Velkommen til visning!

ASKER Skjøttelvikveien 74

frem eiendomsmegling

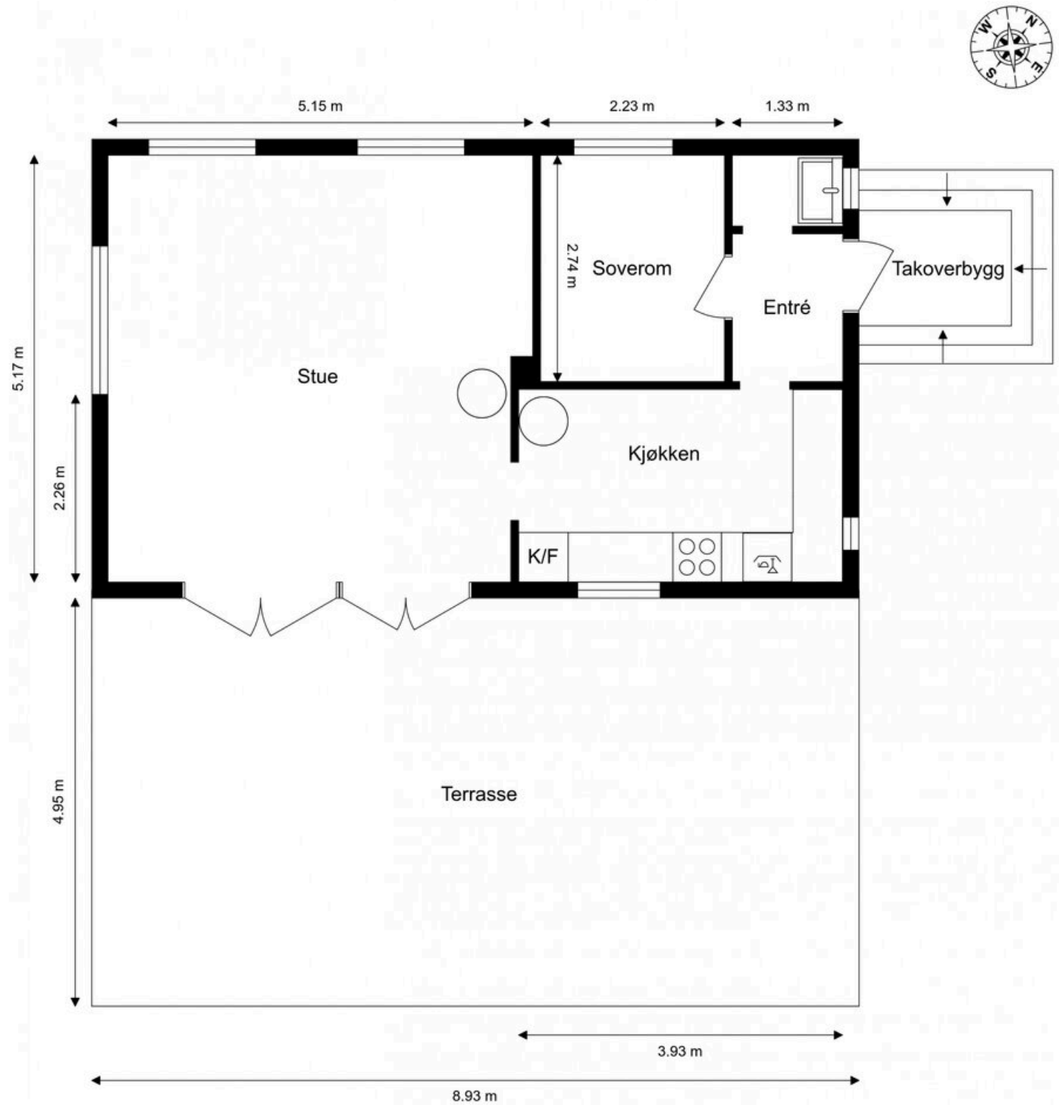
Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	4
BRA-i	45,0 kvm
Total BRA	77,0 kvm
Byggeår	1968
Tomt	3208 kvm


74

Skjøttelvikveien 74, 3484 HOLMSBU

Fritidsbolig - 1. Etasje



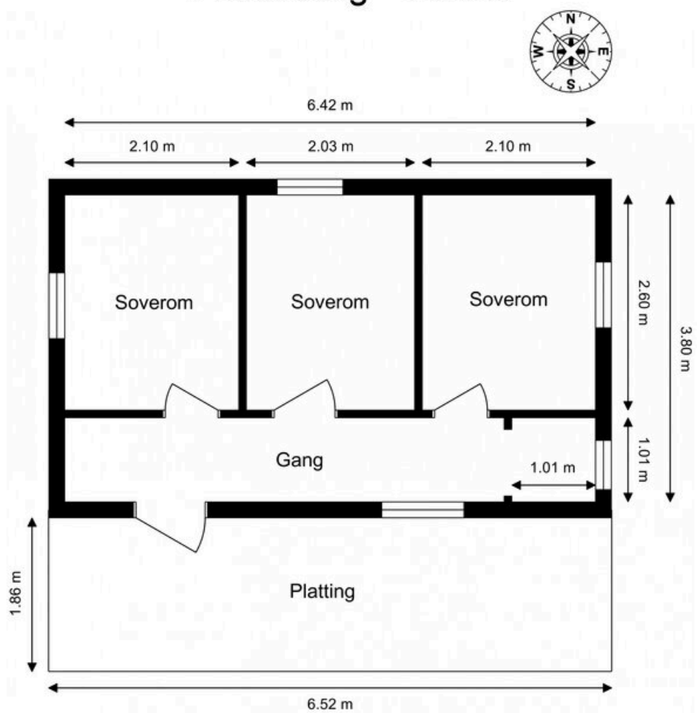
Ordernr. 15083117

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Skjøttelvikveien 74, 3484 HOLMSBU

Fritidsbolig - Aneks



Ordernr. 15083117

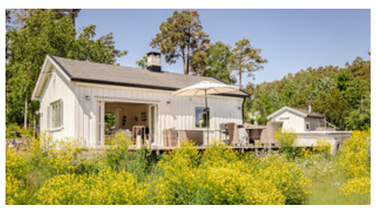
Anticimex

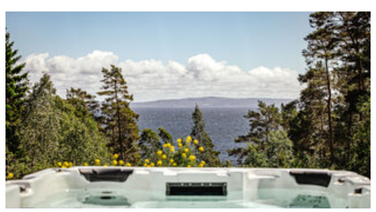
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Kristoffer Løvlie

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til.
Mitt navn er Kristoffer Løvlie, født og oppvokst på Hurumhalvøya, en idyll som nå er en del av nye Asker etter kommunesammenslåingen.
Jeg har jobbet som eiendomsmegler i området siden 2017 og stortrives med markedet, og menneskene jeg møter.
I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris.
Da jeg selv er oppvokst i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Jeg vil blant annet vite hvor skoler, barnehager, forretninger- og servicetilbud ligger, og hvilke turmuligheter det er.
Boligsalg handler om et samarbeid mellom deg som selger, og meg som megler. Får jeg din kunnskap om boligen, setter jeg dette sammen med min erfaring og kunnskap om boligmarkedet.
Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en fremoverlent eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.

ASKER - Holmsbu/Rødtangen - Idyllisk fritidseiendom med flott fjordutsikt - Gode solforhold - Romslig tomt - Bilvei frem





Adresse:	Skjøttelvikveien 74 3484 Asker
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 45,0 kvm BRA-e: 32,0 kvm Total BRA: 77,0 kvm
Prisantydning:	4 990 000,- + omk
Megler:	Kristoffer Løvlie +4797026023 Kristoffer Løvlie +4797026023
Eier/Selger:	Holtedahl AS ved Christian Thaugland
Matrikkel:	GNR 329, BNR 50 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260122

STANDARD
Velkommen til Skjøttelvikveien 74! Sjarmerende og innbydende fritidseiendom med stor tomt beliggende i tøffelavstand fra fjorden. Bilvei helt frem med gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen ligger med en herlig utsikt til fjorden, lite innsyn og gode solforhold. Herfra har du tilgang til flere badestrender, kyststien og marka. Ca. 1 time til Oslo og Drammen.

Det er gitt utslippstillatelse for minirenseanlegg og rammetillatelse for påbygg. Se vedlegg i salgsoppgave for mer informasjon eller konferer megler.

- Flott utsikt
- Jacuzzi
- Gode solforhold
- Umiddelbar nærhet til fjorden
- Flotte utearealer med romslig tomt
- Stor terrasse
- Parkering på egen tomt
- Usjenert og rolig
- Ypperlig eiendom for familie og gjester
- God intern beliggenhet

Velkommen til visning!

Hovedhytte:

Stue:
Lys og luftig stue hvor man kan åpne "helt" opp mot terrassen og nyte den flotte utsikten. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovn som gir god varme på kjøligere kvelder. Fra stuen er det utgang til terrassen på 44 kvm og uteområdene.

Kjøkken:
Pent kjøkken med lys innredning og profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og benkeplate med vaskekum.

Soverom:
Hytta har 1 soverom med plass til dobbeltseng og nattbord.

Overflater øvrige rom:
Gulv - parkett
Vegger - malt trepanel
Himling - malt trepanel

Anneks 1:
Frittstående anneks med 3 soverom og gang med toalettrom i enden.

Anneks 2:
I dag innredet som soverom.

Bod:
Frittstående bygg med praktisk bod. På yttervegg er det montert utedusj.

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig oppført i 1968. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige

fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med

glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og

ventiler.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Antall	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	51	73 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	15	21 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	2	3 %
TG IU	Ikke undersøkt	2	3 %
Sum av antall registrerte tilstandsgrader		70	

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Vannrør: Drypplekkasje er observert på synlige vannrør i benkeskap. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader.(fuktmerker på gulv er observert). Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Ventilator: Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det observeres enkelte riss på skorsteinen. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

- Ildsteder: Avstanden fra ildsted til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Det kan imidlertid være at ildstedet har spesifikke egenskaper eller godkjenninger som gjør at det likevel oppfyller kravene. Konsekvens dersom ildstedet ikke er beregnet for nærmere avstand er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt. Foreslått tiltak er at brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for ildstedet innhentes, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn: Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.

- Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger: Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. (panelbord). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,8 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men ventilasjon av krypekjelleren vurderes som en sannsynlig årsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på

overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Skorsteiner (over tak): Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Drenering:

- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

- Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Andre byggverk - Anneks:

- Yttertak og takkonstruksjon: Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre byggverk - Bod:

- Yttertak og takkonstruksjon: Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Overflate gulv: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i kjøkkenskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være drypplekkasje fra vanninstallasjoner. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre byggverk - Anneks:

- Annet: Det er observert manglende vindsperre i bjelkelag under anneks. Konsekvens kan være fuktskader og råteskader. Tiltak anbefales for å avdekke skadeomfang og aktuelle utbedringer. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER
Totalt bruksareal: 77,0 m²

- BRA-i: 45,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

BRA-1 hovedhytte: 45 m2

BRA-e hovedhytte: 8 m2

BRA-e anneks: 24 m2

TBA hovedhytte: 48 m2

TBA anneks: 12 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Hytte med entré, vaskenisje, soverom, kjøkken og stue. Anneks 1 med entré/gang og tre soverom. Anneks 2 med 1 soverom.

OPPVARMING
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter G kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
3208,00 m^2 eiet tomt. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING
Parkering på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Holmsbu er et sjarmerende sted, kjent for sin sørlandsidyll. I sentrum finnes koselig småhusbebyggelse, små butikker, dagligvare og flere serveringssteder. Båthavn og flere badestrender i området. Til Homsbu kommer man med bil, buss eller båt - ca 1 times kjøring fra Oslo. For informasjon om stedet, se www.holmsbuopplevelser.no.

Det er kort vei til Knatvoldstranda og campingplassen med sommeråpen dagligvarebutikk. Området har en fin kystlinje med mange fine strender. Gode turmuligheter i området. Mange fine fiskeplasser langs kystlinjen som også er merket med kyststi. Knatvold er kjent for å være et godt sted for sjøørretfiske. Fine svaberg, båthavner og sandstrender.

Kort avstand til Tofte, som innehar et variert forretnings- og servicetilbud og Holmsbu med sitt sørlandspreg, yrende sommerliv, koselige spisesteder, båthavn, kunstgallerier og butikker.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Området består av fritidsbebyggelse.

ADKOMST
Fra Oslo følg E18 og ta av til Asker, kjør videre Heggedal og deretter E 134 mot Holmsbu.

Fra Drammen følg E134 mot Drammen og deretter skilting mot Holmsbu. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved felles visninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 3 328 pr. år. I dette inngår gebyr for renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Årlig veiavgift kr.2.000,-

Ca. årlig kostnad vedrørende brønn/pumpehus kr.2.000,-

Strøm

Forsikring

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret kr. 0,00,-.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN
Eiendommen har pliktig medlemskap i veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 124 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 19 900,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 155 640,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. I hht matrikkelrapport har fritidsboligen bygningsstatus: Tatt i bruk.

På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 01.07.2015. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Det finnes ingen tegninger for hytte og anneks på denne eiendommen i kommunens arkiver. Det hefter derfor usikkerhet vedrørende hva rommene er søkt og godkjent som. Kjøper overtar videre ansvar og risiko.

REGULERING
Området er regulert til LNRF areal for spredt bolig-, fritids,- eller næringsbebyggelse. Kommuneplan for Asker 2023-2035, vedtatt 13.06.2023. gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK
Adkomst fra privat skogsbilvei. De med rett til bruk står ansvarlig for drift og vedlikehold. Sommervann og forbrenningstoalett. Gråvann i grunn. Kjøper overtar videre ansvar og risiko.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 401964, tgl. 10.04.1973 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg

Dnr. 888748, tgl. 02.11.2007 - Jordskifte

Jordskiftesak 0600-2003-0012 Haraldsfjellet naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6679, tgl. 28.04.2003 - Erklæring/avtale

Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, fredning av Haraldsfjellet naturreservat i Hurum kommune, Buskerud fylke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

KONSESJONSFRIHET
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering.

EIENDOMMEN
Skjøttelvikveien 74

329/50/0/0 i Asker

Type bolig: Hytte

SELGER
Christian Haugland og Holtedahl AS

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260122

Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie

Frem Eiendomsmegling

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring

- Tilstandsrapport

- Utslipps- og rammetillatelse

- Kommunale opplysninger med blant annet ferdigattest, byggetegninger,

matrikkelkart mm

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 55 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 13 949.

Samlet skal selger betale ca. kr. 130 159 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Skjøttelvikveien 74

Avstand til sjø

130 m

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 30 min
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	26 min 22 km
Skjøttelvik Linje 256	8 min 3.8 km
Bergsmyrene Linje 256	8 min 4.3 km
Verket ferjekai Linje B60	24 min 17.1 km

Avstand til byer

Drøbak	43 min
Drammen	53 min
Svelvik	57 min
Oslo	1 t 6 min

Ladepunkt for el-bil

Tofte Bensin og Service	18 min
Klokkarstua Energi	18 min

Havner i området

- Sagene båthavn
- Holmsbu havn
  Matvarer

Aktiviteter

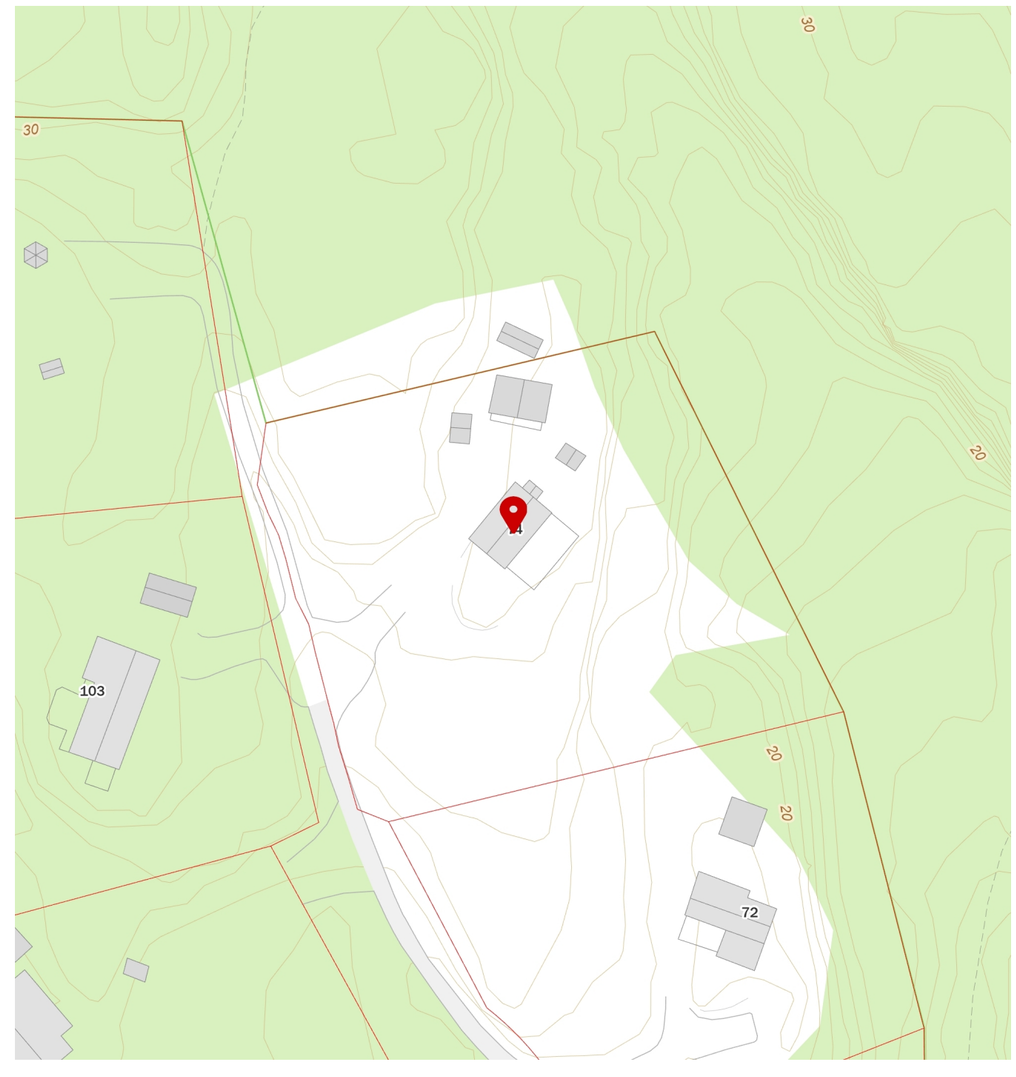
Knatvoldstranda	21 min
Skjøttelvik badeplass	19 min
Buktestranda badeplass	11 min
Sand Gård	11 min
Tronstad Gaard	12 min
Knivsvik badeplass	16 min
Sandbukta	16 min
Preisserstranda badeplass	16 min

Sport

Holmsbu idrettsplass Fotball	10 min 5 km
Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall	10 min 5.5 km
Pulsen - Trening og Helse	17 min
Trento Hurum/Røyken	25 min

Dagligvare

Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent	11 min 5.7 km
Kiwi Tofte PostNord	18 min 13.8 km



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

Frem Eiendomsmegling

Gjensidige

Egenerklæring

Skjøttelvikveien 74, 3484 HOLMSBU

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjøttelvikveien 74	Skjøttelvikveien 74	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Thaugland, Christian Holtedahl

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt elektrisk gjennomgått av elektriker. Stikkontakter bytter, mye ledninger lagt opp ved behov, sikringsskap gjennomgått. Gjenstår et mellom sikringsskap på loft som kan erstattes. Strøm ut til motstrømsbasseng lagt opp.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oslo Electric Company

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Hytten er tilknyttet en felles vann brønn. Denne driftes av fellesskapet.

Det er mulig å borre etter eget vann, samt det legges ved tilbud om nytt kommunegodkjent renseanlegg for avløp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vannrør er gjennomgått av rørlegger og oppgrader der hvor behov.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aqua Rør & Flis AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmtvannsbereder for utedusj.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørmontasje AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hytten og anneks ble nymalt sommer 2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christian Holtedahl Bakke Thaugland	2026-06-09

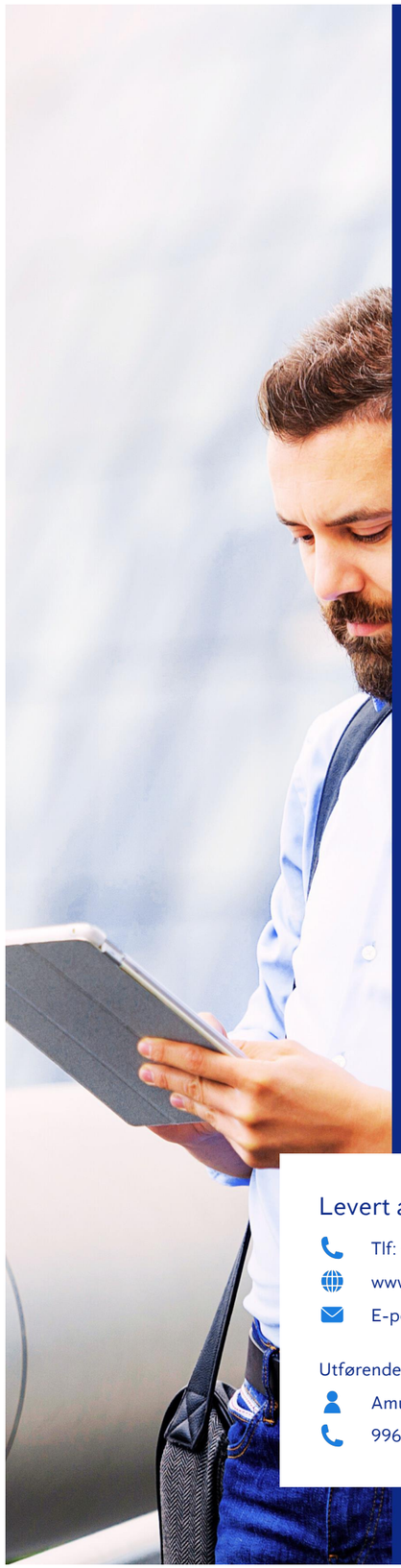
Identification

Christian Holtedahl Bakke Thaugland

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christian Holtedahl Bakke Thaugland	09/06-2026 12:35:30	BankID OIDC High



Anticimex®

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Skjøttelvikveien 74
3484 HOLMSBU
Gnr./Bnr.: 329/50
Asker kommune

Rapportdato: 15.06.2026
Befaringsdato: 02.06.2026
Referansenummer: 15083117

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 77 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 77 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

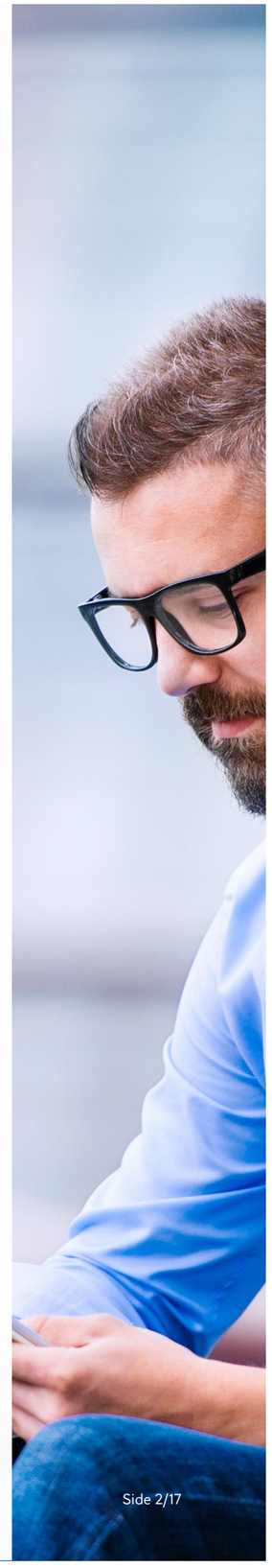
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brannteknisk forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.06.2026
Referansenummer	15083117
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0122
Hjemmelshaver/selger	Christian Thaugland
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	15.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Skjøttelvikveien 74
Postnummer/sted	3484 HOLMSBU
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	329/50
Tomt	Eiet tomt: 3209 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1968		

Tomtebeskrivelse
Fritidsbolig beliggende i Holmsbu, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, biloppstillingsplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i 1968. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

Boligen inneholder
1. etasje: entré, vaskenisje, soverom, kjøkken og stue. Aneks: entré/gang og tre soverom. Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilator	9	
		Overflate gulv	9	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	9	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	10	
		Ildsteder	10	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	11	
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	12	
		Skorsteiner (over tak)	12	
Drenering		Alder	12	
		Fuktsikring av grunnmur	12	
Andre byggverk - Anneks		Yttertak og takkonstruksjon	13	
		Annet	13	Kr 0 - 10 000
Andre byggverk - Bod		Yttertak og takkonstruksjon	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	45	8		53	48
	Entré, vaskenisje, soverom, kjøkken og stue.	Boder			terrasser
Aneks		24		24	12
		Entre/gang og tre soverom			Terrasse
SUM	45	32		77	60
	Total bruksareal: 77 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannteknisk e forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.06.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Byggetegninger fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrerte hvitevarer. Vannrør av kobber. Vannrør av plast (ikke fullverdig rør-i-rør system). Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2 Vannrør

Drypplekkasje er observert på synlige vannrør i benkeskap. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. (fuktmerker på gulv er observert). Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Ventilator

Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.

TG 3 Overflate gulv

Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i kjøkkenskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være drypplekkasje fra vanninstallasjoner. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Overflate gulv - Fuktmåling gulvflater i benkeskap

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og plast. Vanninntaksrør i plast. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder til utedusj plassert ved redskapsbod. Cinderella forbrenningstoalett plassert i redskapsbod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater med malt trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via luke gavlvegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue og vedovn på kjøkken.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det observeres enkelte riss på skorsteinen. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.
	Ildsteder	Avstanden fra ildsted til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Det kan imidlertid være at ildstedet har spesifikke egenskaper eller godkjenninger som gjør at det likevel oppfyller kravene. Konsekvens dersom ildstedet ikke er beregnet for nærmere avstand er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt. Foreslått tiltak er at brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for ildstedet innhentes, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i himling. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Ventilasjon - Skadedyr - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. (panelbord). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,8 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men ventilasjon av krypekjelleren vurderes som en sannsynlig årsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter.
Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre fra 2015.
Vinduer med karmer/ramme av tre fra 1989 og ukjent årstall.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel. Pusset pipe med pipetopp i skifer. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)

TG 2

Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Skorsteiner (over tak)	Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på ca 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Terrassen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur/ringmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2

Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull/sommervann. Utvendig vannledning er fra ukjent årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger

Andre byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp/takshingel. Cinderella forbrenningstoalett.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Andre byggverk - Anneks

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp/takshingel. Konstruksjonen har isolerte vegger og tak.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

TG 2

Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

TG 3

Annet	Det er observert manglende vindsperre i bjelkelag under anneks. Konsekvens kan være fuktskader og råteskader. Tiltak anbefales for å avdekke skadeomfang og aktuelle utbedringer. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Andre byggverk - Bod

Frittstående redskapsbod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Konstruksjonen er uisolert. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp/takshingel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter

TG 2

Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

TGIU

Innvendige forhold	Ikke besiktiget grunnet ingen adkomst på befaringstidspunktet.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Forekommer det at sikringer løses ut:

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Entré

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er observert spenningsførende deler ved varmtvannsbereder,det mangler lokk ved koblingsboks. Det er ikke sikret mot berøringsfare. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Forenklet vurdering av lovlighets- og brannteknikske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Byggetegninger ikke fremlagt

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Brannteknikske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknikske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknikske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens brannteknikske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens brannteknikske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens brannteknikske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tillegssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

Asker kommune

Holtedahl As
C/o Christian Bakke, Holmenkollveien 129a
0787 Oslo

Saksnummer	*Dato*
25/17453	Røyken, 24.03.26

329/50 Skjøttelvikveien 74 - Utslippstillatelse

Du har fått tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra gbnr. 329/50 – Skjøttelvikveien 74. Tillatelsen gjelder fra 24.03.26. Vær oppmerksom på at du ikke kan starte gravearbeider før du har fått tillatelse til det etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Tillatt løsning og vurdering av søknaden
Løsningen vi har gitt tillatelse til er et typegodkjent biologisk/kjemisk minirenseanlegg. Anlegget skal bygges som prosjektert med slamsikringskum i forkant av en minimum 20 m^2 infiltrasjonsflate fordelt på 2 spredegrøfter. Tillatelsen gjelder én fritidsbolig og 10 PE. Restutslippet vil infiltrere gjennom stedegne løsmasser og transporteres østover mot eiendom 329/15.

Breiangen-vest er endelig resipient for utslippet. Resipienten er klassifisert med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Basert på gjennomførte grunnundersøkelser og vurdering av avløpsløsningen, forventes det at det planlagte utslippet ikke vil medføre noen forverring av miljøtilstanden i resipienten.

Med søknaden følger en rapport fra Wiese vann og miljø AS som beskriver grunnundersøkelser foretatt på eiendommen samt vurdering av avløpsløsning. Det opplyses følgende om brukerinteresser i området:

- Drikkevannskilder og brønner: Det er ingen registrerte brønner eller drikkevannskilder nedstrøms anlegget som vil bli påvirket av infiltrert avløpsvann.
- Rekreasjon: Områder i nærheten brukes som badeplass. Det er opplyst at det planlagte utslippet ikke skal påvirke badeplasser negativt.
- Næringsvirksomhet: Det er ikke registrert næringsvirksomhet i området.

Restutslippet fra avløpsanlegget skal infiltreres i grunnen på egen eiendom. Eier av naboeiendom der restutslippet transporteres mot, er nabovarslet og har ikke kommet med merknader. Det er ingen andre kjente interesser som påvirkes av tiltaket.

Planmyndigheten har gitt samtykke til utslippet og vurderer at det ikke er i strid med endelige planer etter pbl.

Vilkårene for tillatelsen
Vilkårene for tillatelsen er at du skal etablere og drive utslippet fra gbnr. 329/50 i samsvar med forurensningsforskriften og opplysningene i søknaden av 23.10.25. Øvrige vilkår:

- Det skal sendes inn en ferdigmelding gjennom kommunens søknadsportal for utslippssøknader. Den skal inneholde oppstartsdato for anlegget og dokumentasjon på nøyaktig plassering av hele anlegget inkludert ledninger, kummer og grøfter. Dokumentasjonen skal være i tråd med ledningsregistreringsforskriften § 4. Ferdigmeldingen skal sendes inn så snart anlegget er i drift.
- Avstanden fra slamavskiller og fordelings- eller pumpekum til tømmeplass skal ikke overstige 40 meter. Kommunens tømmeoperatør skal benyttes.
- Kumlokk skal være forsvarlig sikret til enhver tid. De skal ikke tildekkes, men være tilgjengelige for inspeksjon og tømming.
- Det skal installeres et peilerør i infiltrasjonsgrøften for å kontrollere oppstuvning av avløpsvann i bedet.
- Det må opprettes en serviceavtale med et firma som har kompetanse på valgt minirenseanlegg. Anlegget skal ha service minst årlig. Avtalen må sendes inn med ferdigattest og tinglyses.
- På grunn av brukerinteresser i området skal utslippet minst etterkomme 90% reduksjon av fosfor og BOF_5.

Etter plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 kan kommunen kreve bygningen tilkoblet offentlig vann og avløp om dette blir anlagt i nærheten. Renseanlegget skal da graves opp og fjernes.

Gyldighet
Søknad om utslippstillatelse forelå komplett til behandling 16.03.2026. Tillatelsen er gitt på bakgrunn av opplysningene i søknaden. Tillatelsen til utslipp av sanitært avløpsvann gjelder fra 24.03.26, og vi har gitt den med hjemmel i forurensningsforskriften § 12-5.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at utslippstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. forurensningsforskriften § 12-5.

Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298

asker.kommune.no

tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

Du har rett til å klage
Du kan klage på dette vedtaket. Klagefristen er 3 uker etter du har mottatt dette brevet. Send en eventuell klage til post@asker.kommune.no. Begrunn hvorfor du klager, og beskriv tydelig hvilken endring du ønsker. Det er klageutvalget i Asker kommune som er klageinstans.

Du kan lese mer om klagerett: https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/klagebehandling-vann-og-avlop/

Andre som er berørt av vedtaket kan også klage. Dersom noen klager på tillatelsen, installerer du anlegget på egen risiko. Kommunen kan bestemme at tillatelsen ikke kan tas i bruk før klagen er avgjort. Kommunens avgjørelse om dette kan ikke påklages, jf. fvl. § 42.

Rett til å se dokumentene i saken
Etter forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å se alle dokumentene i saken.

Gebyr
For behandling av utslippssøknad påløper et gebyr på **kr 10 498.** Faktura vil bli ettersendt.

Har du spørsmål?
Hvis du har spørsmål, kan du kontakte vår saksbehandler på telefon: 66 90 94 50 (tastevalg 2/3) eller e-post: spredtavlop@asker.kommune.no.

Med hilsen

Sindre Heggøy	Nora Øien Spilsberg
Ingeniør	Ingeniør
Vann og vannmiljø	Vann og vannmiljø

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
WIESE VANN & MILJØ AS Att: Wiese Morten	Slyngveien 6	1385	ASKER

Asker kommune

HAROLD TELLEZ SIVILARKITEKTER AS
Huk aveny 37
0287 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Harold Christopher Téllez	2025/4227-6	329/50/0/0	09.04.2026

Delegasjonssak 407/26

329/50 Skjøttelvikveien 74 - Tillatelse til tiltak i ett trinn for oppføring av tilbygg, riving og teknisk oppgradering av renseanlegg for VA

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 10.12.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 25.02.2026. Etter sist mottatte dokumentasjon ble søknaden vurdert som komplett for behandling.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035

Eiendommen er avsatt til formålsområde for nåværende LNFR – område for spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Tilbygg, se gebyrforskriften § 2.5.1. a.
- Oppgradering av renseanlegg for VA, se gebyrforskriften § 2.6.12. a.

Det søkes om tilbygg på 42,8 m² til eksisterende fritidsbolig, etablering av 31,5 m² markterrasse, samt fasadeendringer. Tiltaket omfatter også riving av bygg på 7 m² og deler av eksisterende fritidsbolig i forbindelse med ombyggingen. Videre søkes det om teknisk oppgradering av VA-anlegg med nytt renseanlegg og tilhørende utslippstillatelse.

Markterrassen og riving av eksisterende bygg på 7 m² anses å være unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, og registreres som byggemelding med oppfølging ved ferdigattest.

Utslippstillatelse ble gitt 24.03.2026.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		**3208,9 m²**
BYA Nytt	Tilbygg til fritidsbolig	42,8 m²
BYA Eksisterende	Fritidsbolig Anneks A Anneks B Parkering	41,7 m² 27,7 m² 5,2 m² (ikke medregnet) 18 m²
BYA Rives	Deler av fritidsboligen	7 m²
BYA total		**117,4 m²**
BRA Nytt	Tilbygg til fritidsbolig	23,6 m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		**15% eller 125 m²**
Tomteutnyttelse		**3,96 %**

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Tiltaket innebærer en forlengelse av eksisterende fasade ved oppføring av et tilbygg som fremstår ryddig og underordnet hovedbygget. Tilbygget viderefører eksisterende

takform, materialbruk og uttrykk, og fremstår som en naturlig forlengelse av fritidsboligen. Volum, proporsjoner og detaljering er tilpasset både eksisterende bebyggelse og terrengtilpasningen på eiendommen.

Etter kommunens vurdering har tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i samspill med omgivelsene. Kravet til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2 anses dermed oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/4227 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

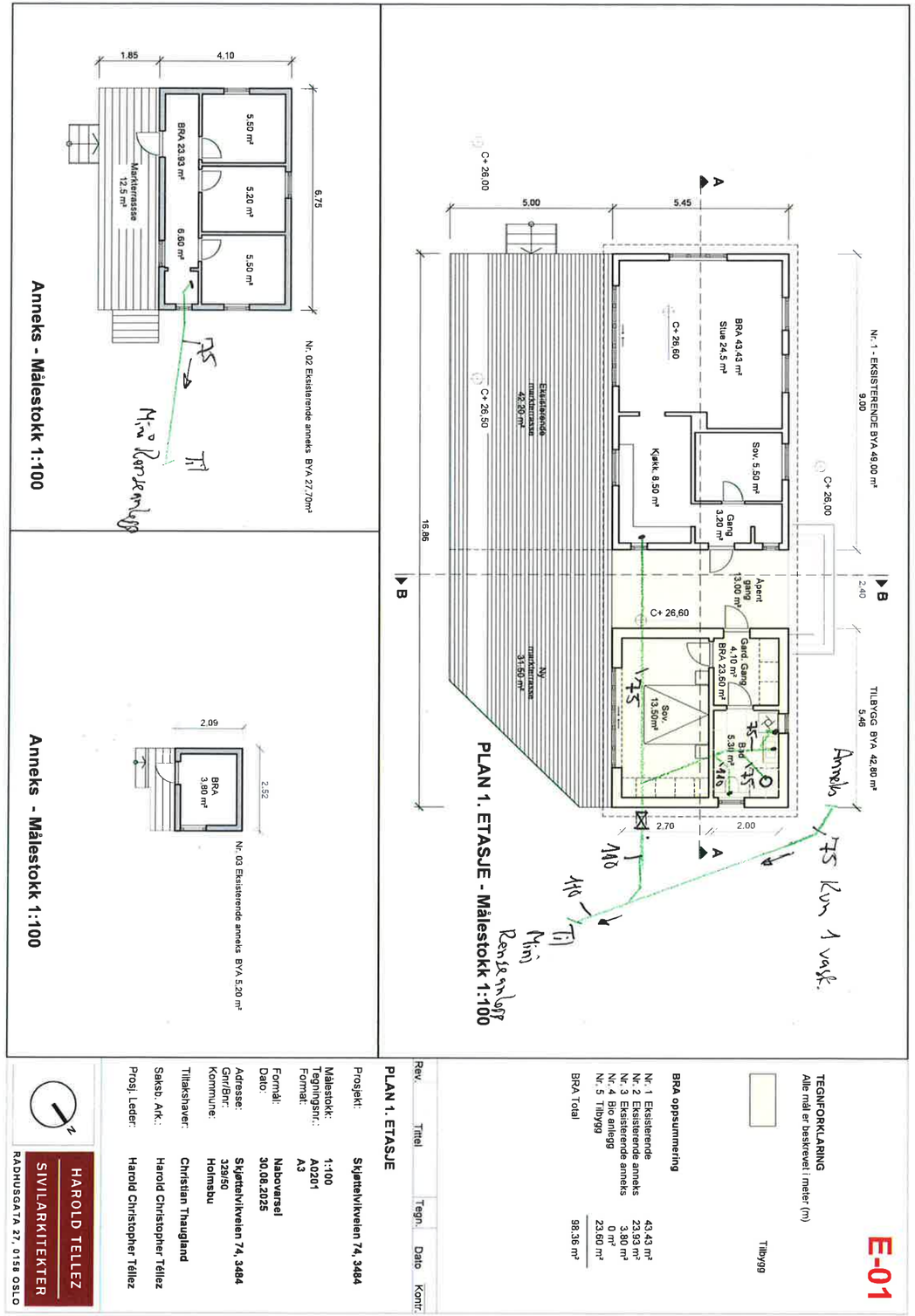
Dalia Sofie Fakhrzad
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 001 Plan 1.etasje og utomhusplan
2 E-02 - Snitt A-A og B-B
3 E-01 - Plan 1. Etajse
4 E-03 - Fasade øst og nord
5 E-04 - Fasade syd og vest
6 D-02 - Situasjonsplan
7 Gjennomføringsplan
8 Rapport-Fakturagrunnlag-25_02_2026_sak25-4227
9 Utslippstillatelse

Til
HAROLD TELLEZ SIVILARKITEKTER AS

Kopi til
HOLTEDAHL AS



UTOMHUSPLAN - MALESTOKK - 1 : 200

TEGNFORKLARING
Alle mål er beskrevet i meter (m)

D-03

Eiendomsgrense
Byggegrense

Tilbygg

Oppsummering av BYA

Nr. 01 Eksisterende Hytte:	49.0 m²
Nr. 02 Anneks:	27.7 m²
Nr. 03 Anneks:	5.2 m²
Nr. 04 Rives:	42.8 m²
Nr. 05 Tilbygg:	0 m²
Nr. 06 Rense anlegg:	124.7 m²
BYA Total:	

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
A	Måleseling rense anlegg	JO	22.01.26	HT

UTOMHUSPLAN

Prosjekt:	**Skjøttelvikveien 74, 3484**
Målestokk:	**1:200**
Tegningsnr.:	**A0101**
Format:	**A3**
Formål:	**Ett-trinns tillatelse**
Dato:	**10.11.2025**
Adresse:	**Skjøttelvikveien 74, 3484**
Gnr/Bnr:	**329/50**
Kommune:	**Holmsbu**
Tiltakshaver:	**Christian Thaugland**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder:	**Harold Christopher Téllez**

N

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

PLAN 1. ETASJE - Målestokk 1:100

Anneks - Målestokk 1:100

Anneks - Målestokk 1:100

E-01

TEGNFORKLARING
Alle mål er beskrevet i meter (m)

Tilbygg

BRA oppsummering

Nr. 1 Eksisterende	43.43 m²
Nr. 2 Eksisterende anneks	23.93 m²
Nr. 3 Eksisterende anneks	3.80 m²
Nr. 4 Bio anlegg	0 m²
Nr. 5 Tilbygg	23.60 m²
BRA Total	98.36 m²

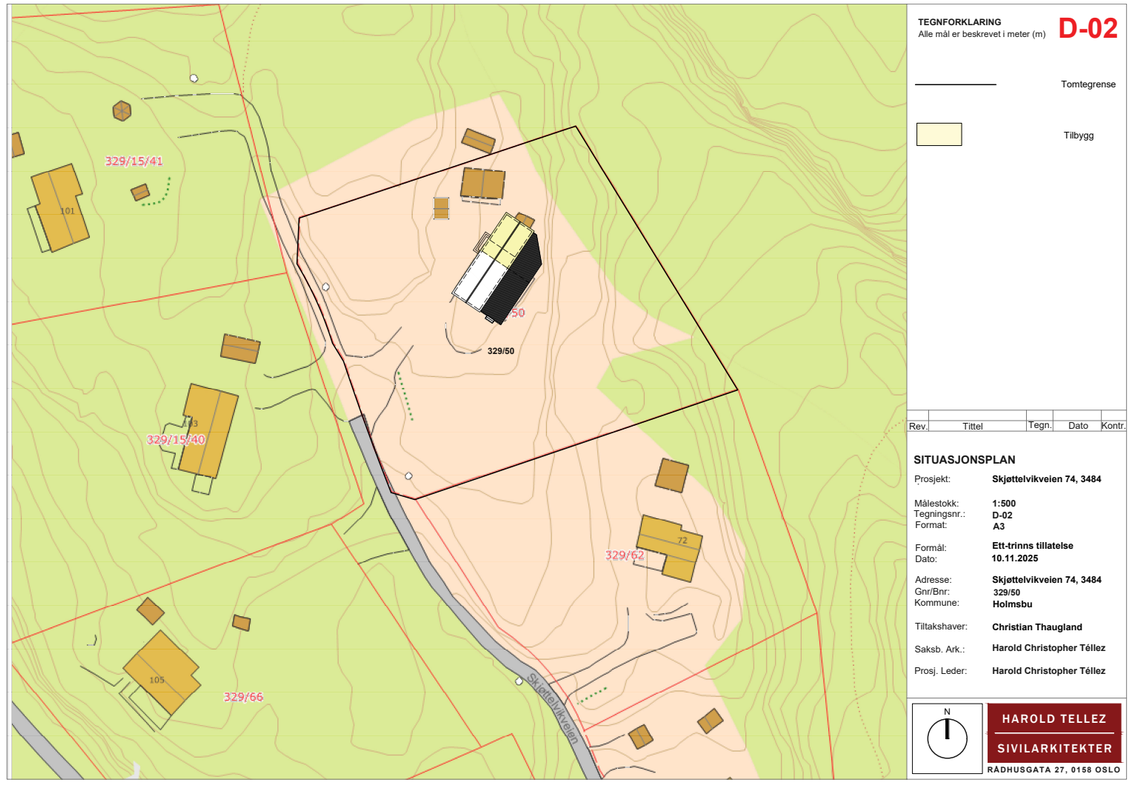
Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

PLAN 1. ETASJE

Prosjekt:	**Skjøttelvikveien 74, 3484**
Målestokk:	**1:100**
Tegningsnr.:	**A0201**
Format:	**A3**
Formål:	**Ett-trinns tillatelse**
Dato:	**10.11.2025**
Adresse:	**Skjøttelvikveien 74, 3484**
Gnr/Bnr:	**329/50**
Kommune:	**Holmsbu**
Tiltakshaver:	**Christian Thaugland**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder:	**Harold Christopher Téllez**

N

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 329, Bruksnr 50	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Skjøttelvikveien 74, gatenr 31211 3484 Holmsbu	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2107 12	Holmsbu Klokkarstua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070402	Søndre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.05.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 208,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/329/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/329/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2017	Berørt	0628/29/15/38	0,0
	Matrikkelført:	21.08.2017	Berørt	3203/329/15	0,0
			Berørt	3203/329/15/37	0,0
			Berørt	3203/329/50	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2017	Avgiver	3203/329/15	-2 489,5
	Matrikkelført:	21.08.2017	Berørt	3203/329/15/37	0,0
			Berørt	3203/329/50	0,0
			Tidligere festegrunn	0628/29/15/38	0,0
			Mottaker	3203/329/62	2 489,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.05.2008	Avgiver	3203/329/15	-3 268,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/329/50	3 268,5
Grunneiendom fra feste	Forretning:	29.05.2008	Avgiver	0628/29/15/36	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/329/50	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	0628/29/15/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0628/29/15/38	0,0
			Mottaker	0628/30/3/4	0,0
			Mottaker	0628/30/3/28	0,0
			Mottaker	0628/30/3/30	0,0
			Mottaker	0628/30/3/33	0,0
			Mottaker	0628/30/3/34	0,0
			Mottaker	3025/329/15/26	0,0
			Mottaker	3203/329/15	0,0
			Mottaker	3203/329/15/37	0,0
			Mottaker	3203/329/15/41	0,0
			Mottaker	3203/329/50	0,0
			Mottaker	3203/330/1	0,0
			Mottaker	3203/330/3	0,0
			Mottaker	3203/330/3/7	0,0
			Mottaker	3203/330/5	0,0
			Mottaker	3203/330/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjøttelvikveien 74	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194547358			Antall etasjer:	

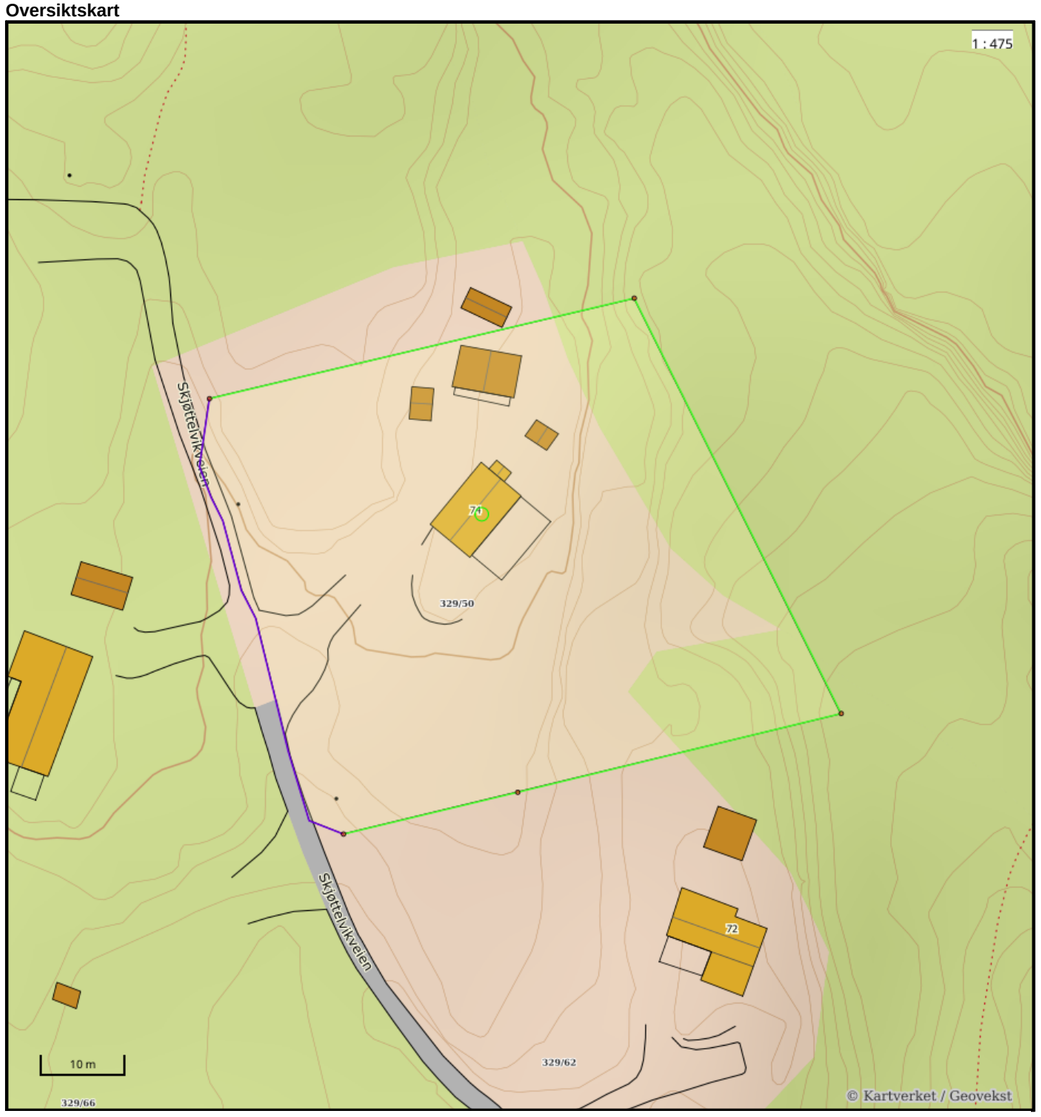
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

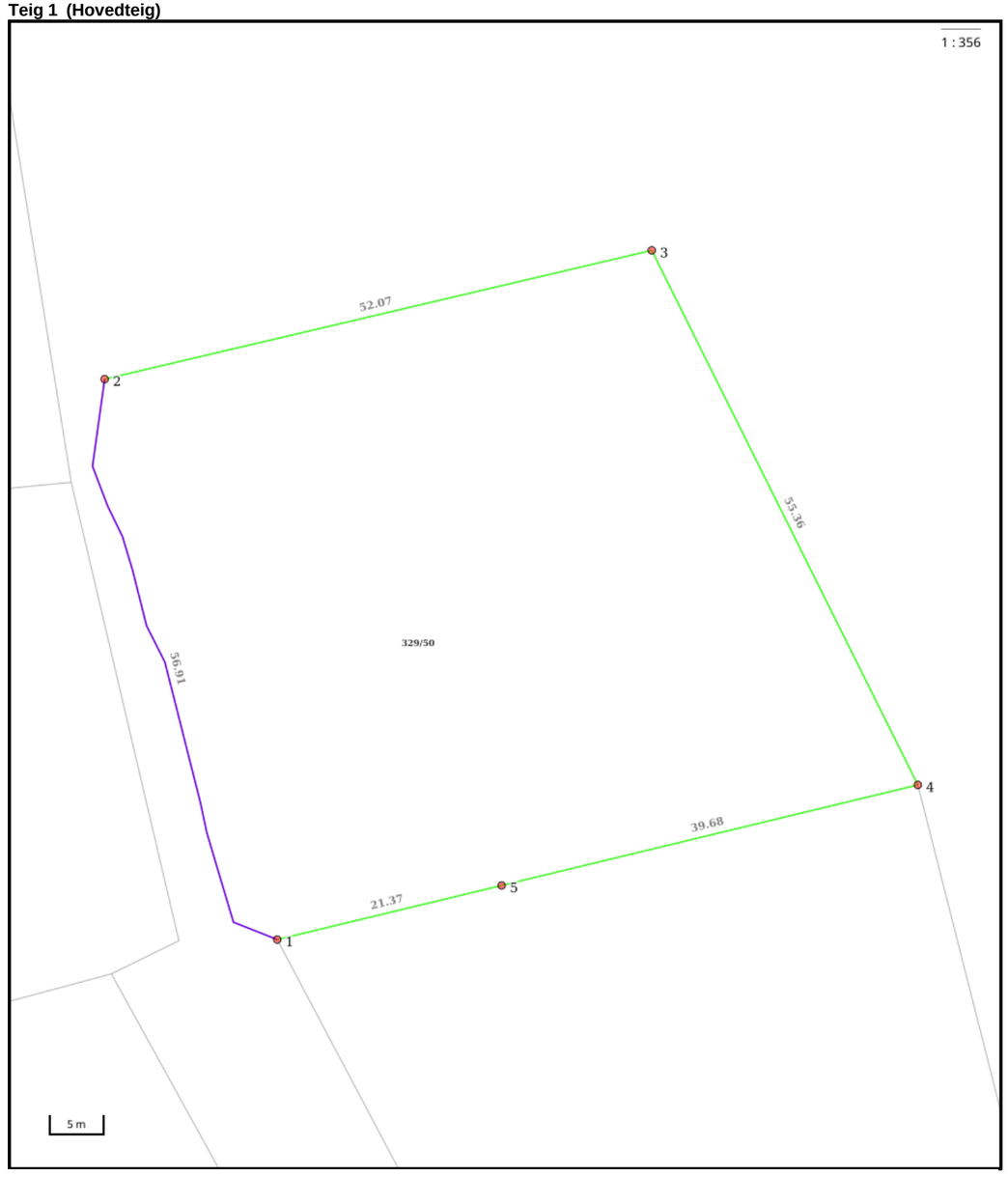


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 208,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 598 759,52	582 809,02	56,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 598 809,83	582 788,41	52,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 598 826,29	582 837,81	55,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 598 779,15	582 866,83	39,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 598 766,39	582 829,26	21,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Asker kommune

Ledningskart

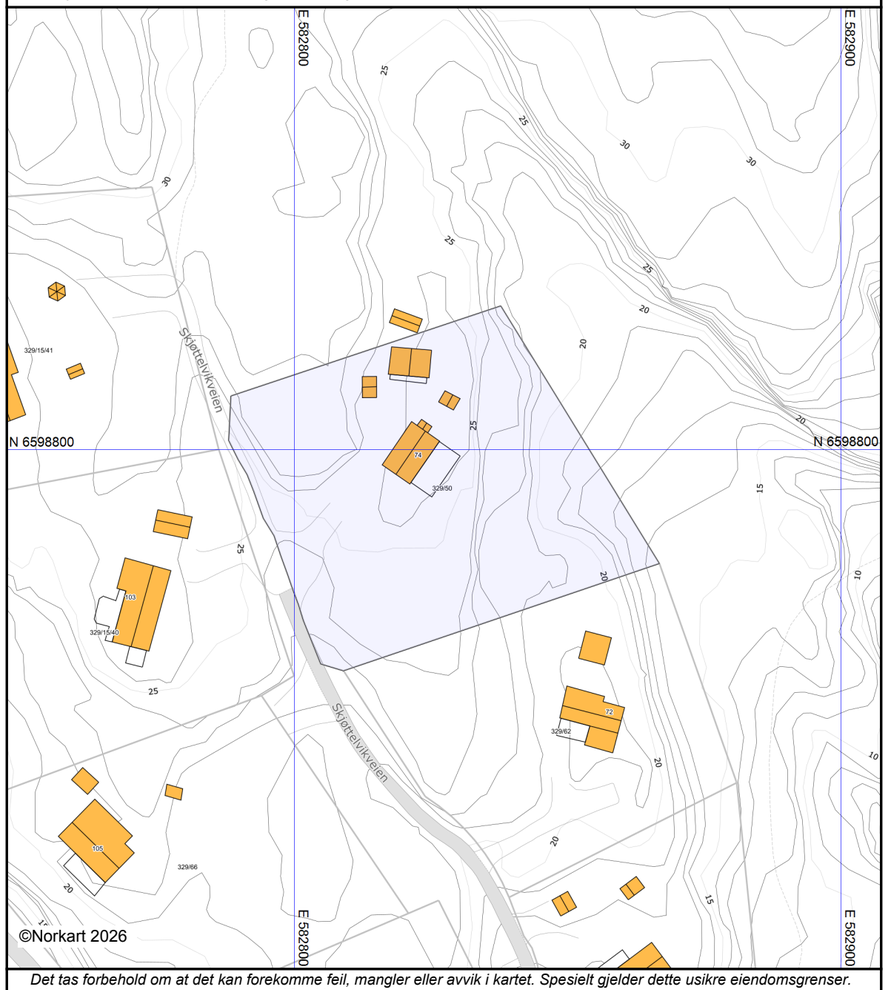
Eiendom: 329/50
Adresse: Skjøttelvikveien 74
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

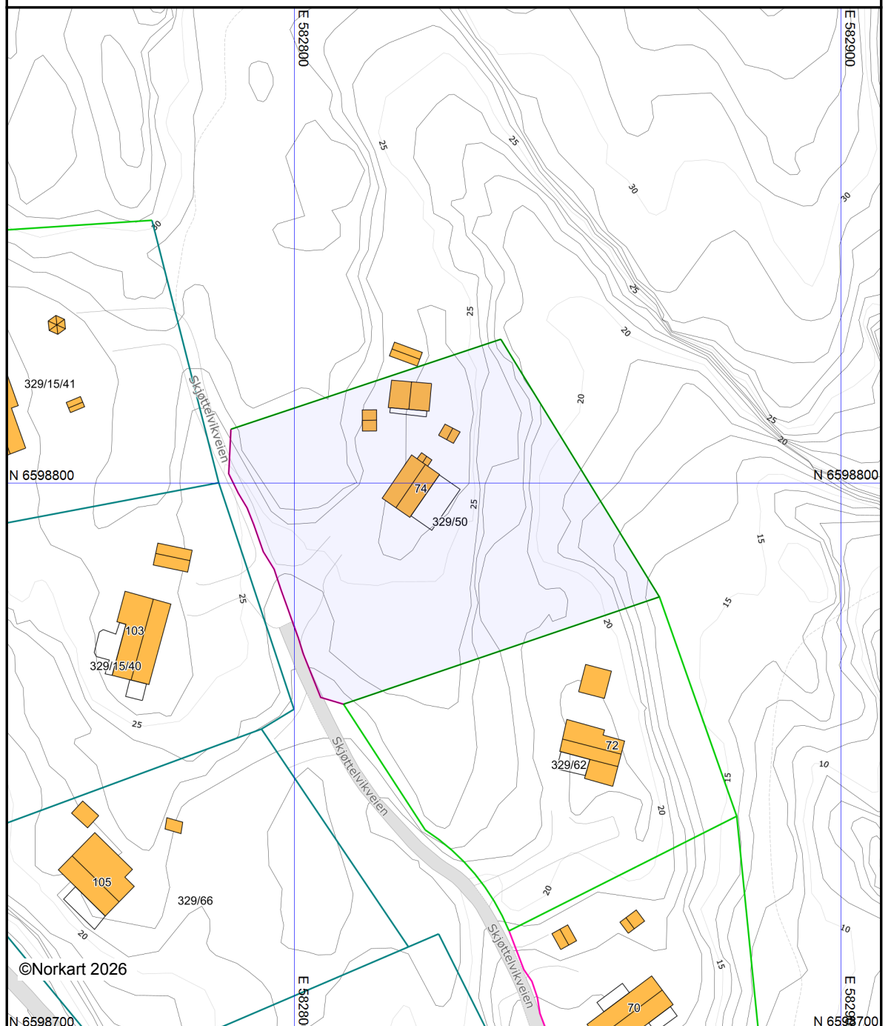
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 329/50
Adresse: Skjøttelvikveien 74
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



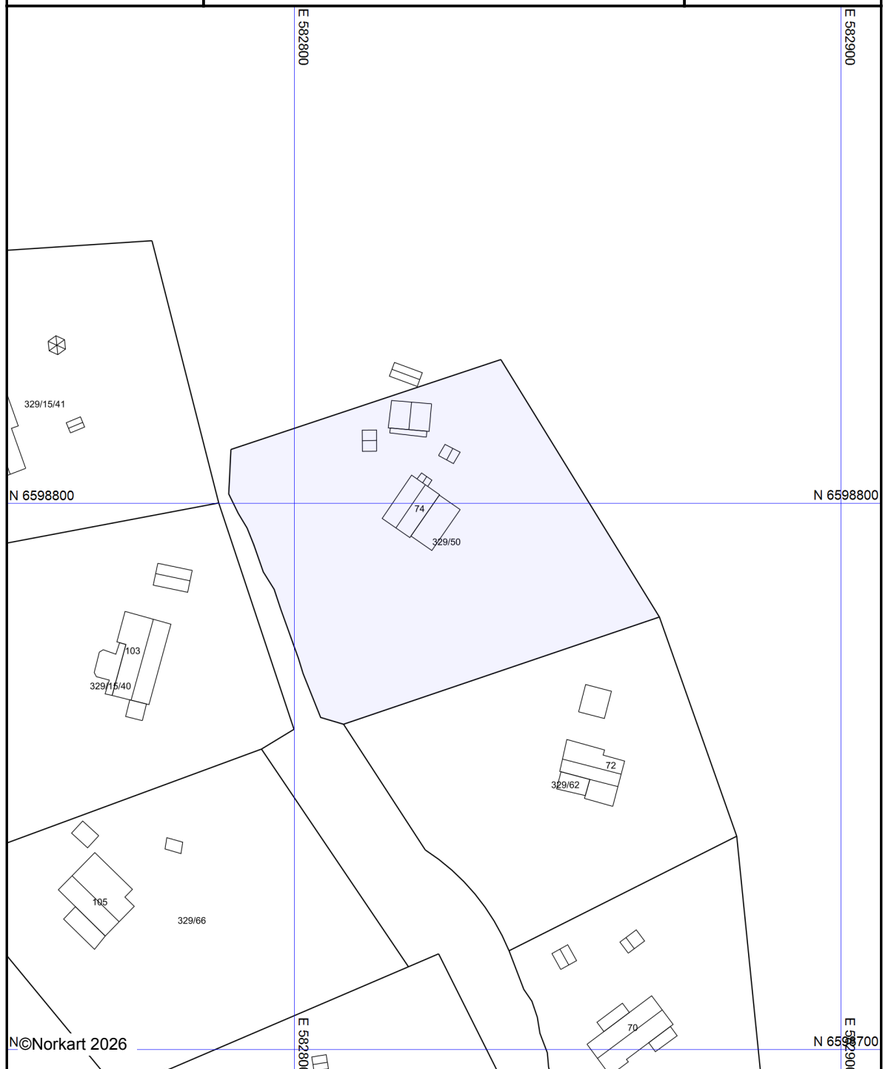
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 329/50
Adresse: Skjøttelvikveien 74
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32

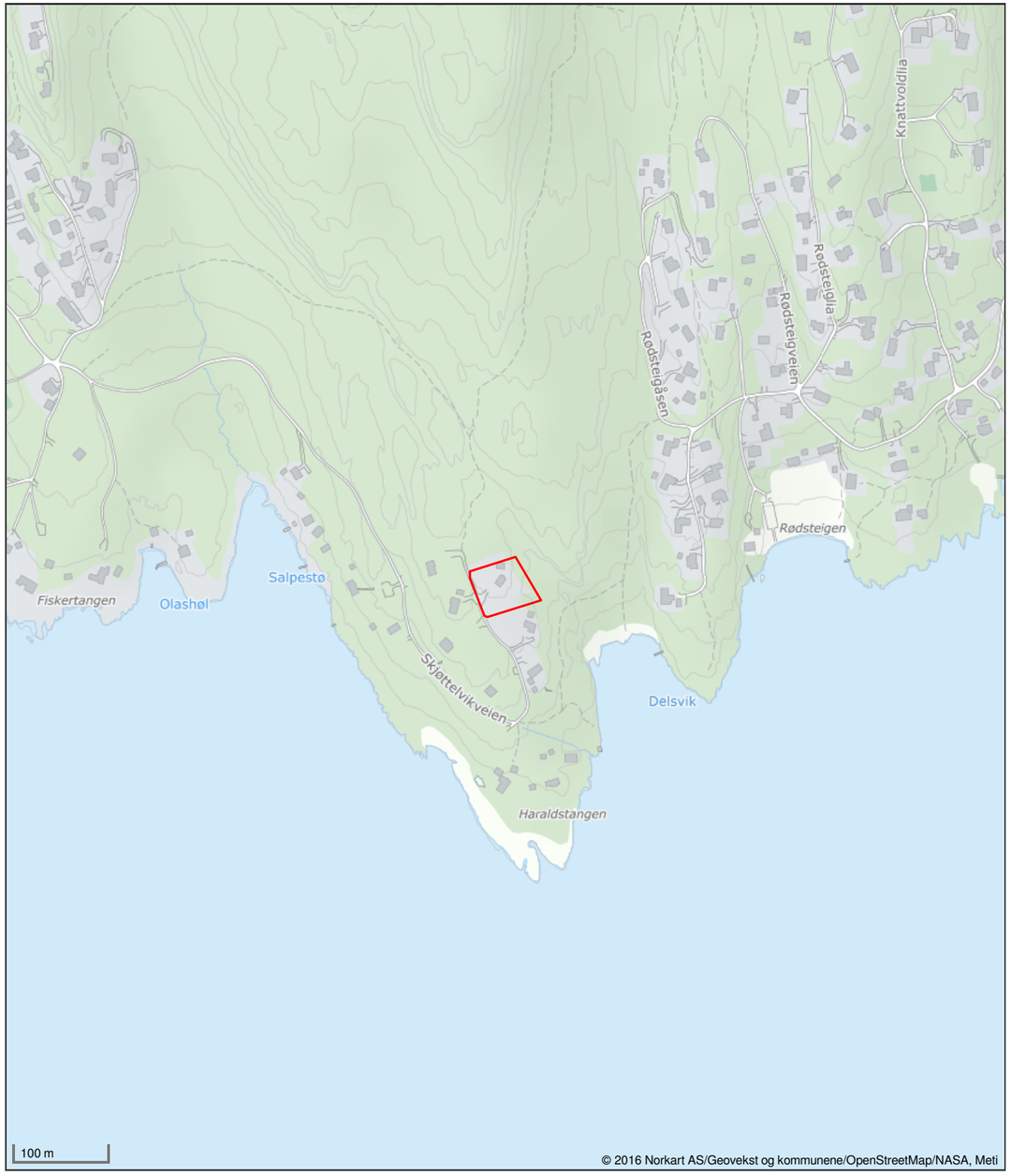


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Tegnforklaring

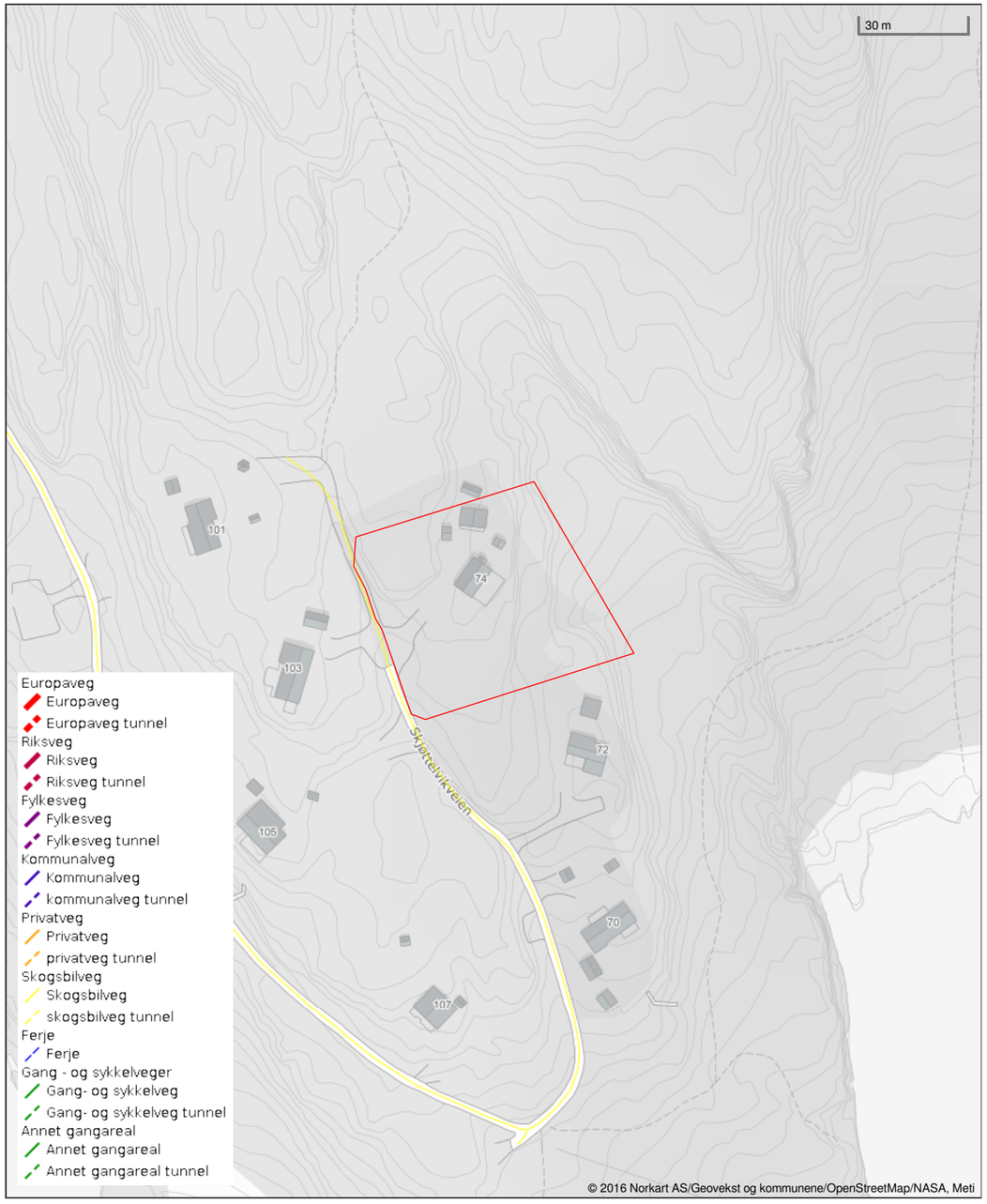
Oversiktskart for eiendom 3203 - 329/50//



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: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 329/50//



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.

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**329**	Bnr:	**50**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skjøttelvikveien 74, 3484 HOLMSBU**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, merknad: ikke tilknyttet		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, merknad: Ikke tilknyttet		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	329	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjøttelvikveien 74, 3484 HOLMSBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	2 973,36 kr

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.

Asker kommune

Merknader:

G.nr.: 329	**Br.nr.:** 50	**F.nr.**	**Seksj.nr.**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det finnes ingen tegninger for bolighuset/fritidsbygningen på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 29.05.2026

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 329	**Bnr.: 50**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 29.05.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Dagb. nr. 1964 av 73
L. R. H. 10/4

A v t a l e

brukerett til og vedlikehold av veg.

Undertegnede

1. Ole M.Sundby - eier av g.nr. 26 b.nr. ~~8~~,7 og 14 i Hurum
2. Ingeborg Sundby - eier av g.nr. 26 b.nr. 39 i Hurum
3. Olaf Jahrsengene - eier av g.nr. 26 b.nr. 2 og 4 i Hurum
4. Kåre Kortnes - eier av g.nr. 27 b.nr. 11 i Hurum
5. Birte Marie og Kåre Anton Fageraas - eier av g.nr. 3o b.nr. ~~4~~ og 5 i Hurum
6. Gjermund Stordahl - eier av g.nr. 26 b.nr. 3 i Hurum
7. Gustav Paulsen - eier av g.nr. 26 b.nr. 1 i Hurum
8. Sigurd Hvilas dødsbo - eier av g.nr. 26 b.nr. ~~7~~ 13 og 11 i Hurum
9. Age Sørensen, Ruth Berg, Martha Sørensen og Ellen Sivertsen eiere av g.nr. 3o b.nr. 2 i Hurum

som ale er ~~xxxxx~~ tjenende eiendommer for adkomstveg for eiendommen "Skjøttelvik" g.nr. 29 b.nr. 1 i Hurum - eiere Anton Sørensen jr. og Reiulf Sørensen og festere av tomter og eiere av tomter utskilt fra g.nr. 29 b.nr. 1

1. Amundsen, Reidar - tomt nr. 7
2. Andersen, Asbjørn - tomt nr. 4
3. Bagstevold, ~~Rolf~~ Per - tomt nr. 1o
4. Blichfeldt, Fredrik - tomt nr. 4o
5. Brandt, Leif - tomt nr. 31
6. Vanberg, Ole B. - tomt nr. 23
7. Christensen, Knut - tomt nr. 2~~4~~
8. Dahl, Knut - tomt nr.32
9. Dietrichson, Erik - tomt nr. ~~17~~ 14
1o. Fossli, Rolf - tomt nr. 8
11. Fredriksen, Elsa - tomt nr. ~~13~~ 12
12. Fredriksen, Gunnar - tomt nr. 2o
13. Furre, Andreas - tomt nr. 65
14. Gaarder, Nils - tomt nr. 26
15. Jahren, ~~Asbjørn~~ Torbjørn - tomt nr. 39
16. Johansen, Grethe - tomt nr. 27
17. Johansen, Truls - tomt nr. 37
18. Johnsen, Ruth - tomt nr. 12
19. Johnsen, Øivind - tomt nr. 36
2o. Johnsteen, Reidar - tomt nr. ~~23~~ 15
21. Kjærstad, Anna - tomt nr. 35

22. Klyve, Carl - tomt nr. 18
23. Kolstad, Bernhard - tomt nr. 29
24. Larsen, Thorleif og Ivar - tomt nr. 3o
25. Lauritzen, O - tomt nr. 31
26. Michelsen, Nils Fr. - tomt nr. 38
27. Michelsen, Terje - tomt nr. 28
28. Platou, P.S. - tomt nr. 44
29. Platou, F.S. - tomt "Sjøbuodden - tgl. 8.7.1954, Tomt 16.
3o. Ranvik, Ragnvald - tomt nr. 25
31. Siem, Martin - tomt nr. 26 17
32. Skallerud, Torkil - tomt nr. 38
33. Svendsen, Rolf - tomt nr. 33
34. Syversen, Per Ivar - tomt nr. 34
35. Sørensen, Finn - tomt nr. 21
36. Sørensen, Odd - tomt nr. 24
37. Sørensen, Ragnar - tomt nr. 13
38. Tollefsen, Willy - g.nr. 29 b.nr. 8 "Paulunet
39. Jensen, Gunvor - tomt nr. 6

4o. Johansen, Ingeborg - tomt nr. 5

inngår slik

A v t a l e

1. Hytteeiere med hytter på eiendommen Skjøttelvik g.nr. 29 b.nr. 1 tilhørende Anton og Reiulf Sørensen og grunneiere hvis eiendommer er tjenende for felles vei fra kryss fylkesvegen Holm-Kana til Skjøttelvik gårds grense, nedenfor kalt henholdsvis hytteeierne og grunneierne, er blitt enige om følgende:
2. Hytteeierne har rett til å benytte den ovenfor nevnte veistrekning mot at grunneierne får en årlig avgift på kr. 15 pr. hytte som ulempeserstatning.
3. Vedlikeholdet av veien fordeles mellom hytteeierne og grunneierne ved at de siste dekker sin del av det samlede årlige veivedlikehold etter en brøk hvor teller er tallet lo og nevner utgjør tallet på hytteeiere ~~som til en hver tid~~ som til en hver tid bruker veien.
4. Hytteeierne og grunneierne samles til et felles møte hvert år i juli til avgjørelse av saker av felles interesse. Tilsynsmennene berammer møtet og kunngjør dette med - en - ukes varsel ved oppslag. Vedtak fattes med aml. flertall. ved stemmelikhet ansees et vedtak ikke vedtatt. Likeledes ansees et vedtak ikke vedtatt hvis 2/3 av grunneierne

stemmer imot.

5. Fellesmøtet oppnevner etter forslag fra hytteeierne og grunneierne en tilsynsmann fra hver gruppe som sammen fører tilsyn med bruk og vedlikehold av veien. Ellers skal tilsynsmannene føre regnskap med de midler som kommer inn ved en pålagt vedlikeholdsavgift og sette i gang nødvendige vedlikeholdsarbeider. På grunnlag av vedtatt budsjett utligner tilsynsmennene vedlikeholdsavgift etter reglene i pkt. 3.
Tilsynsmennene skal på fellesmøtet legge frem forslag til neste års ~~xxxxxxx~~ vedlikeholdsbudsjett samt regnskap for siste års vedlikeholdsarbeider.

6. Innkrevning av ulempeserstatning og vedlikeholdsavgift foretas av de 2 grupper hver for seg. Tilsynsmennene kontrollerer hverandre gjensidig. Avgiftene forfaller til betaling 1. april hvert år. Den som ikke betaler avgiften ved forfall, nektes bruk av vegen. Tilsynsmennene fører kontroll med dette.

7. Veien skal vedlikeholdes i den bredde den har i dag 3 meter. Vedlikeholdet skal utføres med det for øyet at veien skal forbedres slik at ulempene ved teleløsning m.v. skal bli minst mulig. Det sørges for møteplasser.

8. Skulle det av denne avtale oppstå tvist, avgjøres denne med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum. Voldgiftsordningen er imidlertid ikke bindende hvis tvistegjenstanden representerer en formuesverdi på over kr. 1.000,- for hver enkelt, eller hvis den det gjelder avståelse av grunn eller annen forføyning over fast eiendom med mindre partene har godtatt uttrykkelig at voldgiftsordningen skal gjelde.

9. Dersom det offentlige overtarmden ovenfor nevnte vei bortfaller denne avtale.

10. Denne avtale blir å tinglyse på de respektive hytteeiere og grunneieres eiendom. Ved pantesalg etter opprettelse av nye bygselskontrakter skal skjøter og kontrakter gis et tillegg som følger:

"Bygsler/kjøper påtar seg de rettigheter og plikter som følger av avtale av 16.10.1972

Hurum 16/10 1972

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 6.7 og 14

Ole Sundby sign ..... Ingebjørg Sundby sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 39

Ingeborg Sundby sign ..... i uskiftet bo.

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 2 og 4

Olaf Jahrsengene sign ..... Hanna Jahrsengene sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 27 b.nr. 11

Kåre Kortnes sign ..... Valborg Kortnes sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 3o b.nr. 1 og 5

Kåre Fagerås sign ..... Birte Marie Fagerås sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 3

Gjermund Stordahl sign ..... Ingeborg Stordahl sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 1

Gustav Paulsen sign ..... Asta Paulsen sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 26 b.nr. 13 og 11

Sigurd Hvilas dødsbo ..... Sigurd Hvilas dødsbo v/ Lier Røyken og Hurum skiftefett, Drammen stempel O.Klingenberg dfm. sign. ..... ektefelle

Vedr. 3o b.nr. 2

Martha Sørensen sign ..... Tordis Sørensen sign. ..... ektefelle

Aage Sørensen sign ..... Arnold Sivertsen sign ..... ektefelle

Ellen Sivertsen sign ..... Thorvald Berg sign. ..... ektefelle

Ruth Berg sign ..... ektefelle

Vedr. g.nr. 29 b.nr. 1

Reiulf Sørensen sign ..... ektefelle

Anton Sørensen sign ..... Anna Sørensen sign. ..... ektefelle

Det attesteres at de her gitte rettigheter ikke har noen betydning for de tjenende eiendommers skyld.

Klokkarstua, 16./.10 1972.

Bj.Blikom sign ..... S.Rui sign. .....

-1-

Amundsen, Reidar	tomt nr.7	Reidar Amundsen Helga Amundsen
Andersen, Asbjörn	tomt nr.4	Erik Andersen Margaborg Andersen
Bagstevold, ~~Rolf~~ Per.	tomt nr.10	Ivar Bagstevold Gerd Bagstevold
Blichfelt, Fredrik	tomt nr.40	F. Blichfelt Tarum Blichfeldt
Brandt, Leif	tomr nr.31	Leif Brandt Ingeborg Brandt
VANBERG, O.B. ~~Bryhn, Thore~~	tomr nr.23	O. Vanberg Borghild Vanberg
Christensen, Knut	tomt nr.2	Knut Christensen Grete Christensen
Dahl, Knut	tomt nr.32	Knut Dahl Berit Dahl
Dietrichson, Erik	tomt u/nr. 1/8 52 .21	Erik Dietrichson Tordis Dietrichson
Fossli, Rolf	tomt nr.8	R. Fossli K. Fossli

Forts.

-2-

Fredriksen, Elsa	u/tomt nr. 42 9/12 68 .63	Elsa Fredriksen
Fredriksen, Gunnar	tomt nr.20	Tanna Fredriksen Ragnhild Fredriksen
Furre, Andreas	tomr u/nr. 65 17/9 69 .65	Ikke tegnet Andreas Furre
Gaarder, Nils	tomt nr.26	N. Gaarder A. Gaarder
Jahren, Torbjörn	tomt nr.39	Torbjörn Jahren Ulvin Jahren
Johansen, Grethe	tomt nr.27	Grethe Johansen
Johansen, Ingeborg	tomt nr.5	Ingeborg Johansen Leif Johansen
Johansen, Truls	tomt nr.37	Truls Johansen Faien Johansen
Johnsen, Ruth	tomt nr.12	Ruth Johnsen Haakon Johnsen
Johnsen, Øivind	tomt nr.36	Øivind Johnsen Aase Johnsen
Johnsteen, R.	tomt u/nr. 15 22/5 54 .23	Ruth Johnsteen Ruth Johnsteen
Kjærstad, Anna	tomt nr.35	Anna Kjærstad Carl Kjærstad
Klyve, Carl	tomt nr.18	Karl Klyve Anna Klyve
Kolstad, Bernhard	tomt nr.29	Bernh. Kolstad Karen Kolstad

Forts.

-3-

Larsen, Thorleif og Ivar	tomt nr.30	Torleif Larsen Ivar Larsen
Lauritzen, O.	tomt u/nr. 1 tgl.12/5 31 på P.Pedersen	Ole Lauritzen Birgit Lauritzen
Michelsen, Nils Fr.	tomt u/nr. 3 12/10 38	Nils F. Michelsen Ella Michelsen
Michelsen, Terje	tomt nr.28	T. Michelsen G. Michelsen
Platou, F.S.	Tomt u/nr. 8/7 54 .24 "Sjöbuodden"	F.S. Platou for Gerd Platou
Platou, F.S. jr.	tomt u/nr. 16 Fru Robsahm "Sjöbua"	F.S. Platou
Ranvik, Ragnvald	tomt nr.25	Ragnvald Ranvik Johanne Ranvik
Siem, Martin	tomt u/nr. 17 17/12 54 .26	M. Siem M. Siem
Skallerud, Torkil	tomt nr.38	Torkil Skallerud Karin Skallerud
Svendsen, Rolf	tomt nr.33	Rolf Svendsen Ida Svendsen
Syvertsen, Per Ivar	tomt nr.34	Ikke bygget [illegible]
Sörensen, Finn	tomt nr.21	Finn Sørensen Edi Sörensen
Sörensen, Odd	tomt nr.24	Odd Sørensen Lill Sørensen
Sörensen, Ragnar	tomt nr.13	Ragnar Sørensen Åse Sørensen

Forts.

-4-

Tollefsen, Willy — tomt u/nr. 29/7 42 på Wilhelm Forbech — Willy Tollefsen, Borghild Tollefsen

~~Torvik, Reidar~~ Jensen, GUNVOR — tomt nr.6 — Gunvor Jensen, Paul Nyeson

Rett kopi: GS, KB7

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver
sigurd@oest.no
48 09 83 38

Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver
ksb@oest.no
93 27 78 77

Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
40 48 73 03

Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____	Navn:_____
Fødselsnr:_____	Fødselsnr_____
Adr:_____	Adr:_____
Postnr:_____ Sted:_____	Postnr:_____ Sted:_____
Mobil:_____ Tlf:_____	Mobil:_____ Tlf:_____
E-post:_____	E-post:_____
Dato:_____	Dato:_____
Sign:_____	Sign:_____

ASKER - Holmsbu/Rødtangen - Idyllisk fritidseiendom med flott fjordutsikt - Gode solforhold - Romslig tomt - Bilvei frem

Kristoffer Løvlie
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre
97 02 60 23
kristoffer@fremeiendomsmegling.no