PRIVATMEGLEREN

NOREFRIVEIEN 53

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Norefriveien 53 , 3536 NORESUND
KRØDSHERAD kommune
gnr. 209, bnr. 59, fnr. 3
Andelsnummer 18

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1471 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DY1710

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

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

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.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt i en god og velfungerende stand, preget av normal slitasje og et jevnt vedlikehold siden byggeåret i 2005. Som kjøper overtar man en bolig som er klar til bruk, men med tanke på byggeåret er det naturlig å ta høyde for noe alminnelig løpende vedlikehold i tiden fremover. Av overordnede forhold er det greit å kjenne til at baderommet er fra da boligen var ny; det fungerer fint i dag, men tettesjiktet har passert halvparten av sin forventede levetid og mangler opprinnelig dokumentasjon, i tillegg til at det med fordel kan gjøres enkle tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet. Rent bygningsteknisk er dette en solid leilighet plassert i 3. etasje, bygget med etasjeskillere og brannskillende delevegger mot naboer i betongelementer. Innvendig er lettveggene i hovedsak hyggelig kledd med trepanel, og vinduene er utstyrt med tolags isolerglass i trerammer. Det er også verdt å nevne at det medfølger en praktisk parkeringsplass i et underjordisk parkeringsanlegg, beliggende omtrent 100 meter fra leiligheten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene i leiligheten er utført i sortmalt trevirke med tolags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Det er en kombinasjon av fastkarmsvindu i stuen og ellers glidehengslede vinduer. Flere av vinduene har luftespalte i toppkarmen. Vinduene er fra byggeåret 2005.
Hovedinngangsdøren er en isolert og sort dør fra året boligen ble bygget. Terrassedøren er utført i samme stil som vinduene med sortmalt trevirke, tolags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Terrassedøren har glass på halve dørfeltet og har stoppefunksjon på dørstillingen som aktiveres ved bruk av håndtaket.
Verandaen er oppført med et trebjelkelag med overliggende terrassebord og er plassert over terrassene til leilighetene i etasjen under. Rekkverket er ca. 90 cm høyt med stående villmarkspanel.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består av flis i entréen med elektriske varmekabler i gulvet. De øvrige tørre rommene har en trestavs eikeparkett. Det er registrert normal slitasje på gulvflater ut fra alder, men det er ikke avdekket vesentlige avvik eller funksjonssvikt.
Innvendige vegger er i hovedsak utført med trepanel med skyggeprofil, og deleveggene mot naboleilighetene er i hvitmalt mur/betong. Himlingene er synlig underside av hvitmalte betongdekkeelementer. Badet har en slett, nedforet himling.
Etasjeskillere er utført i betongelementer (mur/betong), som er synlige som hvitmalte elementer i himlingene.
Boligen er en leilighet som ligger i tredje etasje, minimum tre etasjer over bakkenivå. Radonmåling er derfor ikke relevant for denne boenheten.
Skorsteinen er en elementpipe som er innvendig pusset og malt. Sotluken er plassert i entréen på et flislagt gulvflate. I stuen/kjøkkenet er det montert en plassbygget peis, hvitmalt med glassdører fra Dovre Peis, med en steinhelle nedfelt i gulvet foran peisen for å forhindre brann.
De innvendige dørene er heltre fyllingsdører med en tre-speils profil. Dørene er i hovedsak lakkert og utstyrt med messingfargede håndtak og beslag.
Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke fremlagt eller oversendt dokumentasjon for utførelse av våtrommet, inkludert for vanntett sjikt (membran) og eventuell diffusjonssperre.
Veggflater på badet har hvite, kvadratiske fliser i størrelse 20x20 cm med grå fuger. Himlingen er en slettmalt, nedforet himling med innfelte downlights. Det er ikke registrert riss, sprekker eller fuktskader på overflatene på vegger eller i himling.
Gulvet er flislagt med lyse fliser i størrelse 20x20 cm og grå fuger. Det er etablert en oppkant ved døren på ca. 4 cm mot tilliggende rom. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, mens det i dusjsonen er målt et tilfredsstillende fall på ca. 1:50 mot sluk.
Det er installert et plastsluk fra Joti. Det er montert en synlig klemring i sluket, og tettesjiktet (membranen) er synlig utenfor klemringen, noe som bekrefter klemringstilkobling. Badet og tettesjiktet er fra byggeåret 2005. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller utettheter ved sluk eller i overganger på befaringsdagen.
Badet er utstyrt med et hvitfarget, gulvstående vannklosett og et vegghengt servantskap med overskap, speil og ettgreps blandebatteri. Dusjhjørnet har glassskyvedør i metallramme. Det er lagt opp tilkobling og avløp for vaskemaskin.
Badet er ventilert med en mekanisk avtrekkskanal plassert over dusjsonen. Det er ikke etablert en luftespalte eller tilluftsventil i døren fra gangen, noe som betyr at døren er tett ved lukking.
Badet mangler tilluft fra gangen eller tilstøtende rom. Det er imidlertid en ventilasjonskanal inn mot badstuen, slik at tilluft og avtrekk muligens kan sirkulerer via denne sonen. Det bør monteres en luftespalte i underkant av baderomsdøren eller en tilluftsventil i veggen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon når døren er lukket.
Det er foretatt en fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon ved hulltaking fra soverommet på baksiden av dusjsonen. Det ble boret et hull for å foreta målinger i bunnsvillen. Målingene utført i bunnsvillen viser at treverket er tørt, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasje i tilstøtende vegger. Tiltak er ikke påkrevd da konstruksjonen er tørr og uten fuktsymptomer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med en kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter. Det er montert en laminat benkeplate med en nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert hvite fliser på veggen bak vasken. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr fra Husqvarna, en Electrolux oppvaskmaskin og et Husqvarna kjøleskap. Det er montert en lekkasjesensor under kjøkkenbenken.
Kjøkkenet er utstyrt med en Flexit avtrekksvifte som leder avtrekk ut i friluft over tak/gjennom vegg.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen er plassert innenfor badet og har et flislagt gulv tilsvarende baderomsgulvet med overliggende løst tregulv. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er plassbygde sittebenker i to høyder. Rommet er utstyrt med en Helo badstuovn, hygrometer, termometer og et vendbart timeglass. Ventilasjonen består av en avtrekksventil i himlingen og en tilluftspalte under glassdøren inn til badet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som et rør-i-rør-system med PEX-rør. Det er montert en lekkasjesensor under kjøkkenbenken og stoppekran er ved varmtvannsberederen under benken i badstuen.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PP/PVC). Avløpsledningene er kun observert via tilkoblinger på kjøkken og bad. Det er ikke registrert tegn til treg avrenning, lukt eller utettheter på avløpsrørene. Siden store deler av avløpssystemet ligger skjult i etasjeskilleren og vegger, er det ikke fullt ut kontrollert staking og lufting av avløpsanlegget.
Leiligheten er ventilert basert på undertrykksventilering. Det er montert klaffventiler i veggene på stuen og kjøkkenet, og de fleste vinduene har integrerte luftespalter i toppkarmene. Mekanisk avtrekk skjer via baderomsviften som sørger for kontinuerlig undertrykk og frisk lufttilførsel gjennom åpne ventiler.
Soverommene mangler veggventiler og har ingen annen ventilering enn åpning av vinduer samt luftespaltene i vinduskarmene. Dette gir noe begrenset luftutskiftning på soverommene når vinduene er lukket. Det er ikke nødvendig med strakstiltak så lenge baderomsavtrekket og luftespaltene i vinduene holdes åpne, men for å forbedre inneklimaet kan det vurderes å ettermontere veggventiler på soverommene.
Det er en varmtvannsbereder med et volum på cirka 120 liter. Berederen er lokalisert i badstuen, plassert under sittebenkene.
Det er sluk i gulvet for å håndtere eventuelt lekkasjevann.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som et skjult anlegg. Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med jordfeilautomater og en komplett kursoversikt utarbeidet av Krøderen Elektro AS. Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen teknisk dokumentasjon på det elektriske anlegget utover kursoversikten i sikringsskapet. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til gjeldende forskrifter.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på el-anlegget fra tidligere eier eller utførende installatør. Dersom dette ikke lar seg skaffe, anbefales det å gjennomføre en el-tilsynskontroll av en registrert elektrovirksomhet for å verifisere anleggets tilstand.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

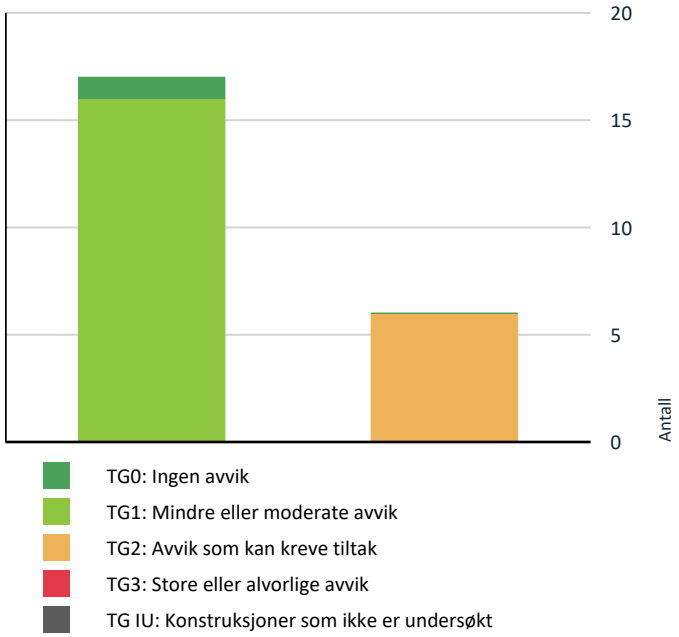
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

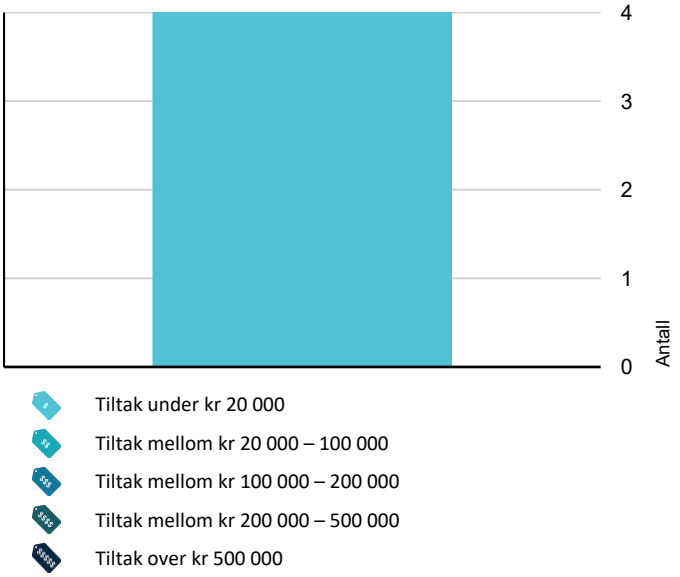
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er registrert en vertikal sprekk i elementpipen som strekker seg fra sotluken og oppover.
Det har utviklet seg en synlig glippe i overgangen mellom den plassbygde peisen og skorsteinen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Døren mellom entréen og gangen tar i terskelen ved lukking, og det samme gjelder døren til soverommet plassert mot sydvest.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det mangler endetetting eller mansjett på vareørene der de kommer opp i kjøkkenskapet. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke ledes direkte til fordelerskapet som forutsatt, men kan renne ut i kjøkkenbenken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Siden tettesjiktet har passert halvparten av sin forventede levetid på 20 år, er det en naturlig usikkerhet knyttet til restlevetiden, men det er ingen synlige skader eller symptomer på svikt.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	El-bil lader	Montert el-bil lader på utvendig biloppstillingsplass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i leiligheten er utført i sortmalt trevirke med tolags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Det er en kombinasjon av fastkarmsvindu i stuen og ellers glidehengslede vinduer. Flere av vinduene har luftespalte i toppkarmen. Vinduene er fra byggeåret 2005.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en isolert og sort dør fra året boligen ble bygget. Terrassedøren er utført i samme stil som vinduene med sortmalt trevirke, tolags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Terrassedøren har glass på halve dørfeltet og har stoppefunksjon på dørstillingen som aktiveres ved bruk av håndtaket.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført med et trebjelkelag med overliggende terrassebord og er plassert over terrassene til leilighetene i etasjen under. Rekkverket er ca. 90 cm høyt med stående villmarkspanel.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å ivareta personsikkerheten og tilfredsstille krav til høyde kan rekkverket fores opp, eller det kan monteres en tilleggslist eller håndløper på toppen av eksisterende rekkverk til høyden når minst 100 cm.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består av flis i entréen med elektriske varmekabler i gulvet. De øvrige tørre rommene har en trestavs eikeparkett. Det er registrert normal slitasje på gulvflater ut fra alder, men det er ikke avdekket vesentlige avvik eller funksjonssvikt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er i hovedsak utført med trepanel med skyggeprofil, og deleveggene mot naboleilighetene er i hvitmalt mur/betong. Himlingene er synlig underside av hvitmalte betongdekkeelementer. Badet har en slett, nedforet himling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i betongelementer (mur/betong), som er synlige som hvitmalte elementer i himlingene.

Radon

Beskrivelse

Boligen er en leilighet som ligger i tredje etasje, minimum tre etasjer over bakkenivå. Radonmåling er derfor ikke relevant for denne boenheten.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorsteinen er en elementpipe som er innvendig pusset og malt. Sotluken er plassert i entréen på et flislagt gulvflate. I stuen/kjøkkenet er det montert en plassbygget peis, hvitmalt med glassdører fra Dovre Peis, med en steinhelle nedfelt i gulvet foran peisen for å forhindre brann.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert en vertikal sprekk i elementpipen som strekker seg fra sotluken og oppover.
- Det har utviklet seg en synlig glippe i overgangen mellom den plassbygde peisen og skorsteinen.

Konsekvens/tiltak
- Sprekken på elementpipen bør overvåkes for eventuell videre utvikling, og det kan vurderes å montere gipsplomber for å avklare om det er pågående bevegelse i konstruksjonen.
- Glippen mellom peisen og skorsteinen har ingen akutt konsekvens så lenge rørføringene inn til pipeløpet er tette og intakte, men bør holdes under oppsyn som et symptom på setning eller bevegelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er heltre fyllingsdører med en tre-speils profil. Dørene er i hovedsak lakkert og utstyrt med messingfargede håndtak og beslag.

Vurdering av avvik:
- Døren mellom entréen og gangen tar i terskelen ved lukking, og det samme gjelder døren til soverommet plassert mot sydvest.

Konsekvens/tiltak
- De berørte innvendige dørene bør justeres på hengslene eller høvles i underkant slik at de går fritt over tersklene uten å ta i.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt eller oversendt dokumentasjon for utførelse av våtrommet, inkludert for vanntett sjikt (membran) og eventuell diffusjonssperre.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater på badet har hvite, kvadratiske fliser i størrelse 20x20 cm med grå fuger. Himlingen er en slettmalt, nedforet himling med innfelte downlights. Det er ikke registrert riss, sprekker eller fuktskader på overflatene på vegger eller i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med lyse fliser i størrelse 20x20 cm og grå fuger. Det er etablert en oppkant ved døren på ca. 4 cm mot tilliggende rom. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, mens det i dusjsonen er målt et tilfredsstillende fall på ca. 1:50 mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er installert et plastsluk fra Joti. Det er montert en synlig klemring i sluket, og tettesjiktet (membranen) er synlig utenfor klemringen, noe som bekrefter klemringstilkobling. Badet og tettesjiktet er fra byggeåret 2005. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller utettheter ved sluk eller i overganger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Siden tettesjiktet har passert halvparten av sin forventede levetid på 20 år, er det en naturlig usikkerhet knyttet til restlevetiden, men det er ingen synlige skader eller symptomer på svikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt da tettesjiktet fungerer tilfredsstillende, men tilstanden bør overvåkes på grunn av membranens alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med et hvitfarget, gulvstående vannklosett og et vegghengt servantskap med overskap, speil og ettgreps blandebatteri. Dusjhjørnet har glassskyvedør i metallramme. Det er lagt opp tilkobling og avløp for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med en mekanisk avtrekkskanal plassert over dusjsonen. Det er ikke etablert en luftespalte eller tilluftsventil i døren fra gangen, noe som betyr at døren er tett ved lukking.
Badet mangler tilluft fra gangen eller tilstøtende rom. Det er imidlertid en ventilasjonskanal inn mot badstuen, slik at tilluft og avtrekk muligens kan sirkulerer via denne sonen. Det bør monteres en luftespalte i underkant av baderomsdøren eller en tilluftsventil i veggen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon når døren er lukket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt en fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon ved hulltaking fra soverommet på baksiden av dusjsonen. Det ble boret et hull for å foreta målinger i bunnsvillen. Målingene utført i bunnsvillen viser at treverket er tørt, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasje i tilstøtende vegger. Tiltak er ikke påkrevd da konstruksjonen er tørr og uten fuktsymptomer.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med en kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter. Det er montert en laminat benkeplate med en nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert hvite fliser på veggen bak vasken. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr fra Husqvarna, en Electrolux oppvaskmaskin og et Husqvarna kjøleskap. Det er montert en lekkasjesensor under kjøkkenbenken.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en Flexit avtrekksvifte som leder avtrekk ut i friluft over tak/gjennom vegg.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

3. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er plassert innenfor badet og har et flislagt gulv tilsvarende baderomsgulvet med overliggende løst tregulv. Vegger og himling er kledd med

trepanel. Det er plassbygde sittebenker i to høyder. Rommet er utstyrt med en Helo badstuovn, hygrometer, termometer og et vendbart timeglass. Ventilasjonen består av en avtrekksventil i himlingen og en tilluftspalte under glassdøren inn til badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som et rør-i-rør-system med PEX-rør. Det er montert en lekkasjesensor under kjøkkenbenken og stoppekran er ved varmtvannsberederen under benken i badstuen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler endetetting eller mansjett på varerørene der de kommer opp i kjøkkenskapet. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke ledes direkte til fordelerskapet som forutsatt, men kan renne ut i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres forskriftsmessige tetteplugger eller mansjetter på varerørene under kjøkkenbenken for å lukke avviket og sikre systemets lekkasjedrenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PP/PVC). Avløpsledningene er kun observert via tilkoblinger på kjøkken og bad. Det er ikke registrert tegn til treg avrenning, lukt eller utettheter på avløpsrørene. Siden store deler av avløpssystemet ligger skjult i etasjeskilleren og vegger, er det ikke fullt ut kontrollert staking og lufting av avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert basert på undertrykksventilering. Det er montert klaffventiler i veggene på stuen og kjøkkenet, og de fleste vinduene har integrerte luftespalter i toppkarmene. Mekanisk avtrekk skjer via baderomsviften som sørger for kontinuerlig undertrykk og frisk lufttilførsel gjennom åpne ventiler. Soverommene mangler veggventiler og har ingen annen ventilering enn åpning av vinduer samt luftespaltene i vinduskarmene. Dette gir noe begrenset luftutskiftning på soverommene når vinduene er lukket. Det er ikke nødvendig med strakstiltak så lenge baderomsavtrekket og luftespaltene i vinduene holdes åpne, men for å forbedre inneklimaet kan det vurderes å ettermontere veggventiler på soverommene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder med et volum på cirka 120 liter. Berederen er lokalisert i badstuen, plassert under sittebenkene.
Det er sluk i gulvet for å håndtere eventuelt lekkasjevann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som et skjult anlegg. Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med jordfeilautomater og en komplett

kursoversikt utarbeidet av Krøderen Elektro AS. Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen teknisk dokumentasjon på det elektriske anlegget utover kursoversikten i sikringsskapet. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til gjeldende forskrifter.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på el-anlegget fra tidligere eier eller utførende installatør. Dersom dette ikke lar seg skaffe, anbefales det å gjennomføre en el-tilsynskontroll av en registrert elektrovirksomhet for å verifisere anleggets tilstand.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å ivareta personsikkerheten og tilfredsstille krav til høyde kan rekkverket fores opp, eller det kan monteres en tilleggslist eller håndløper på toppen av eksisterende rekkverk til høyden når minst 100 cm.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/55 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Badstue, Stue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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		**2 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	26 178
Konklusjon markedsverdi		**2 300 000**

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 2-4 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Norefriveien 65, 3536 Noresund	56		2 151 172		38 413		leilighet	6 m
2 Norefriveien 39, 3536 Noresund	56		2 410 032		43 036		leilighet	23 m
3 Norefriveien 33, 3536 Noresund	55		2 252 179		40 948		leilighet	25 m
4 Norefriveien 71, 3536 NORESUND	56		2 450 000		43 750		fritidsbolig	30 m
5 Norefriveien 59, 3536 Noresund	57		2 411 289		42 303		leilighet	14 m
6 Norefriveien 67, 3536 NORESUND	110		3 050 000		27 727		fritidsbolig	30 m
7 Norefriveien 31, 3536 Noresund	56		1 951 132		34 841		leilighet	29 m
8 Norefriveien 17, 3536 NORESUND	102		3 500 000		34 313		fritidsbolig	51 m
9 Norefriveien 19, 3536 Noresund	56		2 270 700		40 548		leilighet	50 m
10 Norefriveien 23, 3536 Noresund	56		2 245 990		40 106		leilighet	49 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	320 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 400 000**

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.	900 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

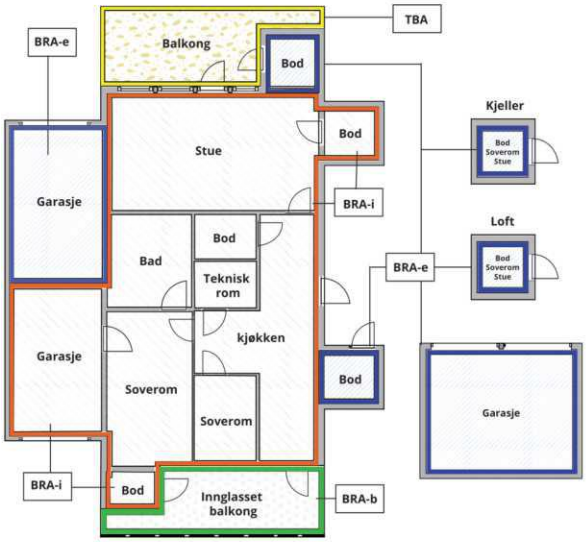
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	55			55	11
2. etasje		2		2	
SUM	**55**	**2**			**11**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, gang, soverom, bad, badstue, stue, kjøkken, soverom 2		
2. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	209	59	3	0	636.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Norefriveien 53			

Hjemmelshaver
Norefri Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Norefri Borettslag	987520906		Solibo AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
18	26 178

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsleiligheten ligger direkte ved bunnen av skibakken på Norefjell, noe som gir umiddelbar tilgang til fjellområdets etablerte alpinanlegg og tilhørende nettverk av langrennsløyper. Utenfor vintersesongen fungerer fjellet som et utgangspunkt for fotturer og terrengsykling på oppmerkede stier. Eiendommen tilhører Krødsherad kommune, og det er kort kjørevei ned til administrasjonssenteret Noresund og innsjøen Krøderen. Ved Krøderen er det muligheter for fiske, bading og båtliv i sommerhalvåret, mens Noresund sentrum har dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud. Det er kjøretid på omtrent halvannen time fra Oslo og i underkant av en time fra Hønefoss.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal veg, med unntak av de siste 500 meterne som er privateid veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via det kommunale selskapet Norefjell Vann- og avløpsselskap AS.

Tilknytning avløp

Avløp håndteres gjennom Krødsherad kommune via Norefjell Vann- og avløpsselskap AS.

Regulering

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse
Plan id: 92 Norefri

Om tomten

Eiendommen ligger i et østlig hellende terreng hvor bygningsmassen er pent tilpasset det naturlige fallet. Utearealene består i hovedsak av naturtomt med stedegen vegetasjon som gressbakker, busker og trær som glir naturlig inn i omgivelsene. Adkomst, internveier og parkeringsområder er gruset, og det er etablert forstøtningsmurer og kanter i grov naturstein for å ta opp nivåforskjeller og sikre skråninger. Direkte inntil og mellom bygningene er terrenget delvis planert og opparbeidet med mindre gressplener og gruslagte partier.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260140
Addresse	Norefriveien 53		
Postnr.	3536	Sted	NORESUND
Selgers navn	Aina Trulsrud Braarud		
Selgers navn	Harald Braarud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/10

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

987520906

Våtrom

Initialer selger:
A T
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A T
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Sprekk mellom peis og vegg

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplegg av stikkkontaker, se vedlagt samsvarserklæringl 2022 ble det satt opp el bil lader, arbeid utført av Krødern Elektro, samsvarserklæring oppbevares av styre i boretslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
A T
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Krødern elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mener det ble byttet vifte gjennom borettslag. Borettslaget styre håndterer saker som gjelder felles installasjoner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget styret må kontaktes for mer informasjon.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Riktig adresse på leiligheten Norefriveien 53.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.09.2026

Signert av *Aina Trulsrud Braarud*

Signert av *Harald Braarud*

Initialer selger:
A T
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norefriveien 61

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 182 m
- 335 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 14

DAGLIGVARE

Kiwi Noresund	8 min
Joker Norefjell	17 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	47 min
Drammen	1 t 23 min
Oslo	1 t 34 min

AKTIVITETER

Noresund stadion	6 min
Skinnesmoen idrettsplass	17 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	18 min
Krøderen skole	18 min
Krødsheradhallen	19 min
Sokna idrettsplass	27 min
Soknedalen I.L. ballbinge	27 min
Permobakken ballslette	28 min

SPORT

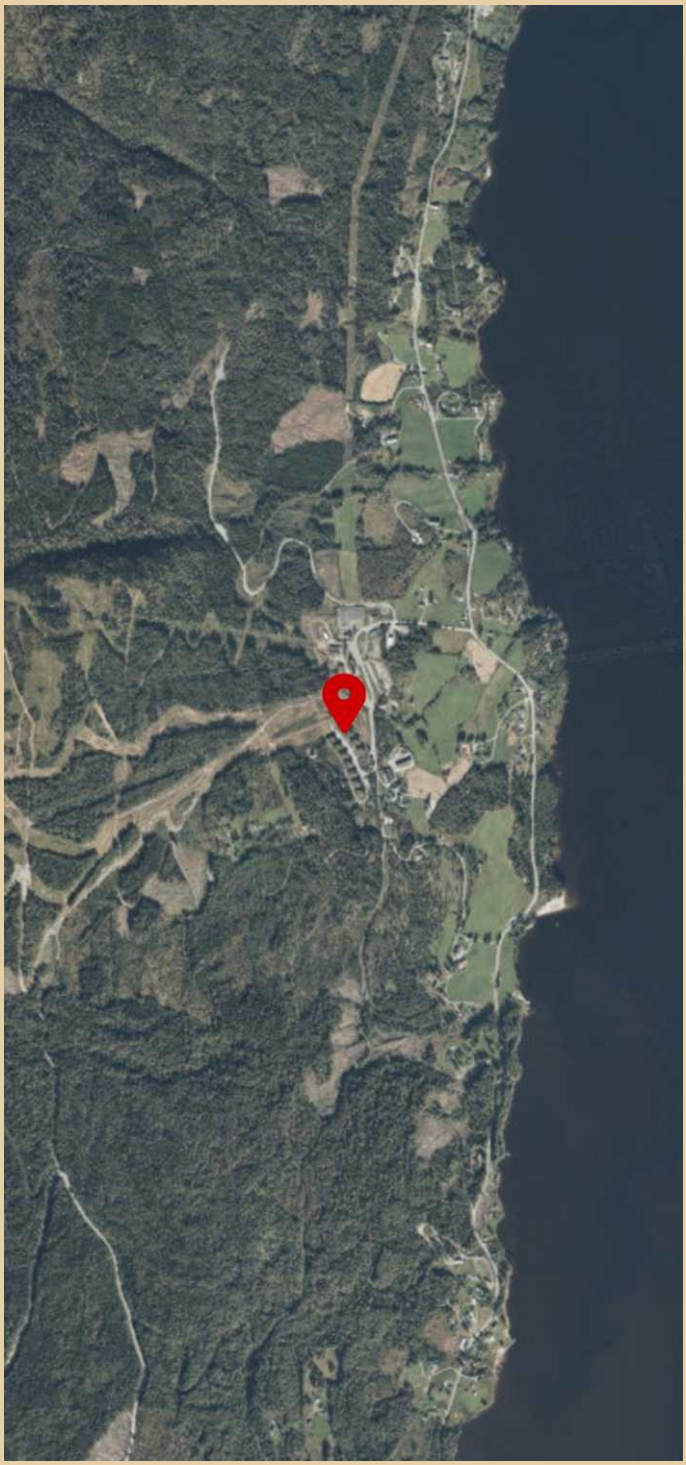
Noresund stadion	6 min
Skinnesmoen idrettsplass	17 min

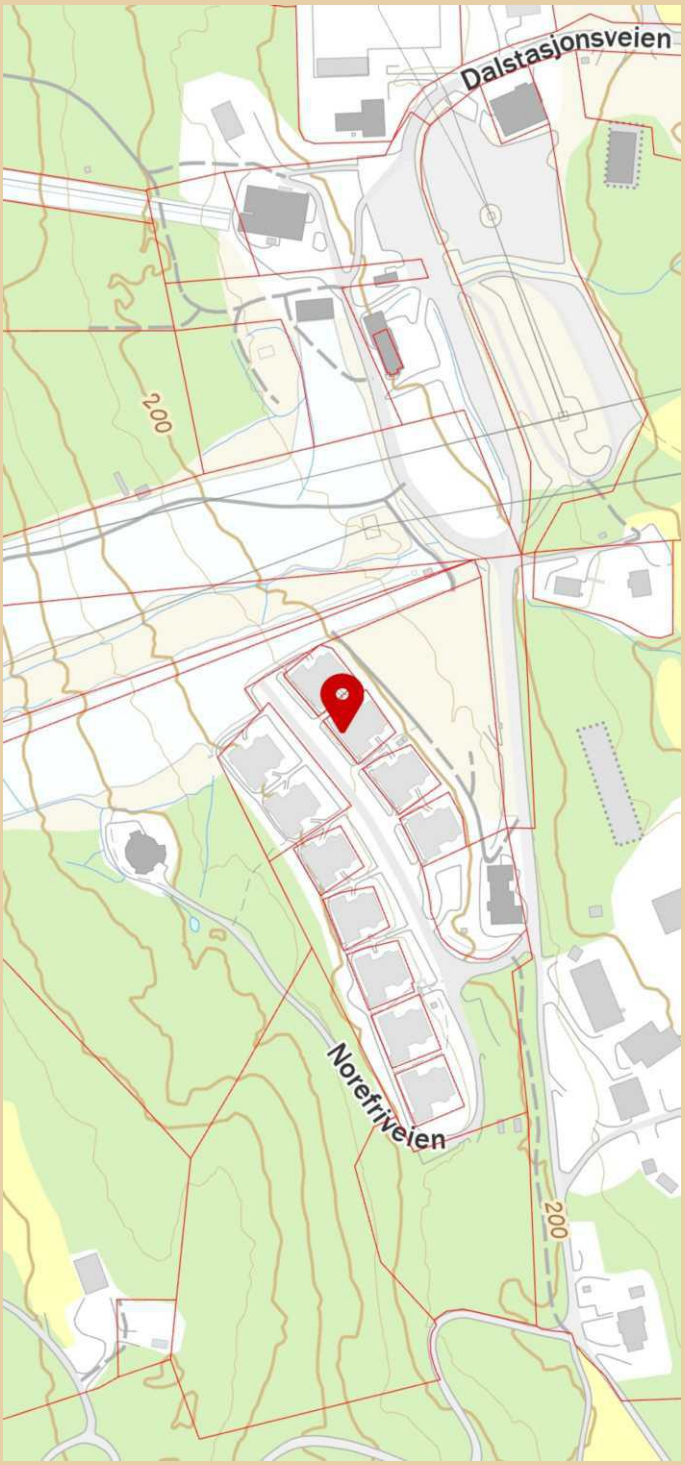
OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Sandum Linje 110, 241	10 min 0.9 km
Norefjell skiheis Linje 110, 241	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

FINN

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Norefriveien 53, 3536 NORESUND**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343196**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13116024**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **169,99**

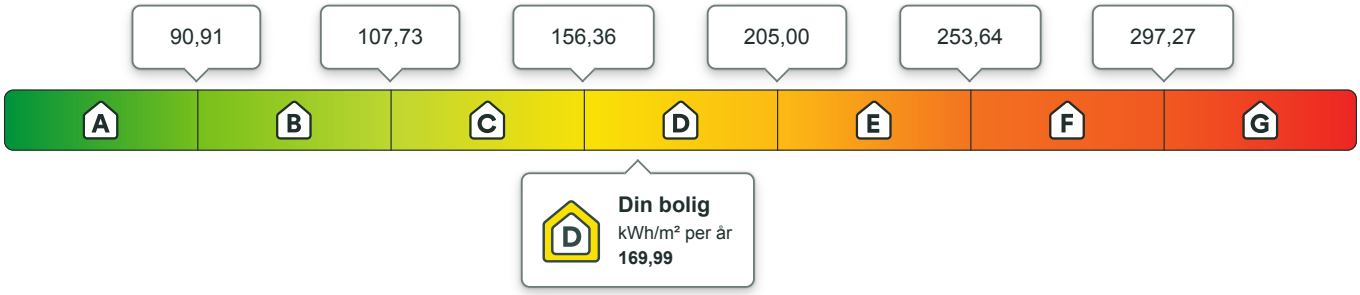
Norefriveien 53, 3536 NORESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
12 065,76	**208,10**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Norefriveien 53, 3536 NORESUND

Detaljering

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

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

Norefriveien 53, 3536 NORESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter for Norefri Borettslag

Organisasjonsnummer 987 520 906

vedtatt på generalforsamling, og sist endret 18.mars 2025.

§ 1 Formål

Norefri Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne fritidsbolig i lagets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Krødsherad Kommune og har forretningsadresse i Fredrikstad kommune. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en forretningsfører.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 30 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 3.000,-.

Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer)

§ 4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Borettslagets styre kan inngå avtale med et bookingselskap som kan tilby utleie av boligene i de perioder andelseieren selv ikke benytter boligen.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak enn de saker som de som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Norefri Borettslag
23. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 13.03.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Norefri Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 23.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Påmelding til møtet sendes: elinflaaten@gmail.com

Trykk HER for å bli med i team-møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

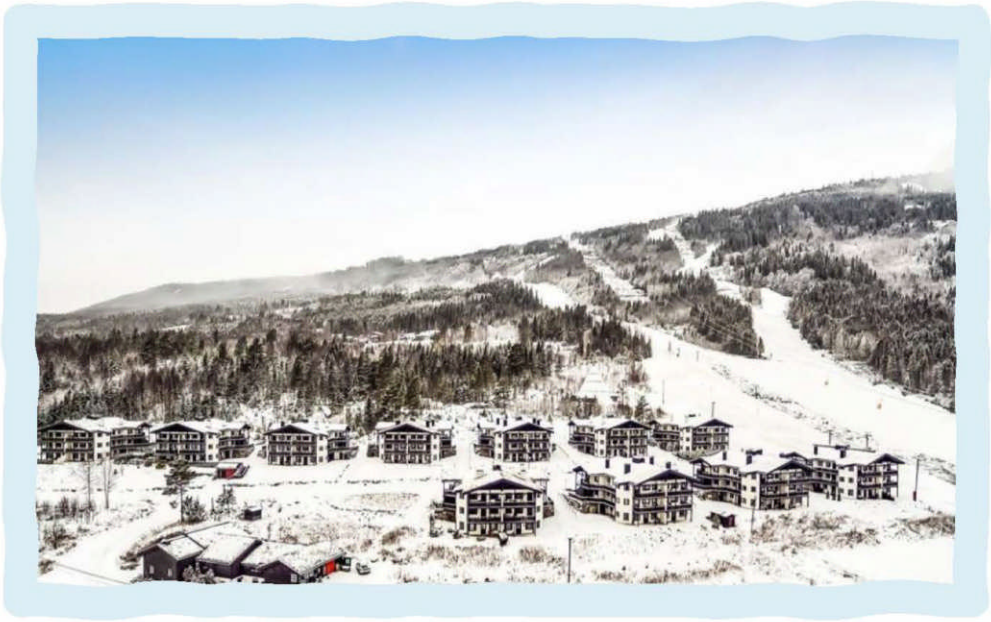
1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

NOREFRI BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR NOREFRI BORETTSLAG

2025



ÅRSRAPPORT 2025

Norefri Borettslags virksomhet består i å gi andelseierne bruksrett til Borettslagets boliger. Borettslaget ligger i Krødsherad kommune.

Styret sammensetning

Styreleder:	Elin Flaaten, Asker
Styremedlem:	Lene Kværne-Nielsen, Fredrikstad
Styremedlem:	Bjørn Sævareid, Oslo
Varamedlem	Odd Sørli, Noresund

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	kontakt@solibo.no
Fakturadresse post:	Norefri Borettslag c/o Solibo Fredrikstad Jens Wilhelmsens gate 3 1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	SOLIBO Fredrikstad AS
Telefon:	+47 69 14 70 70
Epost:	kontakt@solibo.no

Revisor

Navn:	Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring
Polisenummer:	987520906

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. Videre har styret sørget for at nødvendig vedlikehold er blitt utført på bygningsmassen.

Møtevirksomhet:
Det har i løpet av 2025 vært avholdt flere styremøter både fysisk og digitalt.
Styret har hatt telefonmøter og utstrakt e-post korrespondanse hvor styret har bl.a. arbeidet og behandlet følgende:

- ✓ Årsberetning for 2025
- ✓ Regnskap for 2025
- ✓ Budsjett for 2026
- ✓ Revisorrapport
- ✓ Agenda til Generalforsamlingen 23. mars 2026
- ✓ Likviditetsbudsjett
- ✓ Felleskostnader
- ✓ Eiendomsskatt
- ✓ Kommunale avgifter
- ✓ Festeavgift
- ✓ Forsikring
- ✓ Oppfølging av serviceavtale med Norefri Fritidsbygg vår/høst
- ✓ Avtaler vedlikehold utenomhus sommer/vinter sesong
- ✓ Generelt vedlikehold
- ✓ Dugnad 2025 - gjennomføring og evaluering
- ✓ Planlegging av dugnad 2026
- ✓ Norefri Borettslags "Husordensregler og vedtekter"
- ✓ Årshjul - oppfølging intervall vedlikehold
- ✓ Meglerkontakt
- ✓ Forretningsfører kontakt
- ✓ Oppfølging av utbyggingsplaner/reguleringsplan for Norefri området
- ✓ Oppfølging av beboeres generelle henvendelser

NOREFRI BORETTSLAG

Styrets protokoll for 2025 oppsummer de saker vi har arbeidet med i året 2025.

Omsetninger av leiligheter i Norefri Borettslag 2025:
Det har i løpet av 2025 vært omsatt 1 leilighet (liten type).
(I 2024 ble det omsatt 3 leiligheter (liten type).

1. Parkeringsområde/veier og vedlikehold

Parkering

Noen henvendelser om feilparkering. Parkeringsstolper med ladebokser etter gått og utbedret stenger etter brøytesesongen. Feilparkeringer av "gjester" på markerte p-plasser. Ved utleie er det særdeles viktig at andelseier sørge for god informasjon til leietagere i forbindelse med utleie. Gjesteparkering er ved Heishuset eller ved skisenteret mot betaling.

Vedlikehold felles vei og parkeringsområde

Norefri Fritidsbygg er ansvarlig for vedlikehold av felles veier, stikkveier og parkeringsområde uavhengig av underleverandør. Styret har tett dialog med NFB og følger opp vedlikeholdsavtalen samt frister for tilbakestilling av vei vår og høst. Det har vært mangelfull grusing på p-området. Etter høstdugnaden utførte Norefri Fritidsbygg skraping og etterfylling.

Stikkveier

Hvert år har vi hatt utfordringer vedrørende vannmasser som graver seg ned og ødelegger stikkveiene. Utfordringene er mellom bygg 4-5, 3 og 4 samt mellom 9 og 8. I 2025 var deler av veien helt bort mellom bygg 9 og 8.. Arbeidet på ved bygg 9 og 3 ble delvis gjort på egen dugnad.

Snørydding

Norefri Fritidsbygg er ansvarlig for brøyting, men bruker underleverandør. Fra desember 2025 har Bråten (gården ved lysløpa) overta brøyting fra tidligere underleverandør Snersrud (gården til høyre på vei opp til Norefri). Vi har i løpet av 2025 hatt mindre klager vedrørende dårlig brøyting og strøing. Det var vært lite utfordringer med brøyting mot elbil ladere. Norefri Fritidsbygg (NFB) har brøytet noen sent i forhold til snøfall. Styreleder purrer jevnlig både på brøyting og strøing i løpet av høst/vinter

Avtaler vei vedlikehold
Styret har hatt mange møter med Norefri Fritidsbygg for å komme til enighet om en felles vei og vedlikeholdsavtale. Det har vært gjort flere forsøk på å dele opp avtalene samt forslag til ulike utkast for avtaler. Vedlikeholdsavtalen ble sagt opp I juni 2024 med virkning fra 1.1.2025.

Midler ble holdt tilbake inntil nytt utkast til forslag til ny avtale som ble oversendt medio juni 2026. Det lykkes styret og få de samme økonomiske betingelser li henhold til vederlag som for de andre byggene. Her var det ulik praksis. Vi fikk redusert vederlagene i henhold til genomsnittet av de andre byggene. Nå er det en enhetlig prissetting på tjenestene. Norefri Borettslag har betalt mere enn de andre per bygg over flere år.

Styret er ikke 100% fornøyd med avtale teksten, og vi har ikke signert på avtaletekst vi ikke mener er korrekt I henhold til vårt utkast til ny avtale. Per I dag er vi ajour med betaling for tilbakeholding av midler til brøyting 1 halvår 2025 grunnet manglende vei- og vedlikeholdsavtale.

2. Reguleringsplan for Norefri området

Det er i løpet av 2025 ikke varslet om igangsetting av prosjektet til Norefri Fritidsbygg i området rundt Norefri. Det vi imidlertid vet er at Norefri Fritidsbygg AS V/Åke Holtet ønsker å videreføre noen av planene til Arne Holtet m.h.t. videre utbygging av Norefri området. I desember ble vi gjort kjent med at Lavoen som har vært stengt I bortimot 20 år skulle gjenåpnes i desember av en annen lokal aktør.

3. Vedlikehold generelt

Det er utført tilstrekkelig vedlikehold som oppveier for verdiforringelse på bygningene. Det ble satt av kr. 50.000, - til vedlikeholdsfond i 2025.

Borettslaget har plikt til å sette av minimum kr. 50.000, - i vedlikeholdsfond per år.

I 2025 har borettslaget benyttet kr. 32403, - til drift og vedlikehold.

4. Vedlikehold av bygningsmassen

Årlig gjøres det flere befaringer av byggene i forkant av dugnaden. Andelseiere melder inn evnt. skader/utbedringer til Styret v/styreleder.

Vedlikehold bygg utført i 2025:

- Årlig gjennomgang av bygningsmassen og tilstøtende utearealer.
- Utskifting og vedlikehold av ødelagte utvendig villmarkspanel/stolper/ gelender.
- Utbedring og vedlikehold av ødelagte takrenner eller nedløp.
- Generelt vedlikehold utenomhus.
- Maling av bygg mur og tre.
- Maling av ytterdører.
- Tillaging av stolpetopper

Takvedlikehold:
Det ble I 2025 ikke klippet eller fjernet ugress på takene. Styret har en avtale med NoreFiks som skal utføre dette arbeidet I mai 2026. Forslag til intervall er annethvert år. Dette må imidlertid evalueres.

Planlagt vedlikehold 2026:
Gjennomgang av terrassebord og stolpetopper.
Utskifting evnt. Terrassebord lekkasje bygg 9.
Utbedre nedløp og avrette vinkel tak bygg 9.

Dugnad 2026
Vi planlegger en fellesdugnad i 2026 som inneholder årlige faste dugnadsoppgaver. Bl.a. maling av evnt. Gjenstående umalte ytterdører som andelseier er ansvarlig for. Vask av parkeringsskilt og maling av bokstaver og tall samt lakkering.

5. **Nøkler – nye eiere i 2025**
De andelseiere som ønsker ekstra nøkler kan kontakte styreleder skriftlig som sender bestilling til leverandør. Pris per nøkkel er ca. kr. 350,- eksklusiv frakt som er på ca. kr. 100,-.

6. **Overtagelse perm/FVD dokumentasjon**
Styret har scannet samtlige dokumenter i opprinnelig perm som inneholder FVD dokumentasjon for nybygg samt andre tekniske spesifikasjoner, bruksanvisninger for installasjoner etc. samt byggeteknisk informasjon.

7. **Forsikring**
Borettslaget er godt fornøyd med Gjensidige Forsikring. Vi har ikke benyttet fellesforsikring i 2025. Norefri Borettslag fikk utbytte fra Gjensidige på kr. 10 399,-.

8. **Lån**
Norefri Borettslags har et ordinært gjeldsbrev lån hvor lånerenten har vært følgende for år 2025:

1.kvartal 5,70%
2.kvartal 5,70%
3.kvartal 5,45%
4.kvartal 5,20%

Stipulert rente i budsjett for 2025 var 5,70% for hele året.

Det vil bli gjort en avregning for betalte avdrag og renter for de andelseiere som ikke har benyttet seg av IN-ordningen.
Ingen andelseier har i løpet av 2025 benyttet seg av IN-ordningen og innløst sin fellesgjeld.

9. **Økonomi**
I 2025 har Norefri Borettslaget benyttet kr. 32403,- til drift og vedlikehold av bygningene. Beløpet er lavere enn budsjettert (kr. 50.000,-).

10. **Eiendomsskatt**
Eiendomsskatten for 2025 kr. 38 400,- (samme som I 2024) i henhold til budsjett. Eiendomskatten er ikke bekreftet økt I 2026.

11. **Fellesutgifter**
For år **2025** var det følgende:
Lånekostnader for liten type har vært kr. 6.363,- og for stor type kr. 8.779,- fra januar til og med oktober, og kr. 6.197,- for liten og kr. 8.549,- for stor type for november og desember.
Felleskostnader for liten type har vært kr. 2.003,- og for stor type kr. 2.429,- i hele år 2025.
(Restgjeld pr. 31.12.2025 er hhv. kr. 554.757,- for de minste og kr. 764.358,- for den største. Det er nå totalt 16 som har benyttet IN-ordning).

12. **Oversikt over andelseiere/informasjon**
Det er nå laget en fullstendig oversikt over hver enkelt andelseiers adresse, telefonnummer samt mailadresser. Styret oppfordrer igjen andelseiere til å melde fra om eventuelle endringer til styreleder (Elin Flaaten – Elinflaaten@gmail.com).

13. **Eierskifte - Utsendelse av informasjon til nye eiere**
Utsendelse av informasjon til nye eiere vedr. gjeldene husordensregler/vedtekter samt annen praktisk informasjon slik som spesifikasjoner ved bruk av tekniske og øvrige installasjoner i respektive andel. Andelseier sender e-post til styreleder for komplett informasjon.

14. **Forretningsfører**
Styret er fornøyd med det arbeidet forretningsfører Solibo AS leverer.

15. **Ansatte:**
Det er ingen ansatte i Borettslaget.

16. **Miljø:**
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

NOREFRI BORETTSLAG

17. **ÅrsRegnskap**

Det har ikke vært fortatt større investerings eller vedlikeholdsarbeider i løpet av året 2025.

Årets resultat på **kr. 721011,-** (*før fradrag for betalte avdrag på kr. 629.046,-*) er høyere enn årsresultatet for 2024 på kr. 637673,-Årsresultatet er noe høyere budsjettert for 2025 som var på kr. 677195,-.
Differansen på kr. 43816 , - for resultat og budsjett for året 2025 skyldes følgende forhold:

1. Drift og vedlikehold
2. Andre driftskostsutgifter
3. Forsikringer

Se for øvrig årsregnskapet – vedlegg nr. 1.

Borettslaget har betalt **kr. 629046** i avdrag på lån i 2025 (kr. 623 060 i 2024).
Disponible midler er per 31.12.25 på **Kr.818678,-** (*hvor kr. 400.000,- av disse er avsatt til fremtidig vedlikehold*) som ansees som en god likviditetsreserve for Norefri Borettslag. (Per 31.12.24 var disponible midler Kr. 676712,-).

Styrets forslag til anvendelse av årets resultat:
Styret foreslår at årsresultatet per 31.12.25 på kr. **kr. 721011, -** overføres annen egenkapital.

Dato: Asker 17. Februar 2026

Styreleder Norefri Borettslag
Elin Flaaten

Styremedlemmer Norefri Borettslag
Lene Kværne-Nielsen
Bjørn Sævareid

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Norefri Borettslag

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter:					
Felleskostnader	1	751 752	751 752	751 750	804 374
Lånekostnader/fellesgjeld	1	1 100 324	1 167 992	1 174 335	1 069 320
Sum inntekter		**1 852 076**	**1 919 744**	**1 926 085**	**1 873 694**
Kostnader					
Lønn til ansatt inkl. f.penger	2	17 145	10 000	11 430	17 145
Personalkostnader	2	56 354	53 326	9 210	9 915
Styrehonorar	2	2 790	3 500	57 100	59 100
Renovasjon		91 770	91 758	95 000	95 000
Snøbrøyting/Vegavgift		97 500	103 719	104 300	99 000
Drift og Vedlikehold	3	32 403	156 404	50 000	50 000
Revisjonshonorar		11 286	10 698	11 300	11 900
Forretningsførerhonorar		79 418	76 733	79 450	83 000
Vedlikehold utomhusanlegg		6 844	0	10 500	15 500
Andre Driftsutgifter	4	19 966	-10 739	36 100	36 100
Forsikringer		79 179	101 978	123 200	130 100
Avsetning vedlikeholdsfond		50 000	50 000	50 000	50 000
Festeavgift		119 199	92 010	92 400	125 000
Eiendomsskatt		38 400	38 400	38 400	38 400
Sum kostnader		**702 254**	**777 787**	**768 390**	**820 160**
Driftsresultat		**1 149 822**	**1 141 957**	**1 157 695**	**1 053 534**
Renteinntekter		31 997	29 629	20 000	20 000
Kundeutbytte Gjensidige		10 399	11 019	10 000	10 000
Rentekostnader		-471 206	-544 932	-510 500	-401 900
Resultat av finansposter		**-428 811**	**-504 284**	**-480 500**	**-371 900**
Årsresultat		**721 011**	**637 673**	**677 195**	**681 634**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	721 011	637 673		

Norefri Borettslag — Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6,8	52 260 000	52 260 000
Sum anleggsmidler		**52 260 000**	**52 260 000**
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandør		69 277	57 038
Sum fordringer		**69 277**	**57 038**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		804 241	656 882
Sum bankinnskudd og kontanter		**804 241**	**656 882**
Sum eiendeler		**53 133 518**	**52 973 920**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	5	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		**3 000**	**3 000**
Annen egenkapital	5	11 707 843	10 986 832
Sum opptjent egenkapital		**11 707 843**	**10 986 832**
Sum egenkapital		**11 710 843**	**10 989 832**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		400 000	350 000
Sum avsetning for forpliktelser		**400 000**	**350 000**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7,8	7 976 184	9 192 388
IN-ordning	7,8	15 741 650	15 154 491
Borettsinnskudd	8	17 250 000	17 250 000
Sum langsiktig gjeld		**40 967 834**	**41 596 879**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		8 340	16 732
Leverandørgjeld		29 568	4 007
Påløpte renter		2 273	2 863
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		2 695	1 632
Annen kortsiktig gjeld IN-ordning		11 965	11 975
Sum kortsiktig gjeld		**54 841**	**37 209**
Sum gjeld		**41 422 674**	**41 984 088**
Sum egenkapital og gjeld		**53 133 518**	**52 973 920**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 2.mars 2026

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Borettslaget har inngått avtaler med långiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2025	2024
Lønn/honorar/f.penger	19 935	14 930
Arbeidsgiveravgift	2 937	2 105
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	53 417	49 791
Sum	**76 289**	**66 826**

Borettslaget har 1 person som utfører diverse vaktmestertjenester.
Kostnadsført lønn og honorar er utbetalt til vaktmester og styrets medlemmer.
Kostnadsført annen lønnsrelaterte ytelser er bilgodtgjørelse til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Drift og vedlikehold

	2025
Takrenner og blikk-beslag	19 802
Dørbeslag	3 182
Murmaling og terrassebeis	2 435
Drenskveil og heller - lagt over nye rør	6 984
Sum drift og vedlikehold	**32 403**

Note nr. 4 - Andre Driftsutgifter

	2025
Grensag m/batteri	3 684
Batterilader	250
Servering dugnad	1 548
Grønskemiddel, eddik, husvask etc	1 748
Brukerrettigheter Fiango, OCR-gebyr, porto etc.	9 091
Bankgebyr etc.	3 645
Sum andre driftsutgifter	**19 966**

Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	**676 712**	**612 101**
Endringer		
Årets resultat	721 011	637 672
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	629 046	623 060
Innløst lån i løpet av året	0	0
Opptak av lån i løpet av året	0	0
Avsatt vedlikeholdsfond	50 000	50 000
Disponible midler pr. 31.12.	**818 678**	**676 712**
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	**400 000**	**350 000**
Annen egenkapital		
Andelskapital (30 andeler)	3 000	3 000
Egenkapital pr. 01.01.	10 989 832	10 352 161
Årets resultat	721 011	637 672
Egenkapital pr. 31.12.	**11 710 843**	**10 989 832**

Note nr. 6 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 52.260.000,-.
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i DnB NOR Bank ASA	32 400 000
Lån i Faktor-Gruppen	2 610 000
Innskudd fra beboerne	17 250 000
Sum	52 260 000

Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld

	2025	2024
Gjeld 1/1	9 192 389	9 815 449
Avdrag	629 046	623 060
IN-ordning i løpet av året	587 159	0
Gjeld 31/12	7 976 185	9 192 389

Lånets betingelser

Konvertert til ordinært gjeldsbrevlån i mai 2016.
Lånet har 19 års løpetid, og er således nedbetalt i år 2035.
For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Rentesats 31/12 5,20 %

Borettslaget har 30 andelseiere

13 stk. andelseiere har hver kr. 554.757,- i fellesgjeld pr. 31.12.25. Avdrag utgjør ca kr. 4.000,- pr. mnd. i 2025
1 stk. andelseiere har hver kr. 764.358,- i fellesgjeld pr. 31.12.25. Avdrag utgjør ca kr. 5.400,- pr. mnd. i 2025
16 stk. andelseiere har valgt å innløse sin del av fellesgjelden.

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**4 261 352**	**5 487 942**

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2025	2024
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	**40 967 834**	**41 596 879**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	52 260 000	52 260 000
Sum	**52 260 000**	**52 260 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**68 250 000**	**68 250 000**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Norefri Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norefri Borettslag som viser et overskudd på kr 721 011. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.02.2026

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 5. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 59.100,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NOREFRI BORETTSLAG

Møtedato:	mandag, 23. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	På teams

Til stede fra Solibo var Lise Bolstad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Elin Flaaten foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Lise Bolstad utpekt

Til å underskrive protokollen ble Tor Petter Karlsen Enger og Liv Kubberød foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering – men endring i punkt 8

1 andelseier har benyttet IN-ordning i år 2025.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat pr. 31.12.2025 på kr. 721.011,- overføres til annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 59.100,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Lene Kværne-Nielsen	ble valgt for 2 år
Bjørn Sævareid	ble valgt for 2 år

5.2. Valg av 1 varamedlem

Odd Sørli	ble valgt for 1 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Elin Flaaten	På valg: 2027
Styremedlem:	Lene Kværne-Nielsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Bjørn Sævareid	På valg: 2028
Varamedlem:	Odd Sørlie	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder: Elin Flaaten

Protokollvitne: Tor Petter Karlsen Enger

Protokollvitne: Liv Kubberød

Protokollfører: Lise Bolstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

24-03-2026 12:36:40 UTC

Undertegner

Dato

Lise Bolstad
Forretningsfører
lise@solibo.no
+4795879407

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

ELIN FLAATEN Norge

Signert med E-signere

05-04-2026 06:31:28 UTC

Undertegner

Dato

Elin Flaaten
lussemor@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.78.152

LARS PETTER KARLSEN ENGER Norge

Signert med E-signere

24-03-2026 17:03:19 UTC

Undertegner

Dato

Lars Petter Karlsen Enger
torpetter@skaaret.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.92.83.110

LIV KRISTIN KUBBERØD Norge

Signert med E-signere

24-03-2026 14:41:01 UTC

Undertegner

Dato

Liv Kristin Kubberød
liv.kubberod@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.47.95

MAIL SENDT ALLE ANDELSEIERE 27.SEPTEMBER 2021

Fra: ELIN FLAATEN <lussemor@hotmail.com>
Sendt: mandag 27. september 2021 21:41
Emne: SV: Norefri - Elbil lading

Til alle andelseiere i Norefri Borettslag,

Utbygging av elbil lading for bygg 3,4 og 9
Takk for alle tilbakemeldingar om behov for elbil lading.

Styret har nå besluttet at vi går for en helhetelig løsning der alle får elbil ladere av typen Easee. Easee laderen er «låsbar» slik at det ikke er mulig for andre å benytte den om du/dere ikke gir tilgang. Forutsetningen for el slikt ladeanlegg er at vi har installert grovvern i alle 3 bygg. Norefri Borettslag finansierer dette i sin helhet på ca.
kr. 85.000,-.

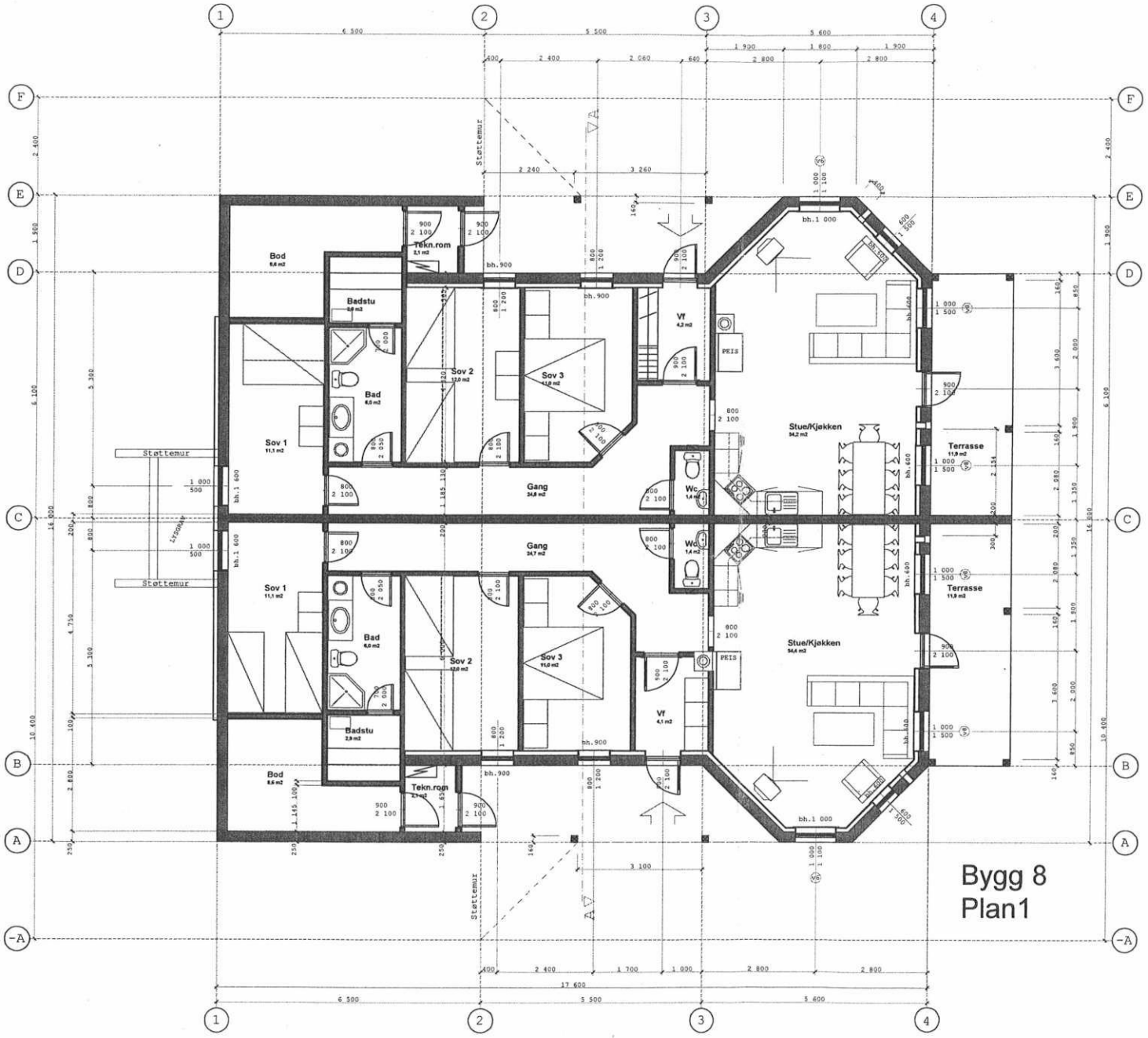
Finansering av ladere og installasjon:
Styret har vedtatt at det blir en midlertidig husleieøkning som starter 1.1.2022 og avsluttes 31.12.2022. Økningen per måned er lik for alle kr. 1280.
Investeringen vi gjør nå i en lade infrastruktur vil øke eiendommens og andelens verdi.

Oppstart og gjennomføring:
Vi har inngått av avtale med Krøderen Elektro som vil starte arbeidet med montering av elbil ladere, grovvern og ladeinfrastruktur når gravearbeidet er gjort fra vår side på dugnad. Så snart det er frostfritt våren 2022 inviterer vi til «grave» dugnad. Krøderen Elektro vil i forkant markere hvor vi skal grave med en dybde på ca. 40 cm.

Styret vil orientere dere underveis.

Vi ønsker dere fortsatt en riktig fin høst.
🌞

Med vennlig hilsen
Elin Flaaten
For Styret i Norefri Borettslag



rettelser	dato	sign.	rev.

Prosjekt:

NOREFRI

Fritidsleiligheter
Norefjell

Arkitekt:

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

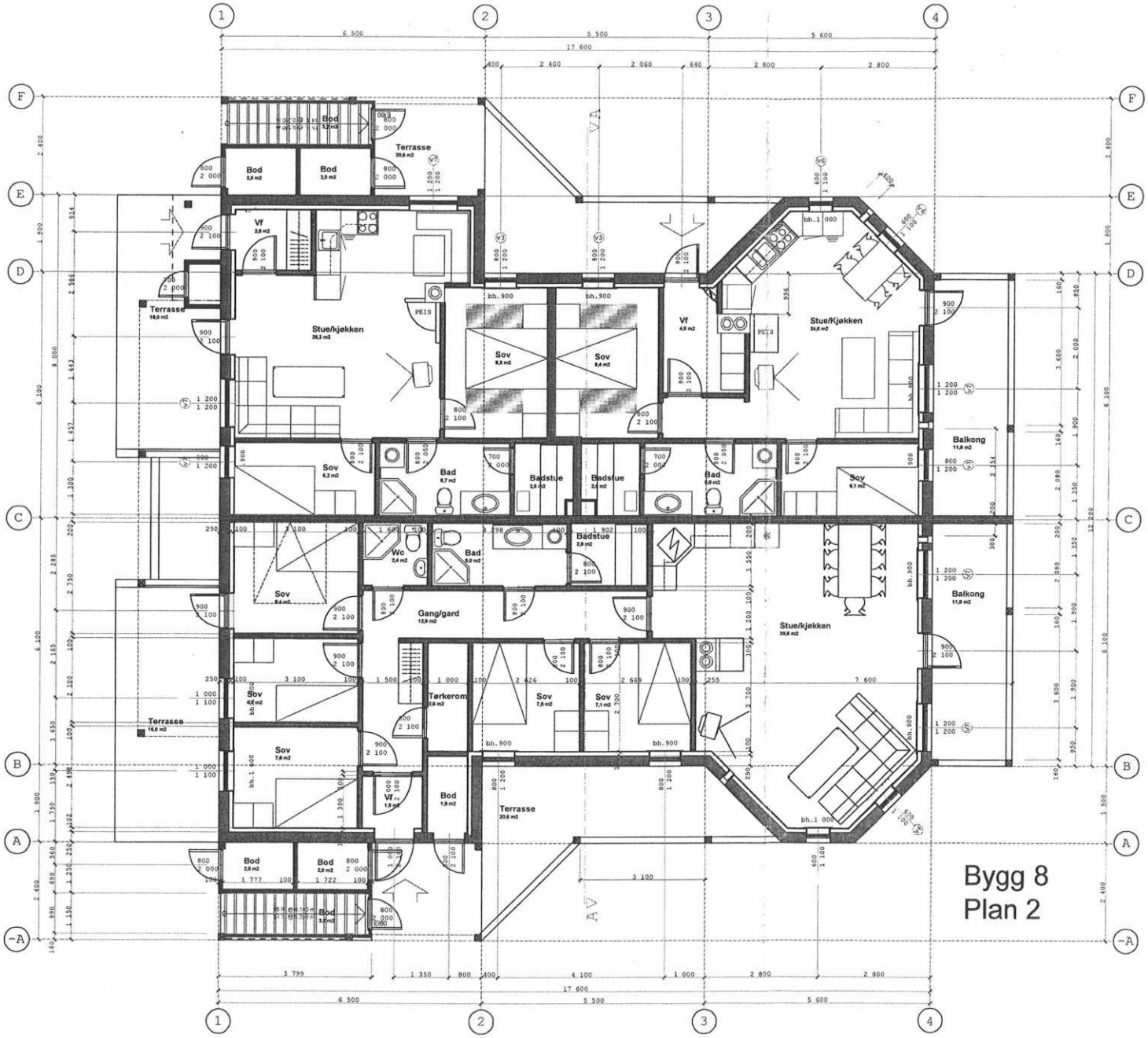
tegn.

Hustype 8
Plan 1.etasje

mål	dato	sign.	kontr.
1:100	14.07.05	Bjerke	

pro.nr.	tegn.nr.	rev.:
100756	B8-P1	

A3



rettelser	dato	sign.	rev.

Prosjekt:

NOREFRI

Fritidsleiligheter
Norefjell

Arkitekt:
Asplan Viak AS
Dymyrgt. 35 3611 Kongsberg
tlf. 32772000 fax. 32772039

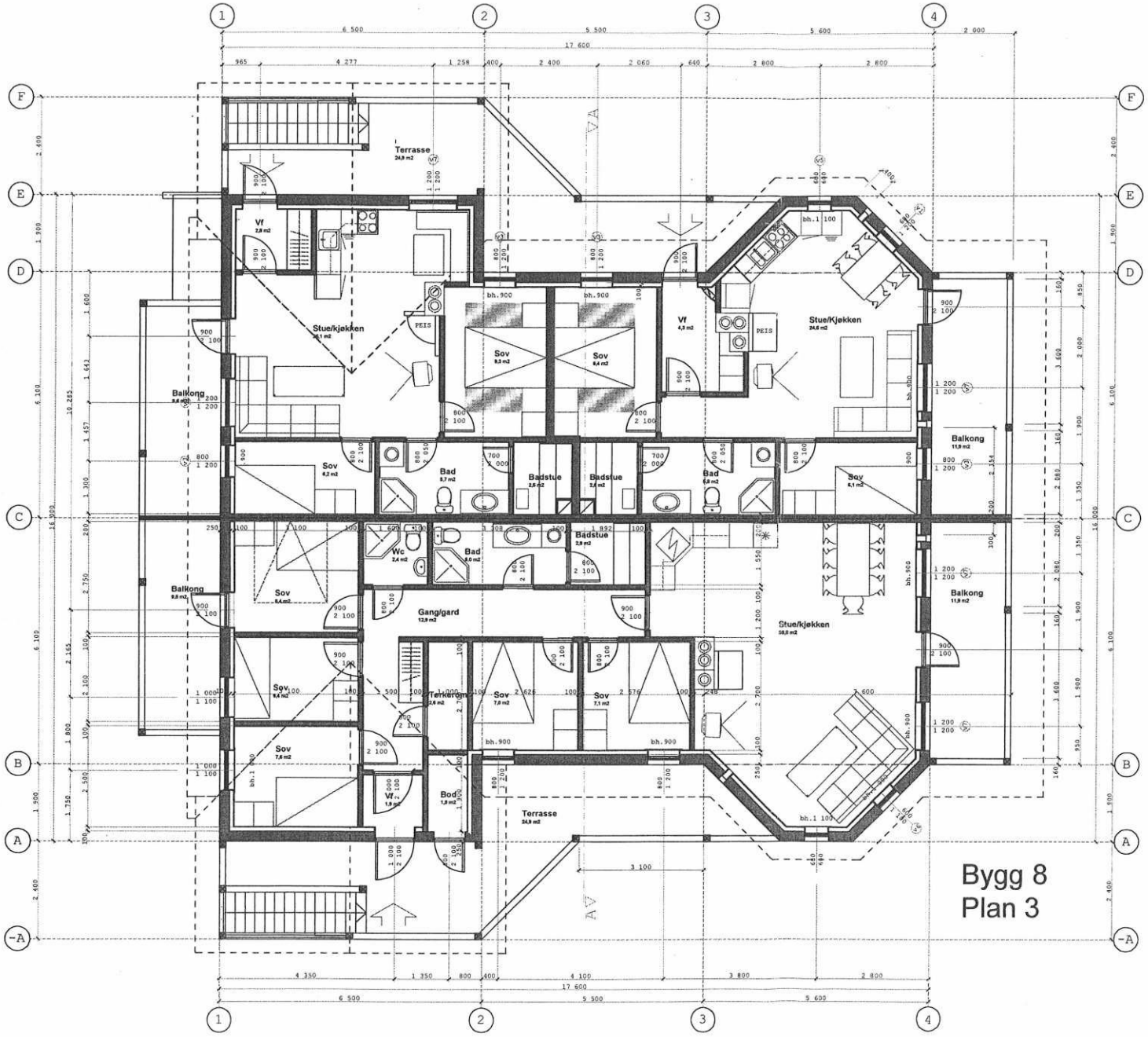
tegn.

Hustype 8
Plan 2.etasje

mål	dato	sign.	kontr.
1:100	14.07.05	Bjerke	

pro.nr.	tegn.nr.	rev.:
100756	B8-P2	

A3



rettelser	dato	sign.	rev.

Prosjekt:

NOREFRI

Fritidsleiligheter
Norefjell

Arkitekt:

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

tegn.

Hustype 8
Plan 3.etasje

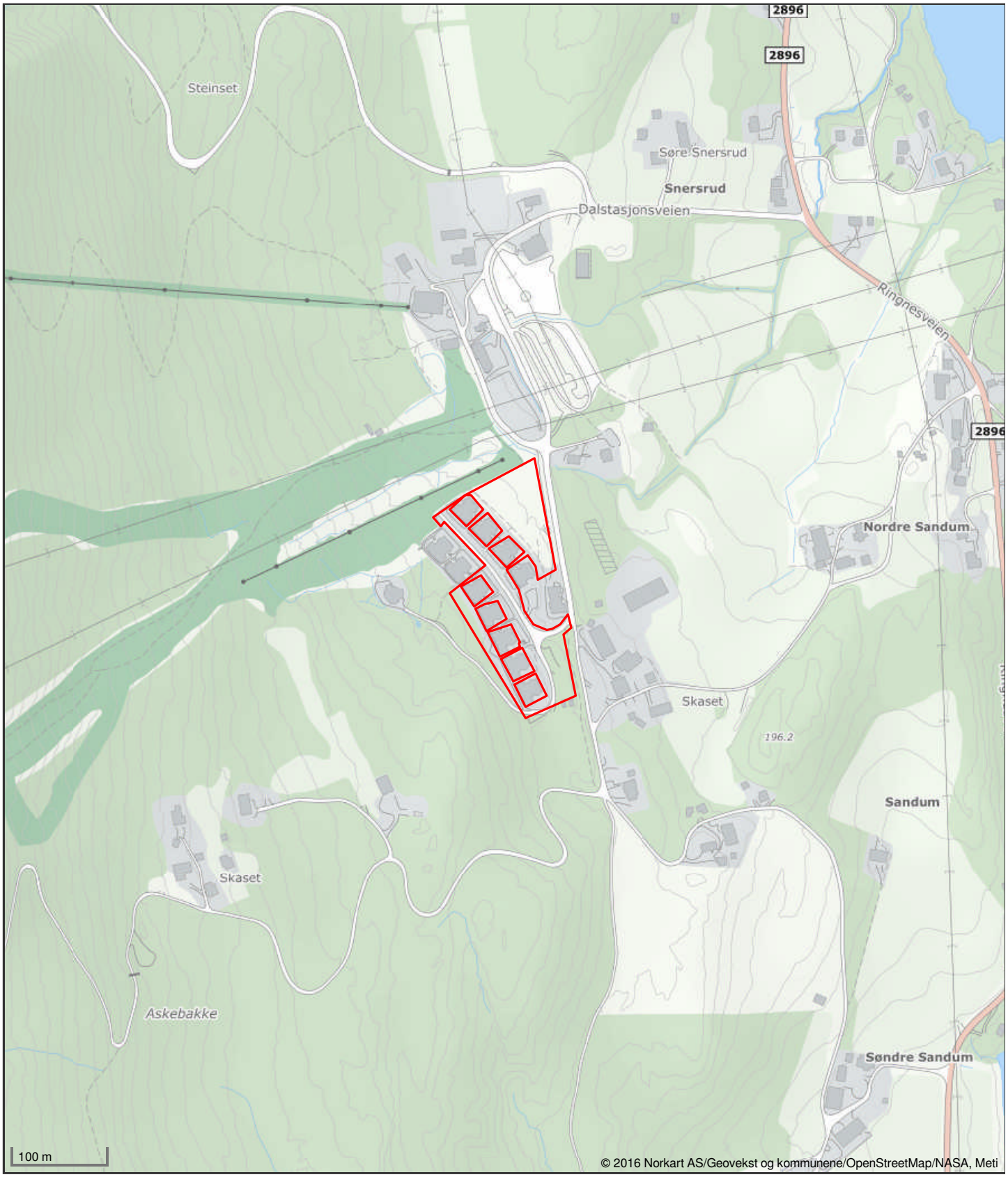
mål	dato	sign.	kontr.
1:100	14.07.05	Bjerke	

pro.nr.	tegn.nr.	rev.:
100756	B8-P3	

A3

Utskriftsdato: 25.08.2026

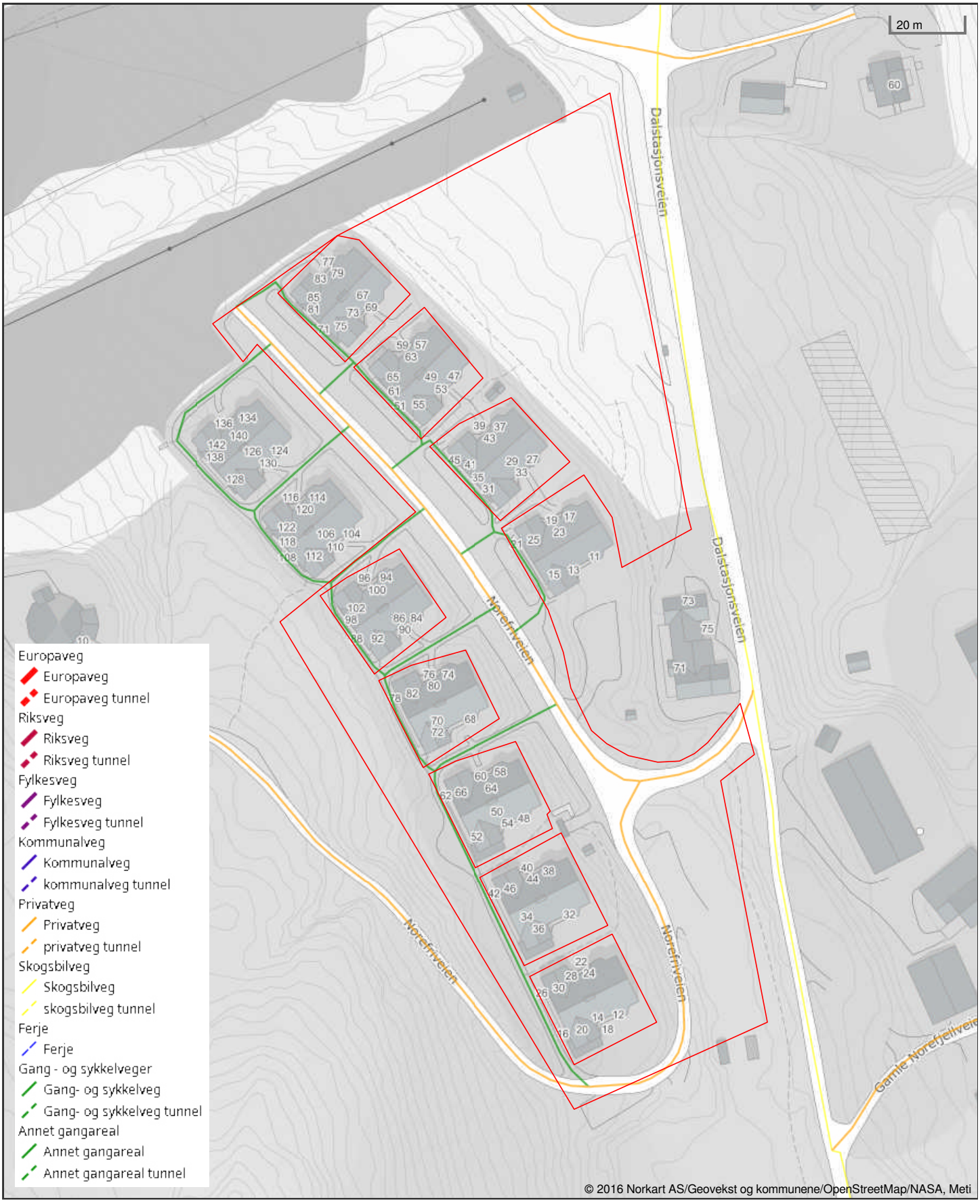
Oversiktskart for eiendom 3318 - 209/59//



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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3318 - 209/59//



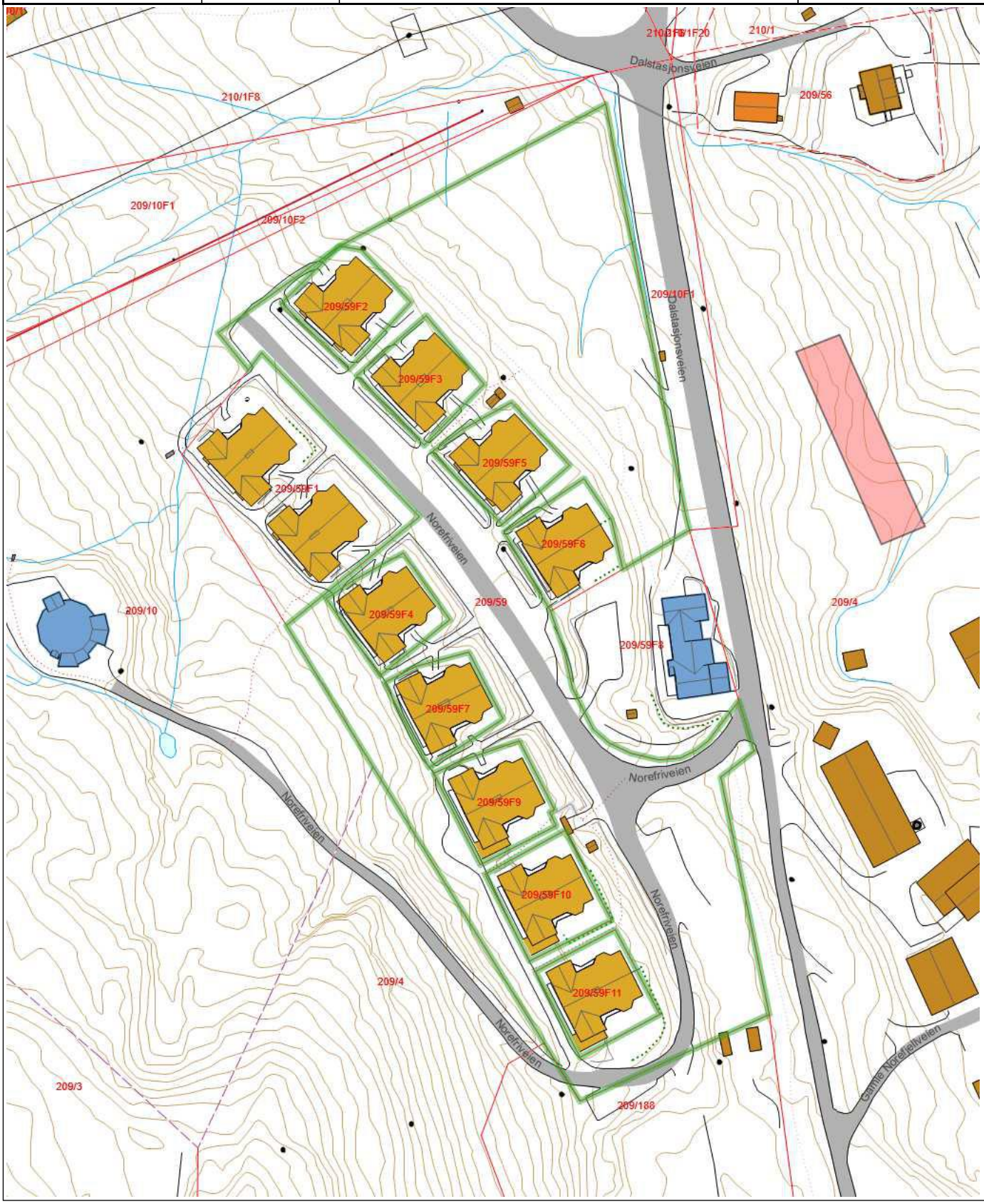
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Krødsherad kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

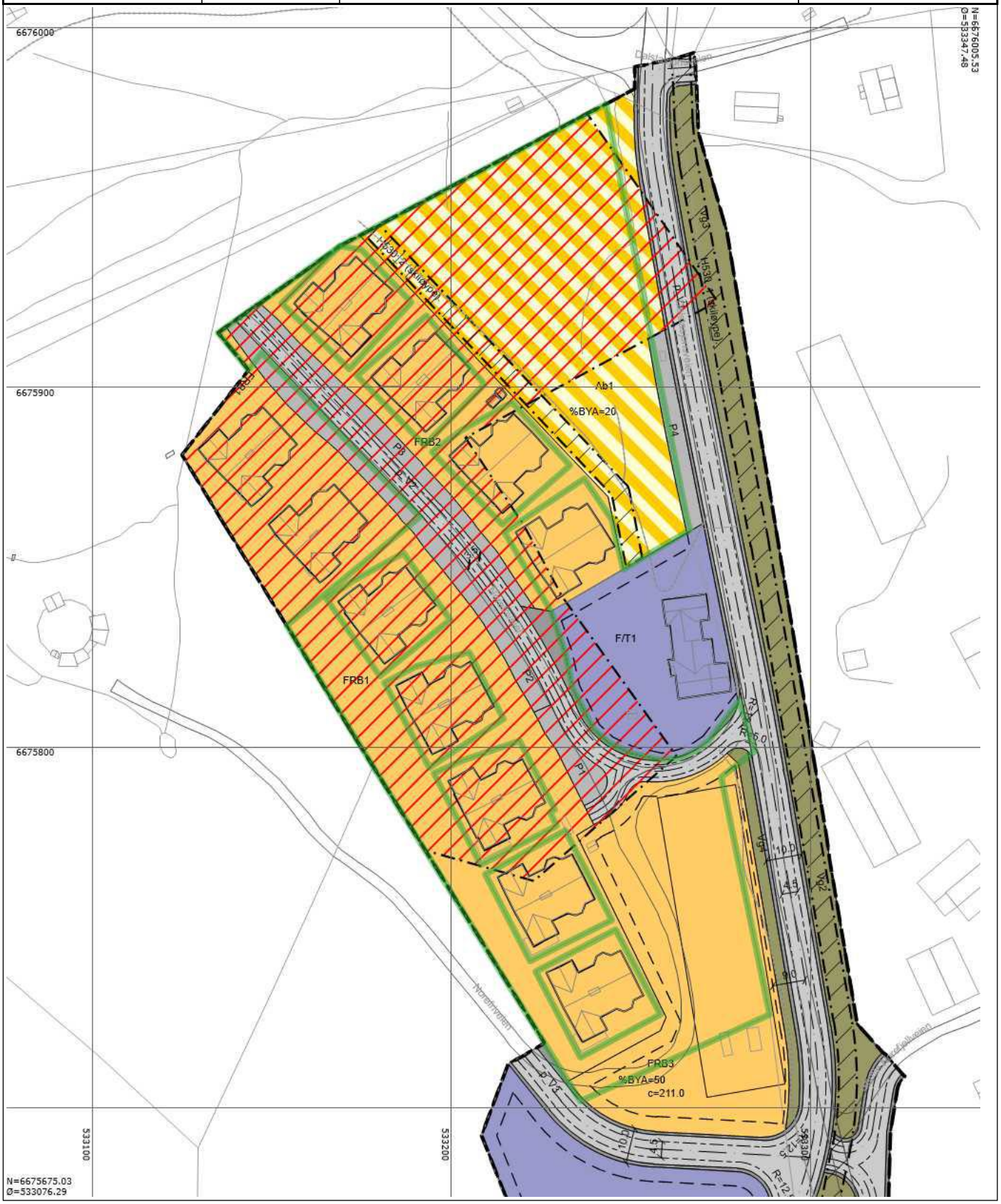
- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Hekk
- Taubanemast
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Skitrekk
- Voll
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Tank
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Veg
- Bru
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Innsjø
- Høydekurve Krødsherad
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.

Krødsherad kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Norefri			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- Innsjø
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Fritids- og turistformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 209	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Norefjell			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- Innsjø
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	**209**	**59**	**0**	**0**	

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	178.07m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	14501.06m^2
krav om reguleringsplan	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	14679.13m^2
Ras- og skredfare	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	9437.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	145.05m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Fritidsbebyggelse-blokk	6965.07m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Hensyn friluftsliv	603.81m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Kjøreveg	1336.4m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	5117.83m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Parkering	1022.9m^2
	3318 92	Norefri (24.11.2016)	Ras- og skredfare	9225.16m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Bygningsavdelingen

Dato: 15.05.2013
Arkivsaksnr.: 13/385
Arkivkode: GNR 209/59

Norefjell Fritidsbygg AS
v/Arne Holtet

3536 NORESUND

FERDIGATTEST
Jfr plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom:	**Norefri, gnr. 209, bnr. 4-5 og 59**
Tiltak:	**Leilighetsbygg 3, 4, 5, 9, 10 og 11**
Planstatus:	**Bebyggelsesplan**
Midlert.brukstil.:	**Bygg 10 og 11. Brev av 08.05.2003**

Det vises til ovennevnte midlertidige brukstillatelse samt anmodning om ferdigattest for disse og de resterende byggene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for ovennevnte bygg 3, 4, 5, 9, 10 og 11 på Norefri, gnr. 209, bnr. 59 på grunnlag av framlagt dokumentasjon og i henhold til situasjonskart, datert 08.05.2013 som viser byggene i nummerert rekkefølge.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at krav og betingelser som framgår av tidligere gitte bygge- og brukstillatelser, er dokumentert oppfylt.

Det forutsettes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert eier mot kvittering. Jfr plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen
Britt Randi Råen
Byggesaksansvarlig

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund
Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Org.nr: 964 962 855

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 92 40 04 71
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

Utskriftsdato: 25.08.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3318	**Gårdsnr.**	209	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Sektoradministrasjonen

Dato: 19.04.2007
Arkivsaksnr.: 06/01014
Arkivkode: GNR 209/59

HR Prosjekt AS
Postboks 1115 Flattum

3503 HØNEFOSS

FERDIGATTEST

For
Norefri, gnr. 209, bnr. 59, bygg 6

Ferdigattest for ovennevnte bygg gis etter anmodning fra ansvarlig søker HR Prosjekt AS v/Helge Rustand.

Ferdigattest gis på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra foretakene Holtet Pukk & Betong AS (grunnarbeidene), Veidekke Entreprenør AS (byggearbeidene), Grimsrud AS (rørleggerarbeidene), OK Ventilasjon AS (ventilasjon) og Con Form Lunde AS (betong)., Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap III § 19 og kap V.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som følger av tillatelsen og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt via egenkontroll og sjekklister iflg eget system.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen
Britt Randi Råen
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver Norefjell Fritidsbygg AS v/A.Holtet, 3536 Noresund

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund
Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Org.nr: 964 962 855

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Bygningsavdelingen

Dato: 12.10.2006
Arkivsaksnr.: 05/01011
Arkivkode: GNR 209/4/59

Asplan Viak AS
v/Bjørn A.Bjerke
Storgt. 8
3611 KONGSBERG

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 1
For
Norefri - bygg 2 og 8

Ferdigattest gis etter anmodning fra ansvarlig søker Asplan Viak AS v/Bjørn A.Bjerke, og på grunnlag av framlagt kontrollerklæring fra nevnte firma, rørleggerfirma Grimsrud AS v/Magne Grimsrud, Holtet Pukk og Betong AS v/Arne Holtet og Veidekke Entreprenør AS v/Nils K.Moen, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap III § 19 og kap V.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden.

Dersom det forligger endringer i forhold til innsendt tegningsgrunnlag, bes det om at "som bygget" tegninger innsendes snarest.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen

Britt Randi Råen
Saksbehandler

Kopi: Grimsrud AS
Holtet Pukk og Betong AS
Veidekke Entreprenør AS

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund

Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

KRØDSHERAD KOMMUNE **Sektor for teknikk, næring og miljø** **Bygningsavdelingen**	Dato: 19.12.2007 Arkivsaksnr.: 07/00092 Arkivkode: GNR 209/59

HR Prosjekt AS
Postboks 1115 Flattum

3503 HØNEFOSS

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningslovens § 99

Tiltak: **Fritidsleiligheter Norefri, bygg 1**
Tiltakshaver: **Norefjell Fritidsbygg AS, 3536 Noresund**

Det vises til anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak, datert 06.12.07, samt rammetillatelse av 08.10.01, igangsettingstillatelse av 14.02.07 og vårt brev av 07.12.07.

Tidligere gitt avslag i brev av 07.12.07 oppheves.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak etter anmodning fra ansvarlig søker HR Prosjekt AS v/Helge Rustand.

Ferdigattest er gitt på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra alle ansvarlige foretak som har vært involvert i byggeprosjektet.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som følger av igangsettingstillatelse, gjeldende lover og forskrifte, er dokumentert oppfylt via egenkontroll og sjekklister iflg eget system.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen
Britt Randi Råen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Adr: Krødsherad kommune 3536 Noresund Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001 E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no Org.nr: 964 962 855	Saksbehandler: Britt Randi Råen Dir.innvalg: 3215 0002 Telefax: 3215 0001 E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

KRØDSHERAD KOMMUNE
Sektor for teknikk, næring og miljø
Bygningsavdelingen

Dato: 11.07.2008
Arkivsaksnr.: 06/1014
Arkivkode: GNR 209/59

HR Prosjekt AS
v/Helge Rustand
Pb.1115, Flattum

3503 HØNEFOSS

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

For
Norefri – parkeringskjeller bygg 7

Tiltakshaver: Norefjell Fritidsbygg AS v/Arne Holtet, 3536 Noresund

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt 17.01.07 vedr. ovennevnte tiltak.

Ferdigattest for parkeringskjeller i bygg 7 på Norefri gis etter anmodning fra ansvarlig søker HR Prosjekt AS v/Helge Rustand.

Ferdigattest gis på grunnlag av framlagte kontrollerklæringer fra følgende foretak:
- Holtet Pukk & Betong AS v/Gro Holtet
- Rørleggerfirma Grimsrud AS v/Magne Grimsrud
- Con-Form Oslo AS v/Arvid Dølerud
- Bryn Ventilasjon AS v/Henning Karlsrud

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav som følger av gitt tillatelse og gjeldende lover og forskrifter, er dokumentert oppfylt via egenkontroll og sjekklister iflg eget system.

Med vennlig hilsen
Krødsherad kommune

Britt R. Råen

Britt Randi Råen
Byggesaksansvarlig

Kopi: Tiltakshaver

Adr:
Krødsherad kommune
3536 Noresund
Tlf: 3215 0000 Fax: 3215 0001
E-post: krodsherad.kommune@krodsherad.kommune.no
Org.nr: 964 962 855

Saksbehandler: Britt Randi Råen
Dir.innvalg: 3215 0002
Telefax: 3215 0001
E-postadr: britt.raaen@krodsherad.kommune.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Norefriveien 53, 3536 Noresund
Gnr. 209, Bnr. 59, Fnr. 3, andelsnr. 18 i NOREFRI BORETTSLAG, Krødsherad kommune.

Oppdragsnummer:
14260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
