm	Kr 3 750	Kr 1 250
Pr. vannmåler 40 – 110 mm	Kr 7 500	Kr 2 500
Pr. vannmåler ≥ 110 mm	Kr 15 000	Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variabelt 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 25m ²	Kr 1 125	Kr 378,75
Forbruk/areal fritidsbolig m ³ /m ²	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m ²	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.

Engangsgesbyr for tilkobling til det interne vann- og avløpsnett 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).

NOREFJELL VANN OG
AVLØPSSELSKAP



Vann- og avløpstjenester på Norefjell

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

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

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

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

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

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

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

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

NOREFJELL VANN OG
AVLØPSSELSKAP

Informasjonsbrev – nye hytteeiere

Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

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

Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside:

<http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472>

Drift av stier og løyper på Norefjell

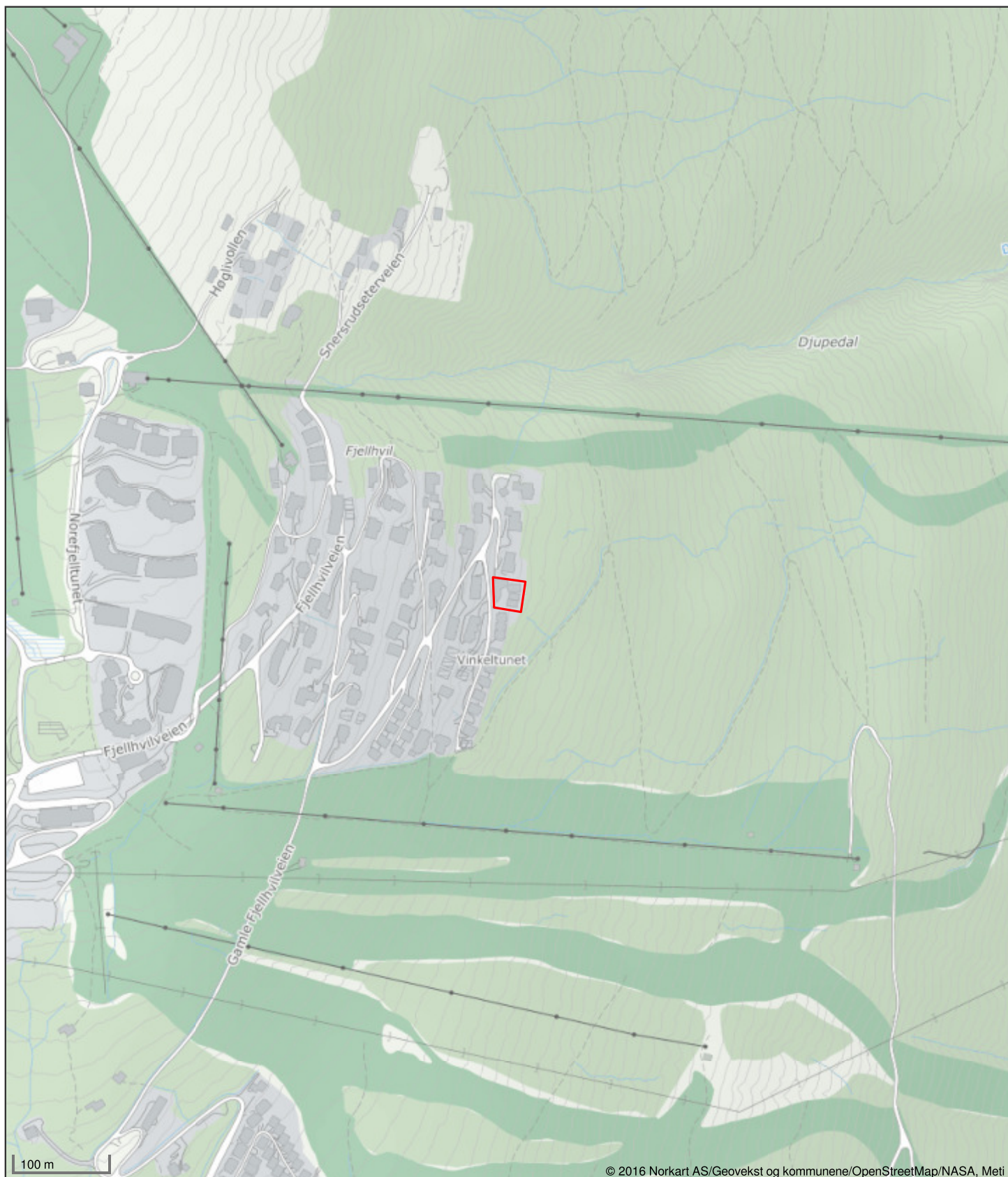
For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

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

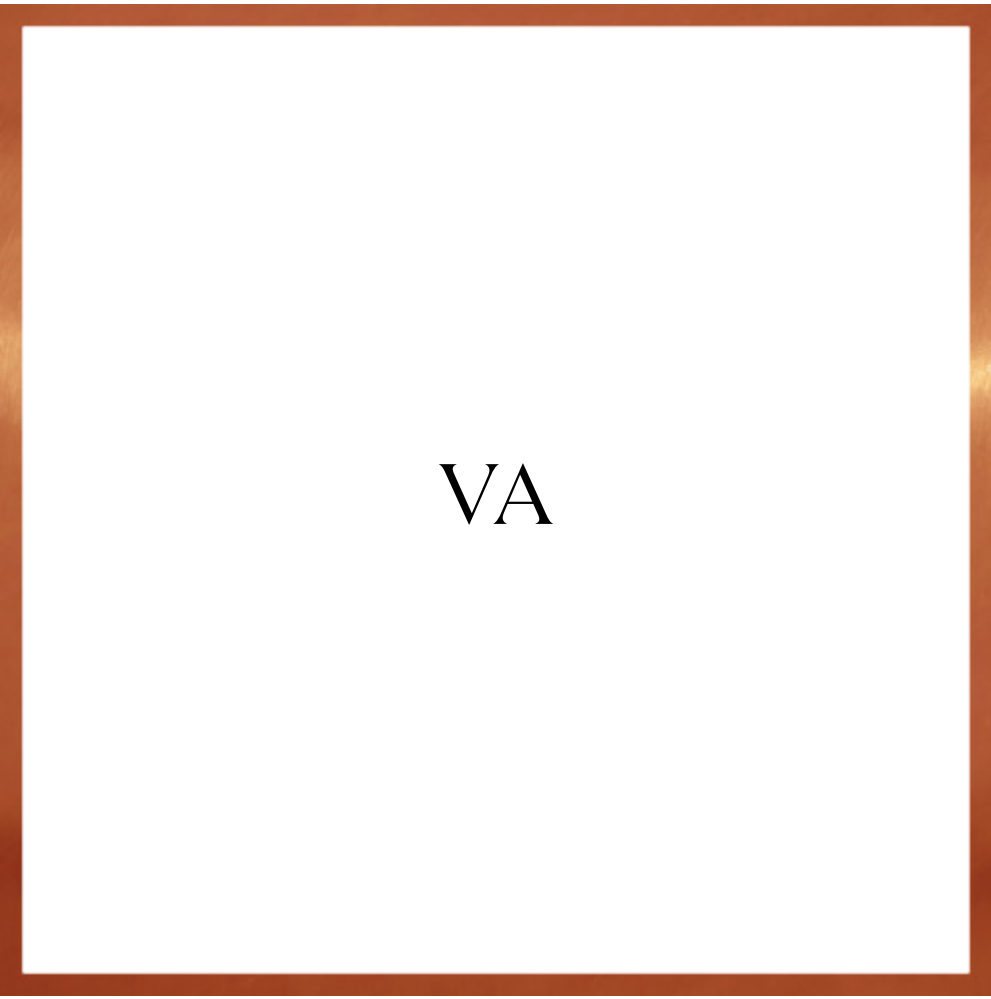
For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig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

OVERSIKTSKART

Oversiktskart for eiendom 3318 - 210/49//



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



VA



Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 28.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Krødsherad kommune

Kommunenr.	3318	Gårdsnr.	210	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Norefjell alpingrend 62, 3536 NORESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57577888	149	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

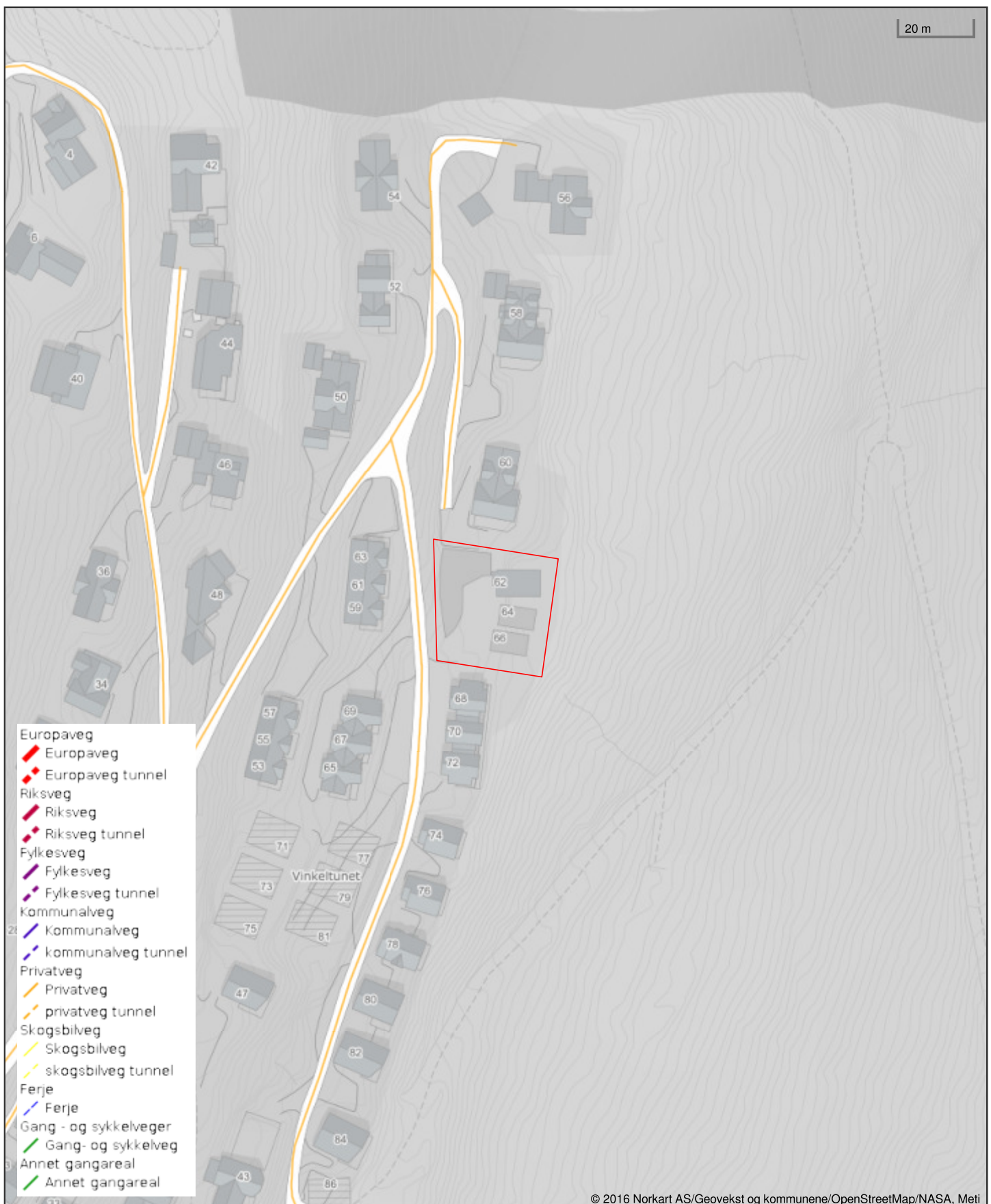
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



VEGSTATUSKART



Vegstatuskart for eiendom 3318 - 210/49//



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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

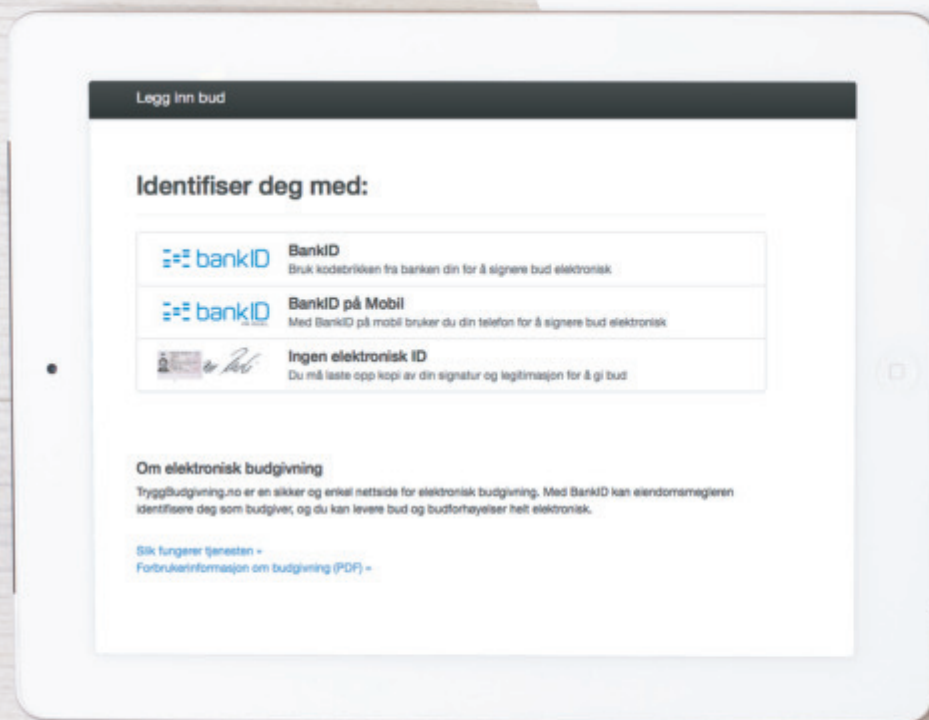
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Norefjell Alpingrend 62
Gnr. 210 Bnr. 49 Snr. 1 i Krødsherad kommune
Oppdragsnummer:
6-25-0173

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars Jakob Aarak
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76
E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>		<u>Kr</u> _____
<u>Egenkapital:</u>		<u>Kr</u> _____
<u>Totalt:</u>		<u>Kr</u> _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater

Notater
