Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN



PROPR.NO

Selger
Hans Marius Skatvedt Torgersen
95189413

Prisantydning
2 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3046 Gnr. 178 Bnr. 159

Flott enebolig med 4 soverom, god planløsning, terrasse og dobbelgarasje sentralt beliggende i barnevennlig område

PRISANTYDNING
kr 2 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 17 500 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
106kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
126kvm

BRUKSAREAL (BRA)
108kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 478kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1977



Inngangsparti



Fra innkjøring



Dobbelgarasje med ekstra carport og mye plass



Inngang, stue og kjøkken



Stue og kjøkken



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Hovedsoverom med god skapplass



Soverom 2



Soverom 3



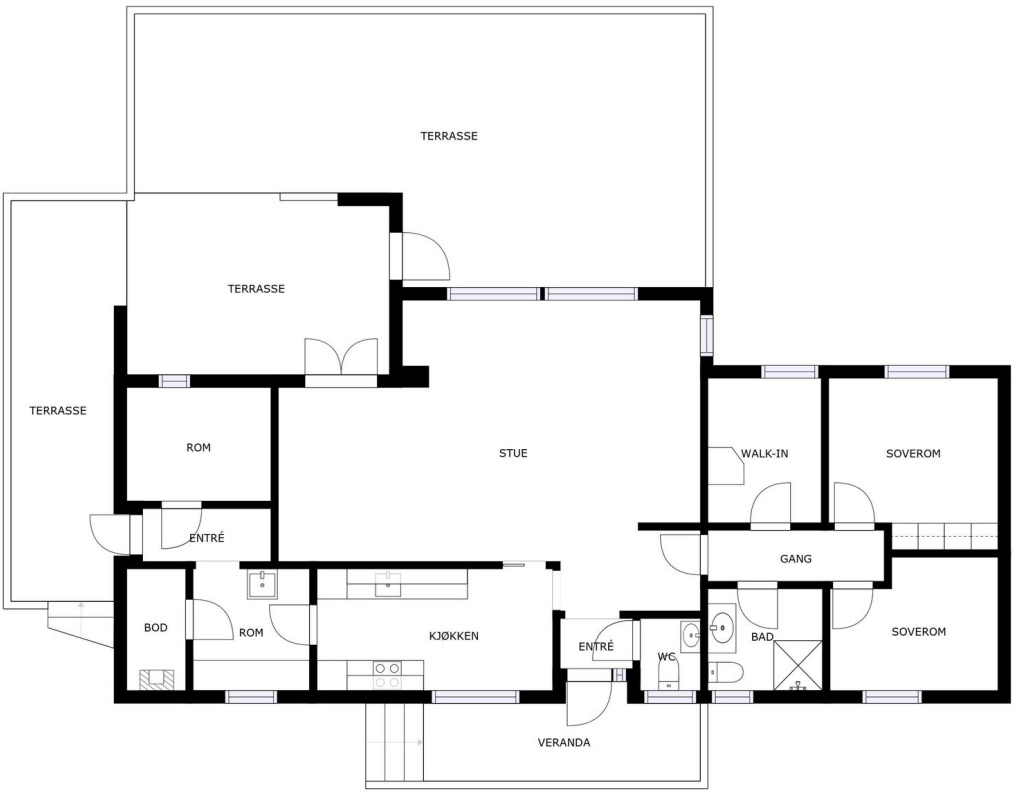
Soverom 4



Bad



Toalett



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

INVISO

Plantegning

Om boligen

Enebolig på ett plan fra 1977 fint beliggende i enden av en blindvei sentralt på Krøderen.
Boligen ble pusset opp i 2012, har gjennomgående høy standard, og består av: entré, toalett, kjøkken, stue, vaskerom, bod og fire soverom.
Parkettgulv, takpanel/takess og veggpanel på de fleste vegger. Fliser på gulv og baderomspanel på vegg på baderom og vaskerom, elektrisk gulvvarme i de fleste gulv. Store vinduer med fin utsikt til fjell og fjord i stue. Delvis overbygget balkong. Solcelleanlegg. Mulighet for vedovn. Gode solforhold.

- Romslig frittstående dobbelgarasje med ekstra carport og mye plass
- Opparbeidet tomt med plen og enkelte trær. Her bor man sentralt, men i landlige
  omgivelser
- Felles lekeplass i midten av feltet
- Nærhet til fine skog og naturområder
- Hyggelig nabolag og gangavstand til skole, barnehage, idrettshall, Kryllingparken,
  matbutikk og kollektivtransport

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i enden av en blindvei i Briskåsen, og du har gangavstand til det meste.
Usjenert beliggenhet.

Annet

Ta kontakt, så finner vi en tid for visning. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

585 kr (Tinglysing av skjøte)
585 kr (Tinglysing av pantedokument)
55 000 kr (Dokumentavgift)
11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

68 070 kr (Omkostninger totalt)

---

2 268 070 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

540 kr (Panterett med urådighet)

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN
KRØDSHERAD kommune
Gnr. 178, Bnr. 159

Markedsverdi

2 200 000

Areal (BRA): Enebolig 108 m², Garasje 48 m²



Befaringsdato: 14.10.2022 **Rapportdato:** 14.11.2022 **Oppdragsnr:** 12252-1039 **Referansenummer:** QD2489

Autorisert foretak: Halvorsen Takst AS

Gyldig rapport
14.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Jørn Halvorsen

Jørn Halvorsen

14.11.2022 | KRØDEREN

Halvorsen Takst AS
Solstrand
905 59 676

Rapportansvarlig
Jørn Halvorsen

jorn@halvorsentakst.no
905 59 676

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Enebolig - Byggeår: 1977

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betong stein og Plannja plater på overbygget terrasse.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning

Mønet skråtak i tre med kaldt loft. Undertak av sutaksplater.
Vinduer fra byggeåret 1976 og fra 2012.
Dobbel terrassedør med glass .
Enkel hovedytterdør med glass og glassfelt ved siden.
Terrasse med adkomst fra stue.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene er i hovedsak preget av:
fliser, parkett og belegg

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater og baderomsplater på vaskerom

Himlinger er i hovedsak preget av:
Takess plater og malt panel.

Teglesteinspipe i stue, ingen vedovn er montert
Malte formpressede innerdører.

Gå til side

VÅTROM

VASKEROM:
Forhøyet flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med baderomsplater.
Vegger er kledd med baderomsplater. Himling er av takess-plater
Flislagt gulv med varmekabler.
Stålkum i skap samt en benkeplate i laminat.

BAD:
Flislagt på gulv med varmekabler, veggen er med baderomsplater, duskabinett, gulvmontert toalett , hvit servant innredning med skapspeil.
Himling er tak-ess plater
Sensorstyrt avtrekksvifte på vegg.

Gå til side

KJØKKEN

Hvit kjøkken i høyglans, benkeplate i laminat, hvite plater på vegg over platetopp. Avtrekksvifte med avsug ut i vegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er kobber og noe rør i rør system, noe er av nyere dato på kobberrør. Stoppekran og vannmåler på vaskerom.
Ventilasjon i to vinduer i stue, samt vegg ventiler og elektrisk vifte på kjøkken.
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2012. Plassert på vaskerom
Solselepanel på tak.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Tomten er flat skrånende opparbeidet med plen og beplantning, gruset vei og parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	108	106	2
Sum	**108**	**106**	**2**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	48	0	48
Sum	**48**	**0**	**48**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

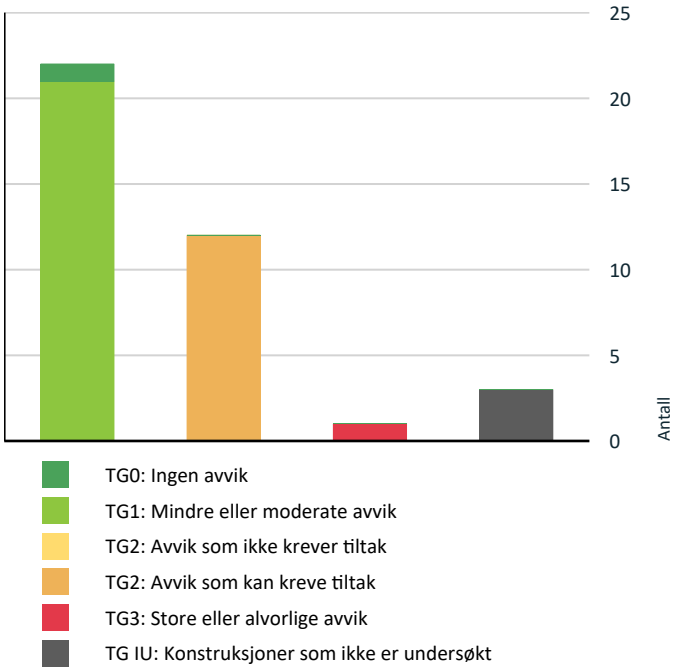
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

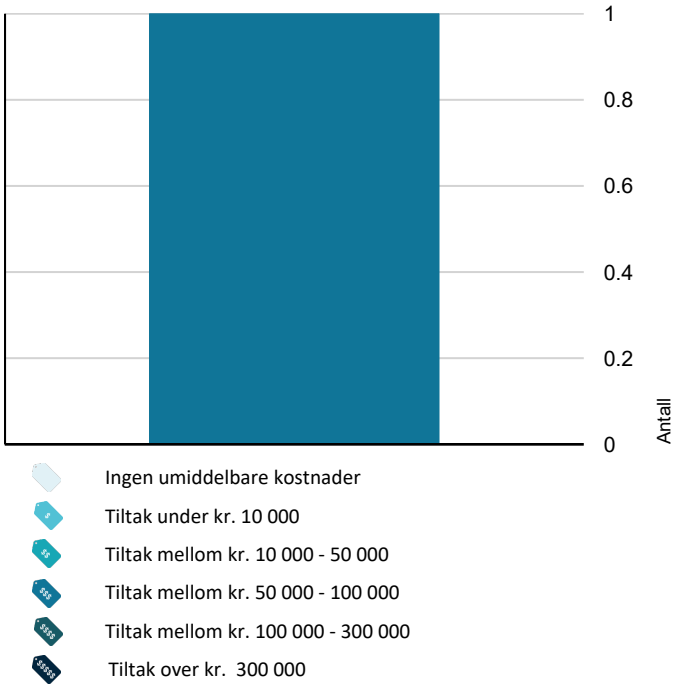
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på nordveggen

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Der er registrert fukt og fuktutslag på sutaksplater ved pipe.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Belegg på vannbredt flasser av på stuevinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er under dusjkabinett og var ikke mulig å inspisere.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	I 2012 ble boligen oppgradert med: Nytt elektrisk anlegg med bl.a. nytt sikringsskap, elektriske varmekabler i alle gulv og spotter i stue, gang og kjøkken, utført av håndverker. Fliser inngangsparti, utført av håndverkere Ny innredning toalett, utført av håndverkere Fliser og baderomspaneler vaskerom, utført av håndverkere Nytt kjøkken, utført av håndverkere Nye veggplater, utført av håndverkere Nytt gulv, utført av håndverkere Ny/malt himling, utført av håndverkere/egeninnsats 3 nye soveromsvinduer, utført av håndverkere. Solcelleanlegg, levert ferdig montert av Otovo Fliser, baderomspaneler og innredning bad, utført av håndverkere.
2016	Modernisering	Solcelleanlegg, levert ferdig montert av Otovo

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med betong stein og plannja plater på overbygget av terrassen. Ukjent alder på plannjaplater



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på nordveggen

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Musebånd/lusing må etableres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i tre med kaldt loft. Undertak av sutaksplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Der er registrert fukt og fuktutslag på sutaksplater ved pipe.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes

Vinduer

TG 2

Vinduer fra byggeåret 1977 og fra 2012.





Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Belegg på vannbredt flasser av på stuevinduer.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Tiltak må påberegnes på de eldste vinduene.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Dobbel terrassedør med glass . Det ene dørblad går ikke opp.
Enkel hovedytterdør med glass og glassfelt ved siden.





Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Utskifting av dørene må påberegnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse med adkomst fra stue. Deler av terrassen er takoverbygget.





Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Tiltak må påberegnes

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater
TG 1

Gulvene er i hovedsak preget av:
fliser, parkett og belegg. Det er gulvvarme i alle gulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater og baderomsplater på vaskerom

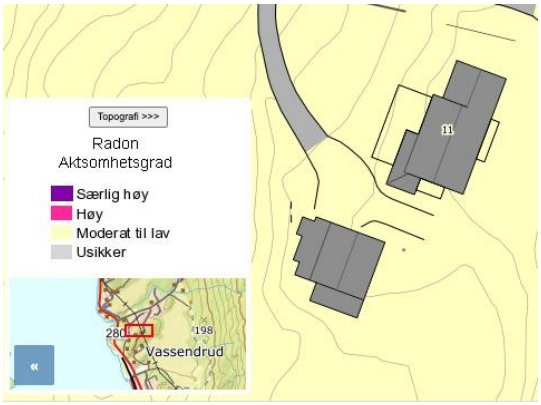
Himlinger er i hovedsak preget av:
Tak-ess plater og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG IU

Etasjeskiller er mest sannsylig betong, det er ingen inspeksjons muligheter.

Radon
TG 2

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat lav aktsomhetsgrad.



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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
TG 2

Teglesteinspipe i stue, ingen vedovn er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører
TG 1

Malte formpressede innerdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell
TG 1

Forhøyet flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med baderomsplater. ca 200 liter bereder, skap med stål kum. Opplegg til vaskemaskin

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger er kledd med baderomsplater. Himling er av takess-plater

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Stålkum i skap samt en benkeplate i laminat.

Ventilasjon
TG 1

ETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt på gulv med varmekabler, veggen er med baderomsplater, duskabinett, gulvmontert toalett , hvit servant innredning med skapspei og lys.

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger er kledd med baderomsplater
Himling er takess plater

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv med varmekabler

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk er under dusjkabinett og er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er under dusjkabinett og var ikke mulig å inspisere.

Tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Hvit innredning servant innredning med skuffer og speilskap og lys. Synlige kobberrør på vegg.

Ventilasjon — TG 1

Sensorstyrt avtrekksvifte på vegg.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Hvit kjøkken i høyglans, benkeplate i laminat, hvite plater på vegg over platetopp. Avtrekksvifte med avsug ut i vegg.

Avtrekk — TG 1

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon — TG 1

På toalettrom er vegger kledd med Mdf plater, himling er tak-ess plater. Gulvet er parkett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 1

Vannledninger er kobber og noe rør i rør system. Stoppekran og vannmåler på vaskerom.



Alder: 2012 **Kilde:** Eier

Avløpsrør — TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon — TG 1

Ventilasjon i to stuevinduer, samt vegg ventiler og elektrisk vifte på kjøkken.

Varmtvannstank — TG 1

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2012. Plassert på vaskerom

Alder: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

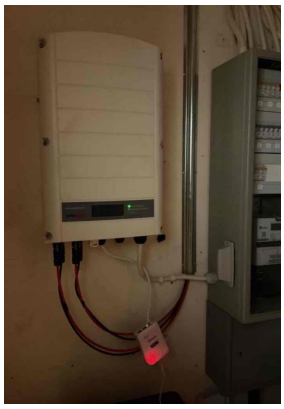
Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer med åpent ledningsnett.
Fremvist eltilsynsrapport uten avvik.

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





Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Ukjent byggegrund men synlig fjell i dagen under terrasen.

Drenering

TG 2

Ingen opplysninger om fornyelse av drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG IU

Ukjent fundament, det er ingen inspeksjonsmuligheter.

Terrengforhold

TG 1

Tomten er flat skrånende opparbeidet med plen og beplantning, gruset vei og parkering

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår
1986

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med carport oppført på støpt betong plate og ringmur. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med stående trepanel utvendig. Taket er av takstoler tekket med papp og blikkplater. To Garasjeporter i tre. Enkel inngangsdør på siden av garasjen ved carport. Det mangler takrenner og nedløp flere plasser, noe råte på vindskier og forkantbord. Innvendig er vegger kledd med panel og noe sponplater. Himling er delvis kledd med trepanel. Pipen er bygget oppå en stålramme og vedovn. innlagt strøm.
Garasjen bærer preg av slitasje og lite vedlikehold.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

108 m²/106 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Vaskerom, Bod, Gang, Kontor

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 320 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	108	106	2	Entré , Wc , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Gang , Kontor	Bod
Sum	108	106	2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I 2020 var det vannlekkasje på toalett, det ble da bytte veggplater og gulv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	48	0	48		Garasje
Sum	48	0	48		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Halvorsen Takst AS
Solstrand
3535 KRØDEREN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
14.10.2022	Jørn Halvorsen	Takstmann
	Hans Marius Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3046 KRØDSHERAD	178	159		0	1478.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vassendrudeiet 11

Hjemmelshaver

Torgersen Hans Marius Skatvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vassendrudeiet i Briskåsen med gangavstand til Krøderen sentrum som har barnehage, barne og ungdomskole og daglivare, flerbrukshall , stor skatepark, langrennsløyper med lys. Til Norefjell skisenter tar det ca. 20 minutter med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og skrånet, opparbeidet med plen og beplanting, gruset vei og parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 320 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. 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/QD2489

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

Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN

16 Jan 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vassendrudeiet 11	Vassendrudeiet 11	H0101

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2012-2014/2015 samt deler av det siste året.
Boligen har vært leid ut ellers.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Torgersen, Hans Marius

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Antageligvis lekk rør under gulv på toalett som førte til gjenoppbygging av toalett og bytte til synlige rør i 2020.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nomista har lagt fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nomista

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Toalettrom ble gjenoppbygget etter vannlekkasje antageligvis fra sprukket rør under gulv.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frøiland Bygg Skade og Sokna VVS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann påviste fuktskjolder (fukt og fuktutslag på sutaksplater ved pipe) i undertak/takkonstruksjon i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nomista har byttet deler av takrenner/nedløp fra plast til stål. Sigdal Blikk og Tak har lagt beslag på pipe.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nomista, Sigdal Blikk og Tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Krøderen Elektro har montert oppgradert elektrisk anlegg med blant annet nytt sikringsskap, elektriske varmekabler i alle gulv og spotter i stue, gang og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Krøderen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert solcelleanlegg på tak.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otovo og Dyrhovd Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Antageligvis lekk vannrør under gulv i toalettrom, se punkt våtrom.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sokna VVS har montert nye vannrør på bad i forbindelse med oppussing. Sokna VVS har sett over og byttet en del rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sokna VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannrør under gulv i toalettrom lakk og har blitt byttet ut.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sokna VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Murt igjen etter fjerning av vedovn. Lagt plate på topp av pipe.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslagetet?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92016398

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torgersen, Hans M Skatvedt	**2023-01-16**

Identification

bankID Torgersen, Hans M Skatvedt

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Torgersen, Hans M Skatvedt	16/01-2023 13:01:14	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 178, Bruksnummer 159 i 3046 KRØDSHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.12.2022 kl. 08.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.12.2022 kl. 08.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/210899-1/200 14.03.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 320 000
Omsetningstype: Fritt salg
TORGERSEN HANS MARIUS SKATVEDT
FØDT: 31.07.1980

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2012/210954-1/200 14.03.2012 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 320 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1976/4687-1/25 14.06.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3046 GNR: 178 BNR: 151

2020/433199-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0622 GNR: 178 BNR: 159

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3046 - Krødsherad kommune	**178**	**159**	**0**	**0**	Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (24.9.2013)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
3046 3	Briskåsen (30.6.1975)	Boliger
3046 3	Briskåsen (30.6.1975)	Kjørevei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 02.12.2022

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 322 000,00 kr
Skatt	1 450,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.02.2017
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Odd Kristiansen

3380 KRØDEREN

Etter besiktigelse foretatt den 1.8.1978 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen gnr. 178, bnr. 159.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Nøresund 1.8.78 dato

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 14 I	Beregnet areal	1478.3
Etablert dato	14.06.1976	Historisk oppgitt areal	1401
Oppdatert dato	20.03.2012	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] 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	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	178/159
Skylddeling Skylddeling	14.06.1976			178/151 (-1401), 178/159 (1401)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666284.38	543295.95	0	Ja	1478.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORGERSEN HANS M SKATVEDT F310780*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vassendrudeiet 11 3535 KRØDEREN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vassendrudeiet 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3535 KRØDEREN	Kirkesogn	04050501 Krødsherad
Grunnkrets	106 HÅKONSRUD N	Tettsted	2101 Krøderen
Valgkrets	1 KRØDEREN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160346914		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	7962754		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1986
3	160346922		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160346914: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vassendrudeiet 11	H0101	178/159	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygning 7962754: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.05.1986	20.05.1986
Igangsettingstillatelse	01.06.1986	01.06.1986
Tatt i bruk	15.11.1986	15.11.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vassendrudeiet 11	-	178/159	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

3: Bygning 160346922: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	178/159	-	-	-	-	-

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 Noresund

Telefon: 32 15 00 00

Epost:
krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato:
05.12.2022

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.12.2022

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND
Telefon: 32150000

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021**
Avløp	11 999,88 kr
Eiendomsskatt	1 450,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	5 895,17 kr
Sum	**23 470,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon Bolig	1 Stk	4 744,00 kr	1/1	0 %	4 744,00 kr	4 744,00 kr
Fastledd Vann Bolig	1 Stk	1 608,75 kr	1/1	0 %	1 608,75 kr	1 608,75 kr
Fastledd Avløp Bolig	1 Stk	4 566,25 kr	1/1	0 %	4 566,25 kr	4 566,25 kr
Eiendomsskatt	725400 prom	2,00 kr	1/1	0 %	1 450,00 kr	1 450,00 kr
				Sum	**12 369,00 kr**	**12 369,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 02.12.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3046	**Gårdsnr.**	178	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassendrudeiet 11, 3535 KRØDEREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2021**
58357520	393	30.09.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	128

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

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

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

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

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

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP– FASTLEDD 2020

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

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

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

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

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

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

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

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

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

og

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

Viktig informasjon til eiendomsmegler

Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) bygger og drifter hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell. Enkelte fritidseiendommer er ikke tilkoblet NVAs hovedledningsnett. Disse vil kunne få krav om å koble seg til offentlig avløp i løpet av kort tid.

Når du skal selge en eiendom for en klient, er det derfor viktig at du kontakter NVA for å avklarer om eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsnett eller ikke.

Krav om tilkobling vil medføre kostnader for eier av fritidseiendommen. Det er derfor viktig at en potensielt ny eier er kjent med dette. NVA vil bidra med konkrete opplysninger for den enkelte eiendom, slik at du som megler kan informere om dette.

Kontakt daglig leder i NVA på epost:

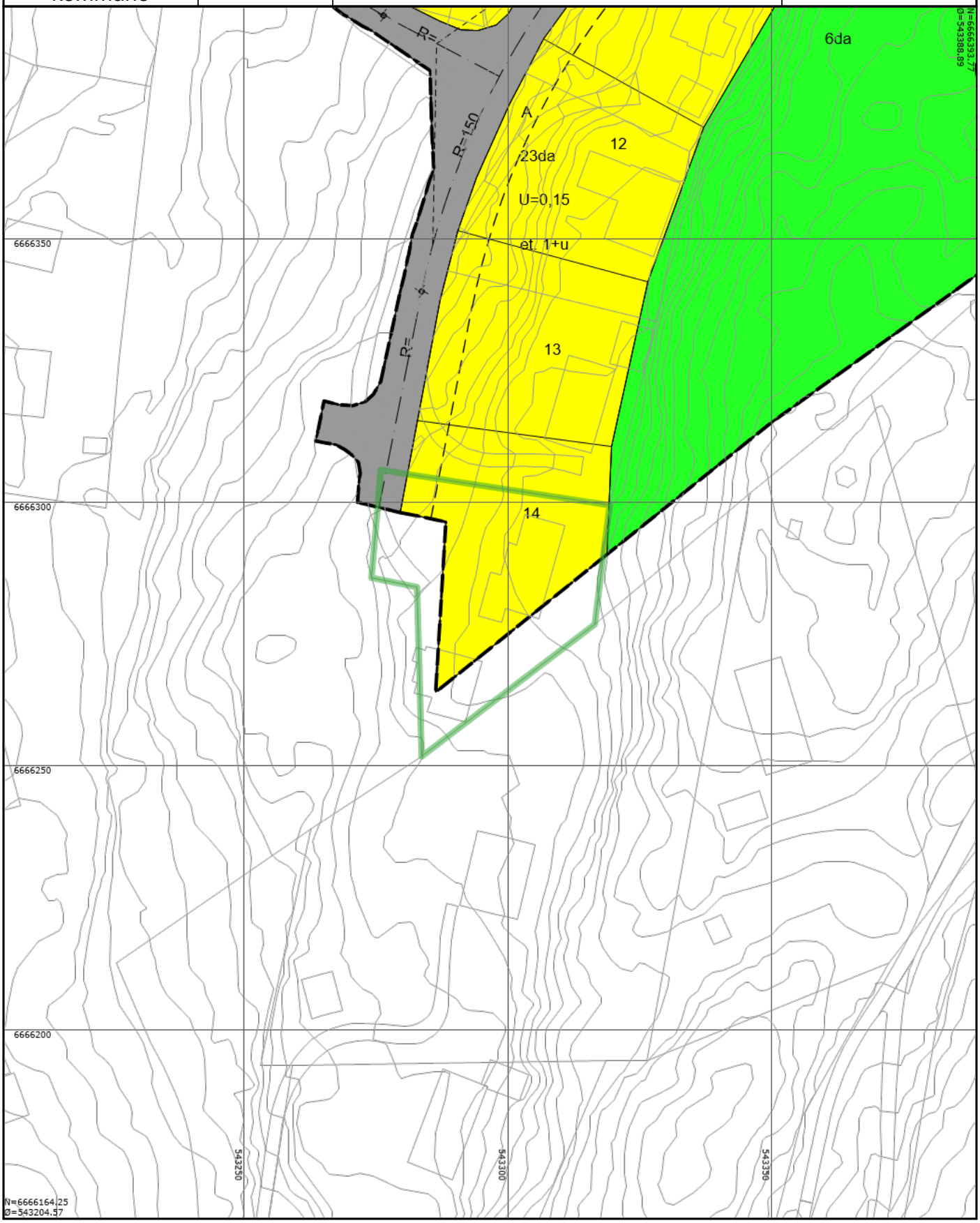
inger.merete.bjerkerud@krodsherad.kommune.no

Krødsherad kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vassendrudeiet 11 3535 KRØDEREN			
Annen info:	Briskåsen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense


Høydekurve


Udefinert bygning


Bygning


Veg


Innsjø


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Boligområde


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Anlegg for lek

BT/VN
26.6.75

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRISKÅSEN, KRØDSHERAD KOMMUNE

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe, som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasje, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materiale.

§ 4

Innhegning bør fortrinnsvis skje ved beplantning.
Utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Høyden kan ikke i noe tilfelle overstige 0,8 m inklusive eventuell sokkel.

§ 5

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart, i den utstrekning den ikke generer trafikale frisiktlinjer eller nabo.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
Beplantning, gjerder, garasjer o.l. må anlegges på en slik måte at de ikke kommer til hinder for kommunens vedlikehold på de tekniske anlegg som veg, vann, kloakk, avløp og kabler.

Det bør legges stor vekt på å beholde så meget som mulig av den karakteristiske og vakre furuskogen.

§ 6

I den utstrekning antenne for radio og TV ikke kan løses med små veggantenner o.l., skal det settes opp felles antenneanlegg.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

BESTEMMELSER FOR BOLIGBEBYGGELSEN

§ 8

Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse bestående av eneboliger i en etasje, eventuelt med underetasje. Underetasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bygningens høyde fra møne til terreng skal ikke overstige 6,50 m.

§ 9

Bygningene skal ha saltak og møneretningen skal fortrinnsvis være parallell med terrenget som vist i illustrasjonsplanen.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

For hver bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil på egen tomt. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 11

Garasjer kan plasseres mellom vei og byggelinje når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig og forsvarlig.

BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER

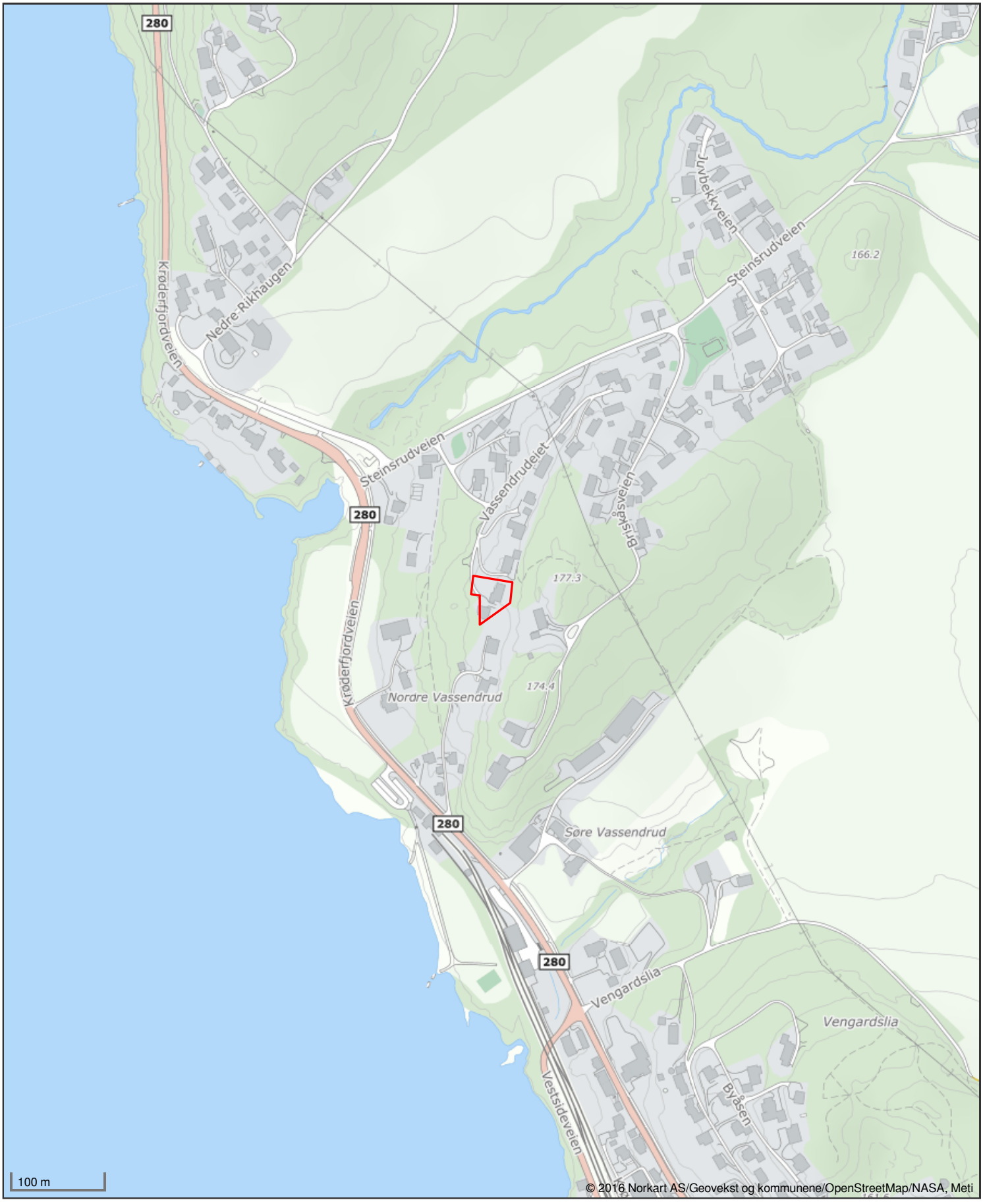
§ 12

På fellesarealer kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til fellesarealet, f.eks. husvær i tilknytning til barnehage når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som fellesareal eller til vesentlig sjenanse for tilliggende boliger.

Stadfestet den 30/6 1975
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Utskriftsdato: 02.12.2022

Oversiktskart for eiendom 3046 - 178/159//

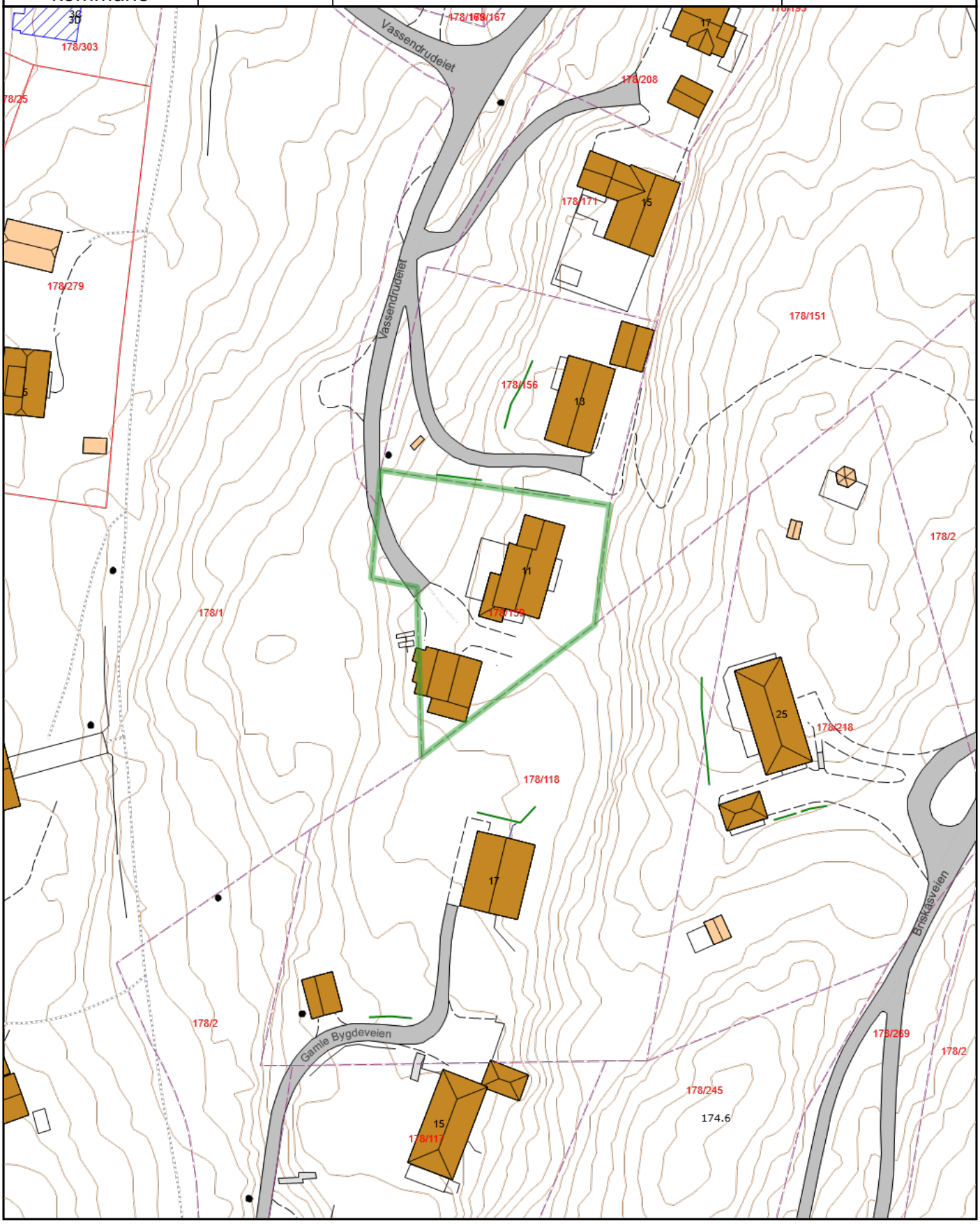


Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vassendrudeiet 11 3535 KRØDEREN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

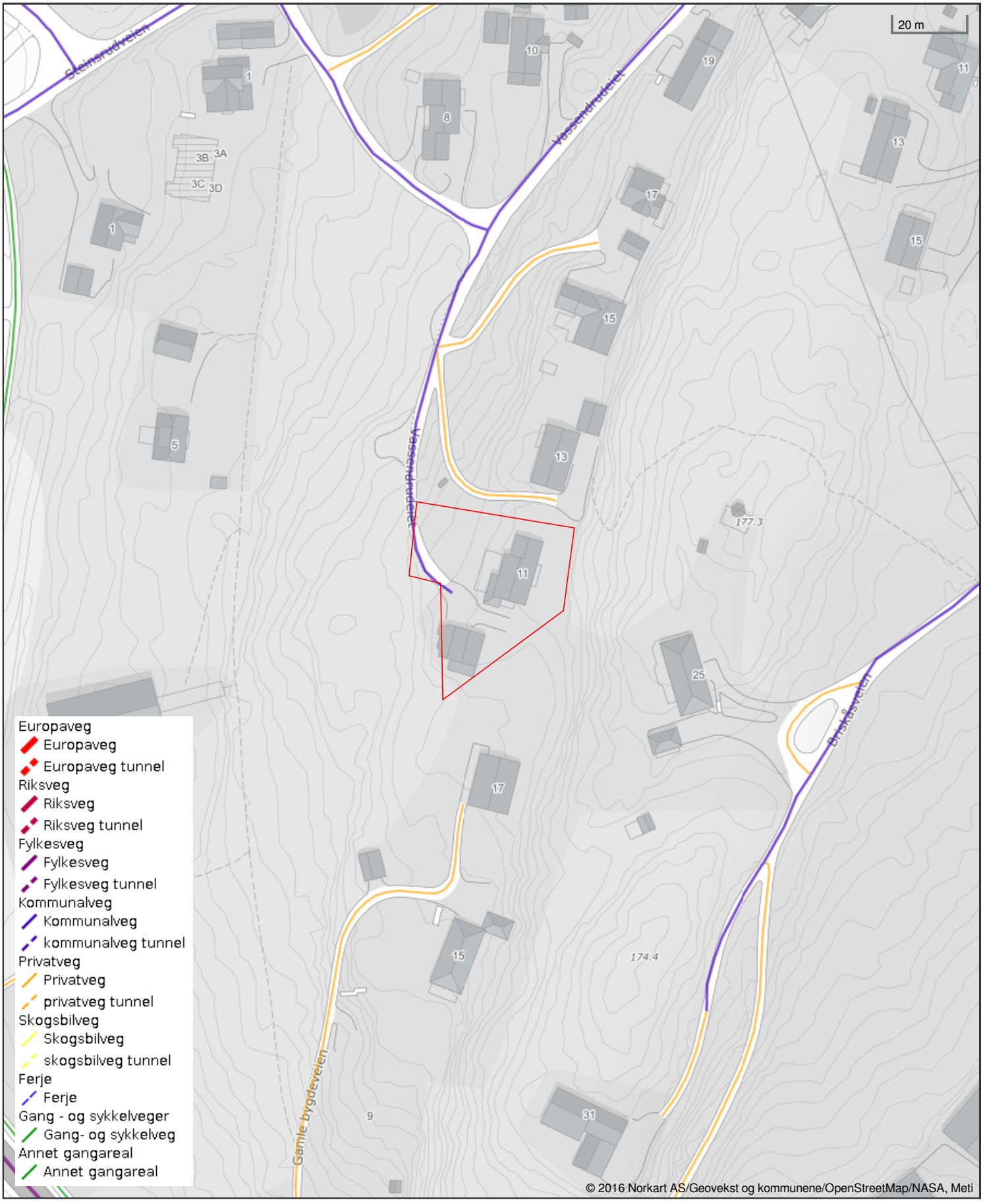


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- A Husnummer
- Høydetallpunkt
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Luftledning trase
- Hekk
- Loddrett mur
- Annet gjerde
- Steingjerde
- Beskrivende hjelpelinje anlegg
- Vegg frittstående
- Frittstående trapp
- Låvebru
- Bygningslinje
- Bygnings delelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant
- Godkjente byggetiltak
- Veranda
- Bolig
- Garasje og uthus
- Landbruksbygg
- Udefinert bygg
- Annen bygning
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Vegdekkekant
- Sti
- Vegkant annetvegareal
- Annetvegareal avgrensning
- Vegskulderkant
- Vegavgrensning avkjørsel
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- VegMidtlinje
- Innsjø
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Utskriftsdato: 02.12.2022

Vegstatuskart for eiendom 3046 - 178/159//



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,-.

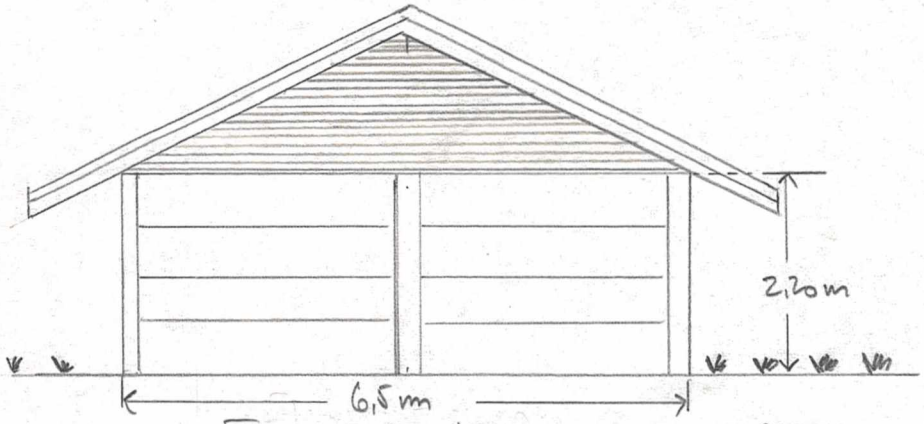
Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside: http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472

Drift av stier og løyper på Norefjell

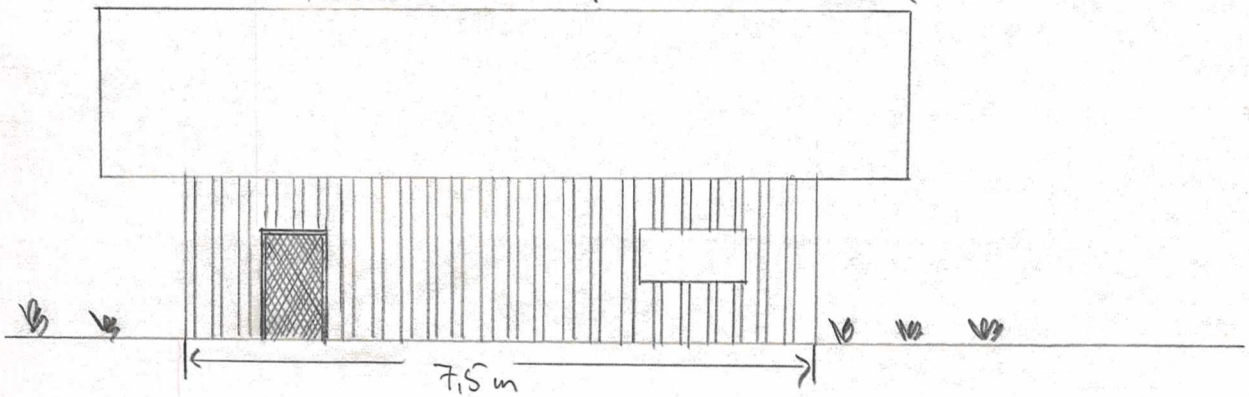
For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

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.

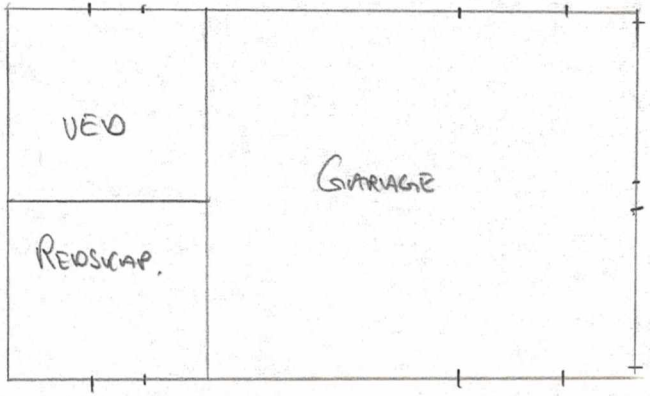
For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig 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



FASADE MOT NORD, OG SYD UTEN PORTER



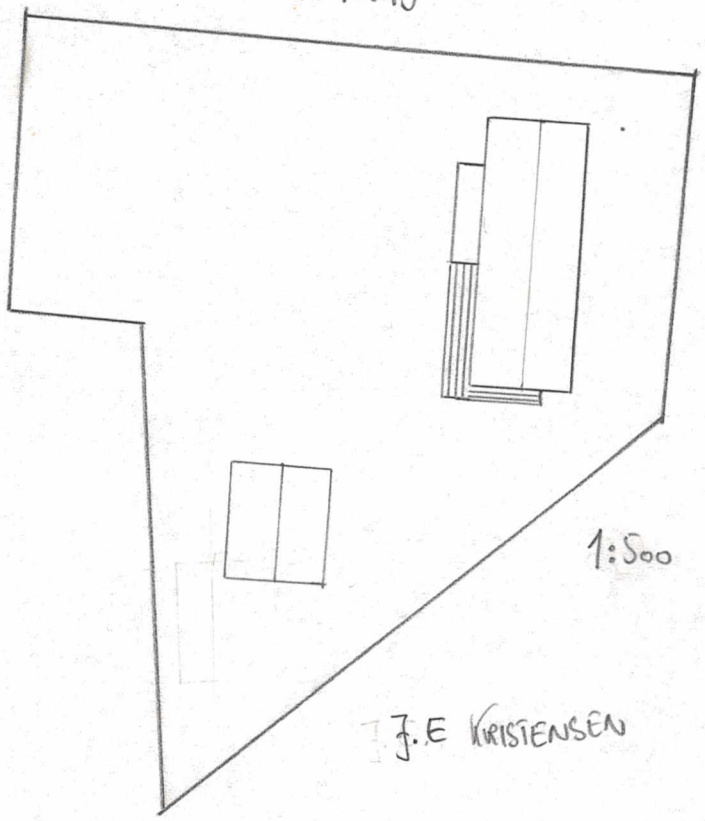
FASADE MOT ØST OG VEST



R. HOLE

TOMT NR 13

KOMMUNAL VEI



N

1:500

J.E KRISTENSEN

Krødsherad Kommune
Byggningsrådet
22/5-86

Kristiansand Kommune
plan- og bygningsetaten

Møtebok

KRØDSHERAD KOMMUNE Bygningsrådet	Møtested: Kommunehuset, Noresund	Møte dato: 20.05.86	Anr. 178/159

Sak nr. 26/86 BYGGESØKNAD

Søker: Arne Frøhaug

Adresse: 3515 Krøderen

Eiendom: Gnr. 178, bnr. 159

Søknaden gjelder: Oppføring garasje.

Dokumenter: Søknad med tegninger
Situasjonsplan
Nabovarsel

Beskrivelse: Det søkes om tillatelse til oppføring garasje på gnr. 178, bnr. 159, tomt nr. 14 i Briskåsen.
Garasjens størrelse 50 m^2. Den skal oppføres i tre med delvis liggende og delvis stående kledning. Ingen isolasjon.
Taket skal tekkes med 2 lag papp.
Avstand til eiendomsgrensa 4 m og til annen bygning 10 m.
Nabovarsel er sendt Jan Erik Kristensen og Reidar Hole.

Forslag til vedtak: Garasjen tillates oppført etter innsendte tegninger og beskrivelser.
Det forutsettes at bygningsloven med forskrifter overholdes.

Enstemmig vedtak: Forslaget tiltres.

Bekreftes og oversendes Arne Frøhaug under henvisning til ovenstående.

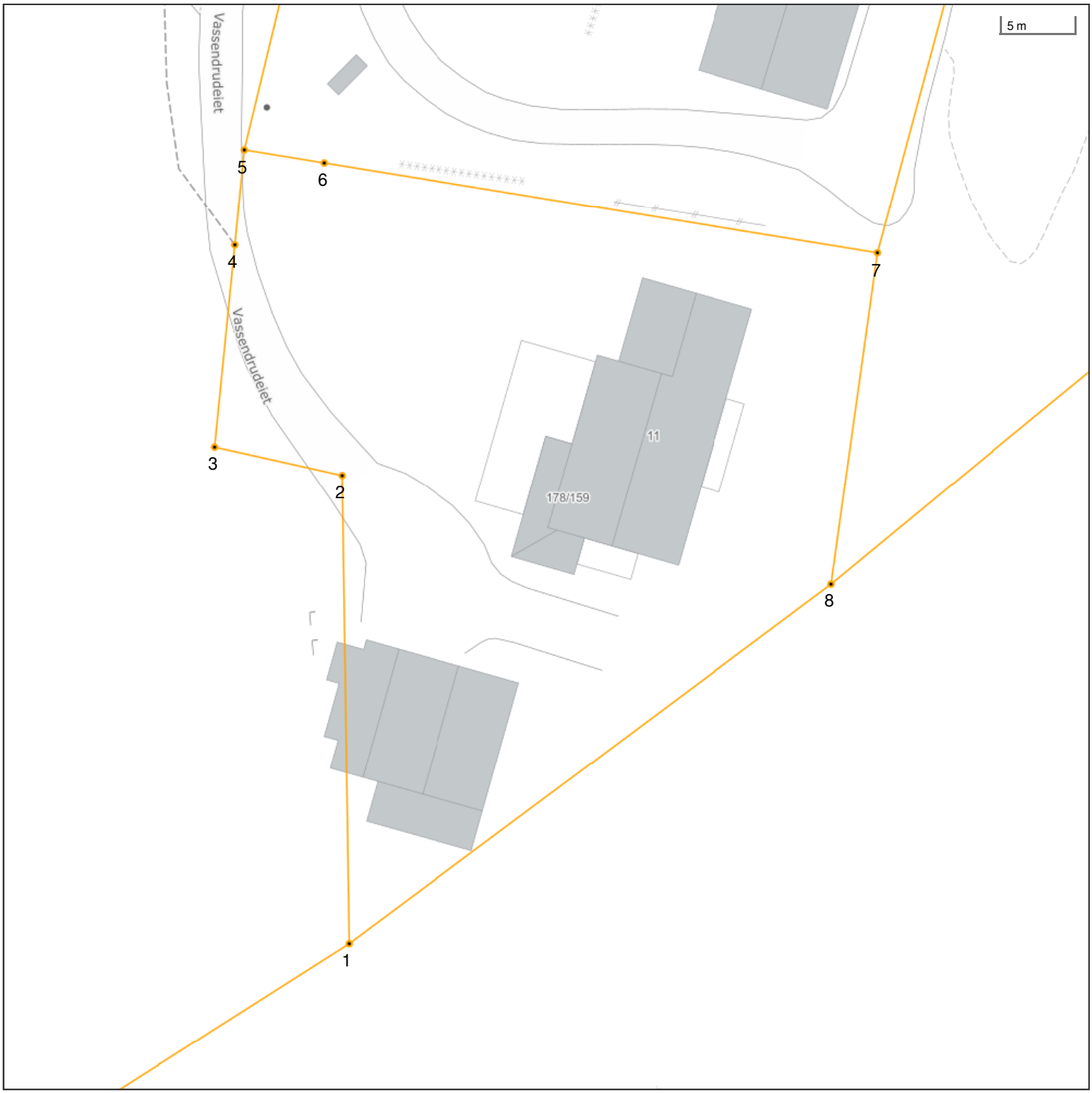
3516 Noresund 22.05.86

Arve Pedersen
komm.ingeniør

Sign.:	Saksbehandler:	Utskrift sendes til:

Utskriftsdato: 02.12.2022

Eiendomskart for eiendom 3046 - 178/159//



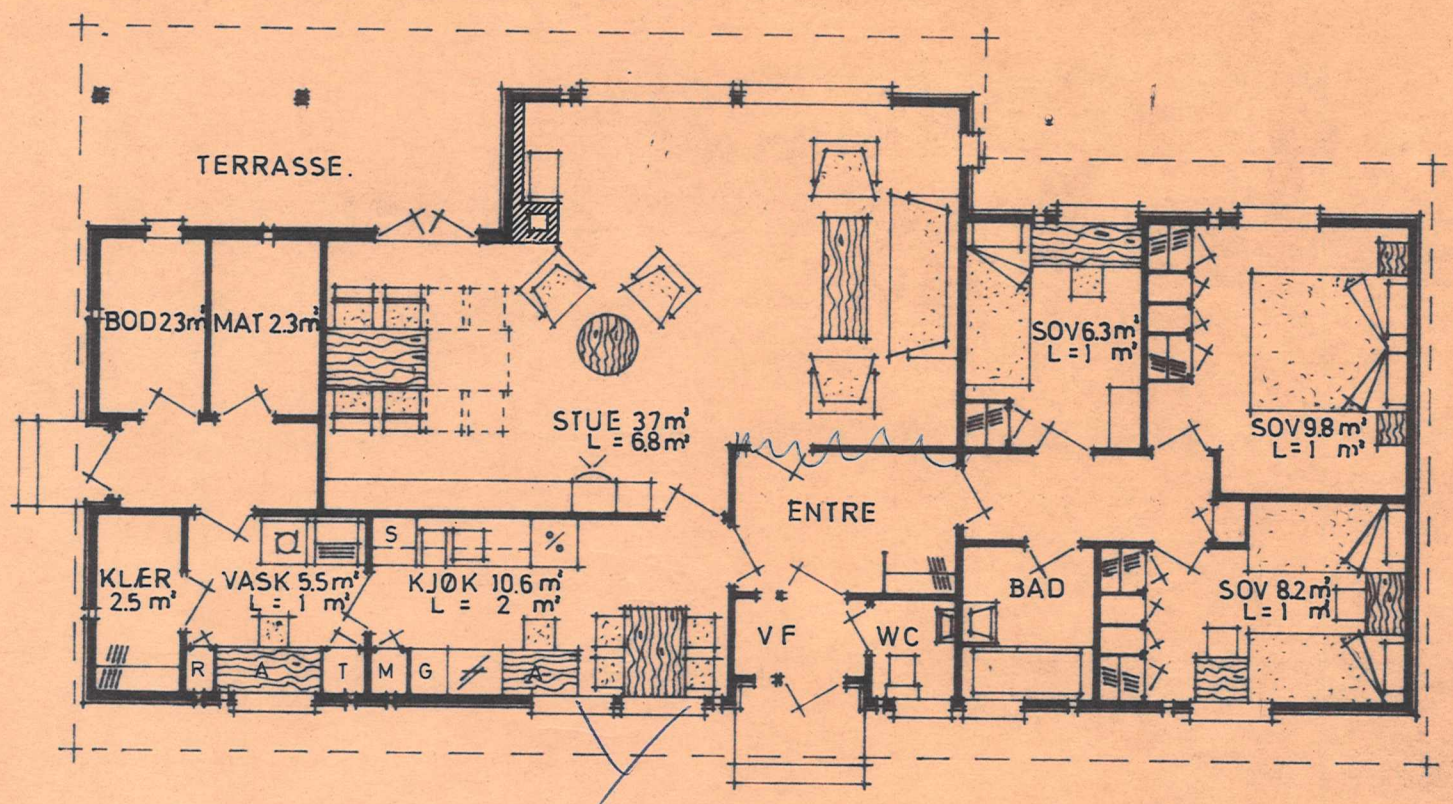
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 478,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6666284,38	**Øst**	543295,95	

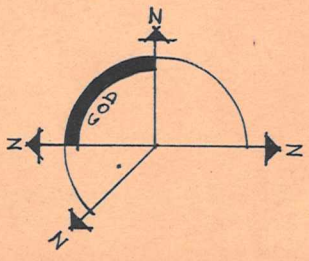
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6666251,89	543283,7	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	41,19	
2	6666283,9	543282,84	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	32,02	
3	6666285,75	543274,09	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,94	
4	6666299,59	543275,31	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,89	
5	6666306,13	543275,88	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,56	
6	6666305,3	543281,36	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	5,54	
7	6666299,57	543319,37	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	38,44	
8	6666276,86	543316,46	9999 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	22,90	



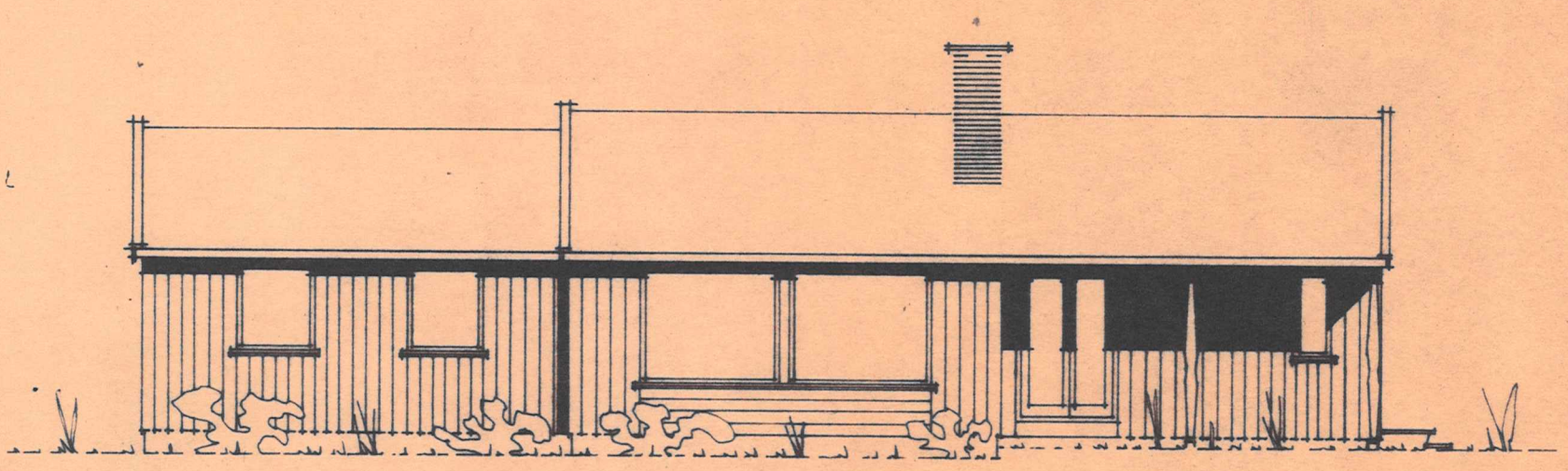
PLAN AV 1 ETASJE.

Vindu sammenslått til ett.
4/7-80 A.P.

ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT ØST. NORD ØST ELLER NORD, MEN OGSÅ VEST OG ØST, SYD-ØST KAN BRUKES.



NOEN EKSEMPLAER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000

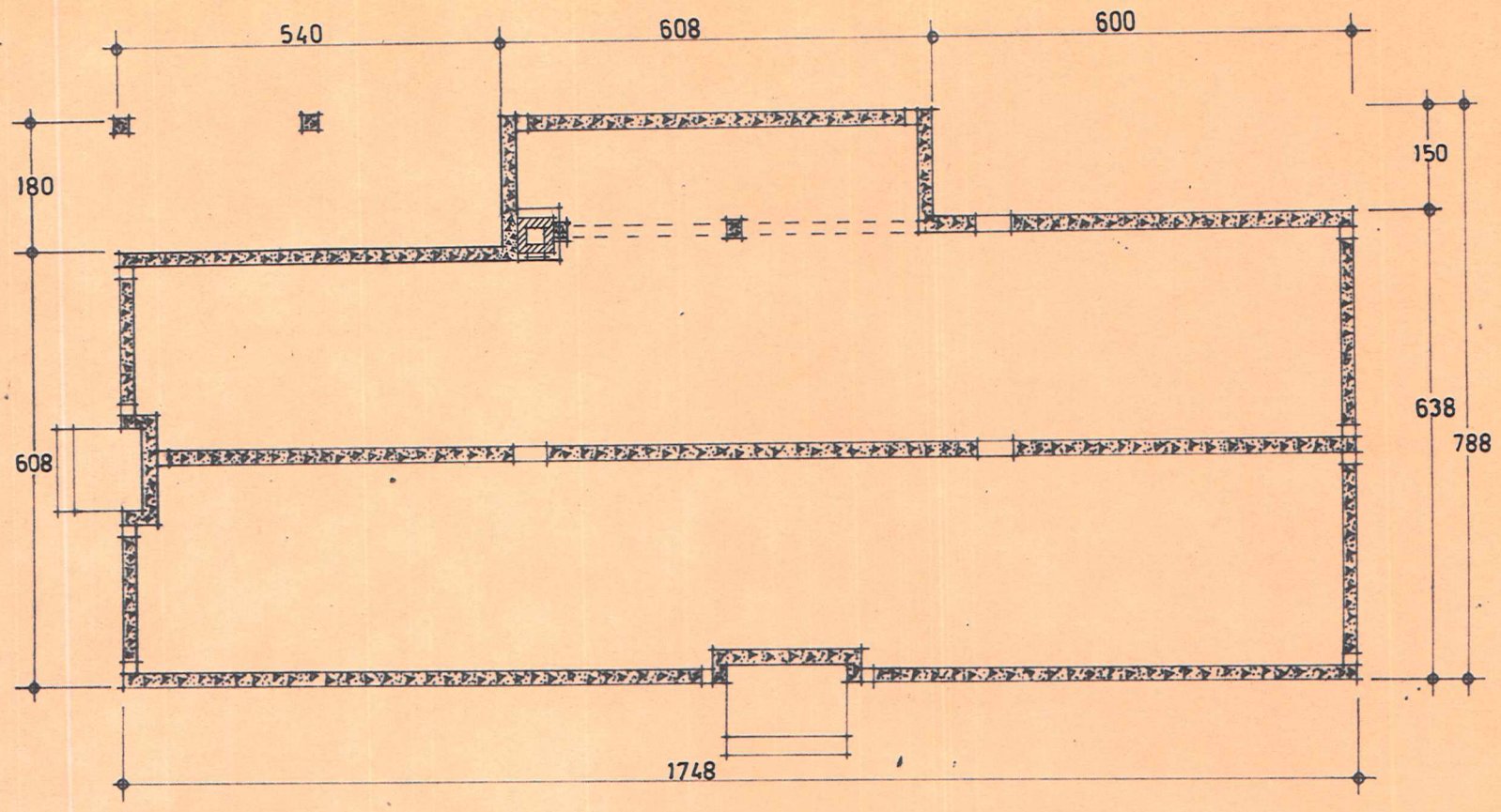


FASADE MOT:

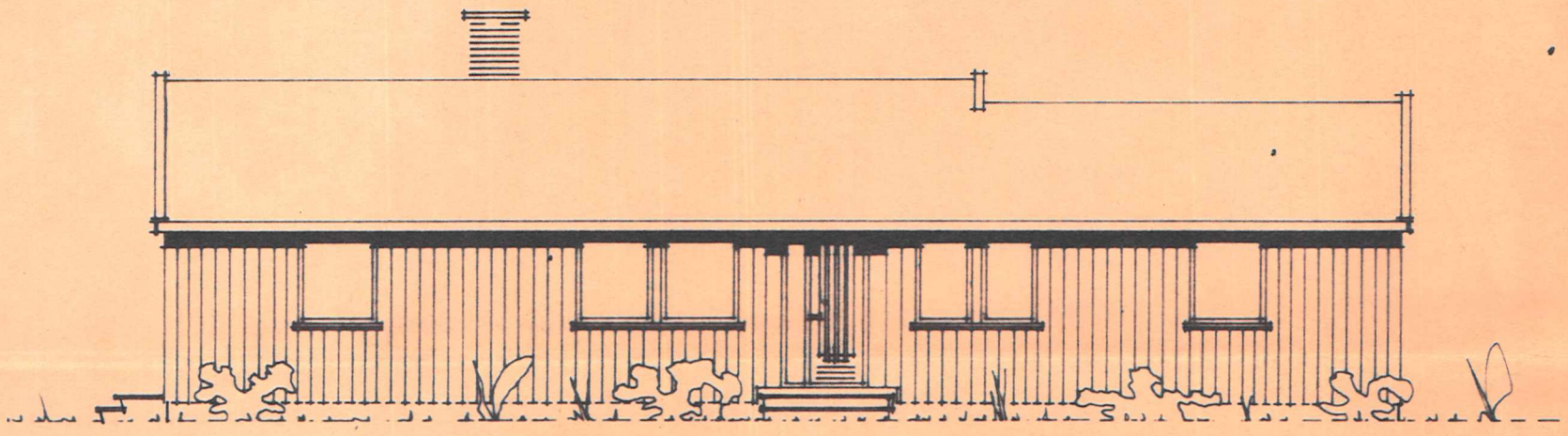
ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER FOR FLAT FJELLTOMT. FRITTLIGGENDE - KAN SAMMENBYGGES MED SPEILVENDT TYPE. BIROM PÅ BOLIGPLANET, MED EGEN INNGANG. SENTRAL INNGANG MED ADSKILDT SOVEROMSFLØY. OVERDEKKET TERRASSE.

Krødsherad Kommune
Byggningsrådet
5/9-75.

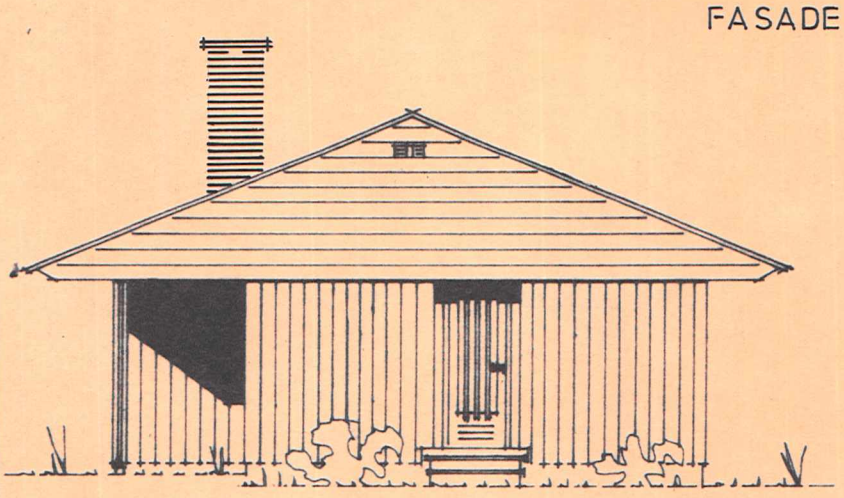
	VIKTORIA-HUS	Jernbanegt. 23, 3900 Porsgrunn Tlf. 54 440 - 54 740	
BYGGEKOMMUNE:	type 306 ÷	BYGGHERRE:	
BYGGESTED:	PLAN: FASADER GRUNNFLATE 118.6 m² LEIEAREAL 92. m²	ADR.:	Husbankens
BYGG NR. / TEGN. NR. 001	DATO 28-1-71 / ARK W JONASSEN	MÅL 1:100	REG. NR. 029-71



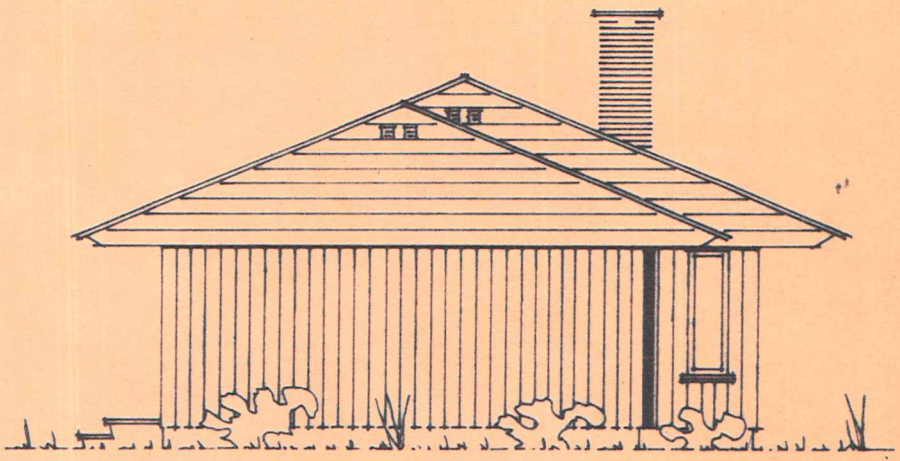
PLAN AV GRUNNMUR.



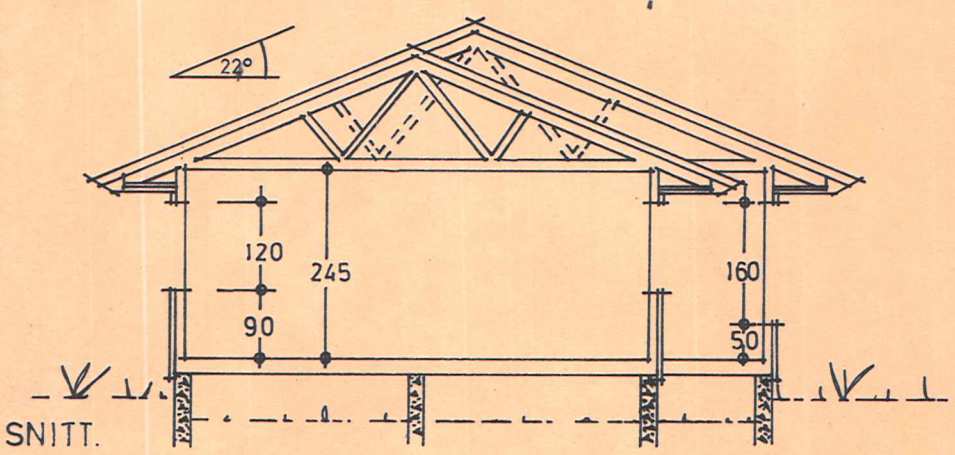
FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:



SNITT.

Tegneforklaringer

Ferdig oppfyldt terreng.

Tomtens naturlige terreng.

Merknader

Denne tegning må ikke benyttes uten firmaets tillatelse

KORRIGERT

11,5 da
U = 0,15
et. 1+u

18 da
U = 0,15
et. 1+u

14 da
U = 0,15
et. 1+u

23 da
U = 0,15
et. 1+u

6 da

lekk
6 da

178/2

SLEVIKMOEN

Trafo

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

U.jnr.
442/75
BT/VN

arkiv
714.8

Dato: 30.6.1975

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BRISKÅSEN, KRØDSHERAD KOMMUNE

I medhold av §27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt av 2. juli 1973 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i Buskerud ved brev av idag til Krødsherad kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Krødsherad kommunestyre den 2. mai 1975, bortsett fra mindre endringer som er foretatt ved stadfestingen i samråd med kommunen.

Etter fullmakt

Jan Rogndebakke

10.6.75 friareal innlagt på tomt nr 3. /64

tegnforklaring

BL.§ 25 reguleringsformål

1. BYGGEOMRÅDER
   - boliger u=0,15
   - boliger u=
   - forretninger, kontor m.v.
   - industri
   - offentlige bygninger
   - almennyttig formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - jordbruk
   - skogbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - kjøreveg
   - gangveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
   - park, turveg, leik
5. FAREOMRÅDER
   - høgspentlinje
6. SPESIALOMRÅDER
   - gravlund

- planens begrensning
- grense for reguleringsformål
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje
- sentertinje regulert veg

BL.§ 26 andre bestemmelser
- felles avkjørsel / parkeringsplass
- " gangveg
- " leikeområde

10m 0m 50m

N

REV. DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

G.NR. B.NR.

REGULERINGSPLAN
BRISKÅSEN

KRØDSHERAD KOMMUNE

TEGN.NR.

MÅL. 1:1000 DATO 3/2/75 TEGN.AV.

TOM-BREDE ANZJØN ARKITEKT MNAL BLOMMENHOLMV. 1 TLF.:541654

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.