



Velkommen
til visning!



HOLSMBU Sandtangen 36



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	3
BRA-i	65,0 m2
Total BRA	65,0 m2
Byggeår	1946
Tomt	640















Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



HOLMSBU - Flott beliggende hytte 50 meter fra vannkanten- Panoramautsikt - Gode solforhold - Brygge - Båtplass - Anneks



Adresse:	Sandtangen 36 3484 Asker
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 65,0 kvm Total BRA: 65,0 kvm
Prisantydning:	6 500 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Beate Nilsen og Hans Kristian Krogh-Hanssen
Matrikkel:	GNR 325, BNR 91 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260138

STANDARD

Lys og tiltalende hytte med normalt god standard.

Lyst og koselig kjøkken med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/frysenskap. Plass til spisebord med nydelig utsikt over fjorden.

Pent bad i annekset med fliser på gulv og trepanel på vegger. Det inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I annekset er også tilgang til badstue.

BYGGEMÅTE

- Grunnforhold av fjell.
- Hovedbygning oppført med ringmur av betong.
- Anneks med søylefundamentering.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Renner og nedløp av plast.
- Taket er tekket med pappshingel

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:

Boligen har fått følgende TG3:

Drenering:

TG3 settes med bakgrunn i fallforhold med høy fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør.

Årsak: Terrenget rundt bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.

Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

Utbedringskostnader 100.000-200.000.

Etasjeskille og gulv på grunn:

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak: Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 60 mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

Utbedringskostnader 100.000-200.000.

Vannledninger:
TG3 settes med all hovedsak da vannrør ligger åpent med risiko for frost.

Årsak: Vannrør i er uisolerte.
Konsekvens: Uisolerte rør er utsatt for frost, noe som kan føre til frostska-der, lekkasjer og driftsproblemer. I tillegg kan det oppstå varmetap og kondensdannelse.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å isolere vannrørene for å redusere risiko for frostska-der og kondens, samt sikre stabil drift.

Varmtvannsbereder:
TG3 settes da bereder er plassert under «anneks» og er utsatt for frost.

Varmtvannsberederen er plassert under hytten i et åpent og frostutsatt område. Plasseringen medfører betydelig risiko for frostpåvirkning i vinterhalvåret, noe som kan føre til frostsprengning av bereder, vannrør og tilhørende komponenter dersom anlegget ikke tømmes eller er særskilt frostsikret. Plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig, og det anbefales å flytte berederen til et frostfritt rom eller etablere dokumentert frostsikring.

Utbedringskostnader Under 20.000.

Våtrom:
TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.

Årsak: Badet mangler tettesjikt/membran, ofte grunnet alder eller mangelfull utførelse.
Konsekvens: Stor risiko for vanninntrengning, skjulte fuktska-der, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler full rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

Utbedringskostnader 100.000-200.000.

Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur og fundament:
TG2 settes med bakgrunn i mindre riss/avflakking fra grunnmur.

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

Krypkjeller:
TG2 settes med bakgrunn i manglende dampspærre mot grunn samt fuktverdier i treverk.

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.
Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteska-der.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

Balkong, terrasse, platting:
TG2 settes da normalt vedlikehold er påregnelig.

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

Vinduer, ytterdør og balkongdør:
TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1995.

Årsak: Vinduer har passert 25 år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Yttervegger:
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Årsak: Alder på trekledning samt bruk av sperrekiler som gir usikker/mangelfull lufting og musesperre.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Taktekking:
TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på taktekking samt mose på deler av taket.

Årsak: Moseveksten skyldes normalt fuktige forhold, skygge og oppsamling av organisk materiale på takflaten. Dette gir gode vekstvilkår for mose.
Konsekvens: Mose holder på fukt og kan redusere taktekkingens levetid ved å øke risikoen for slitasje og frostska-der. Kraftig mosevekst kan også hemme vannavrenningen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og kontrollere taktekkingen for eventuelle skader. Taket bør vedlikeholdes jevnlig for å begrense ny mosevekst.

Loft:
TG2 settes med bakgrunn i alder.

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Takrenner og nedløp kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Kjøkken:
TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Kun omluft med kullfilter.

Årsak: Bruk av kullfilter.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget.

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard.
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Trapp:
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Avløpsrør:
TG2 settes med bakgrunn i alder.

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:
TG2 settes med bakgrunn i alder. Anlegget er tilknyttet med varmekabler.

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan

skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Ventilasjon:
TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

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: 65,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²

BRA i hovedhytte: 43 m2

BRA i anneks: 22 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 65,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Hytte med 2 soverom, kjøkken med stor spiseplass og stue med peisovn. Kjøkken og stue har store vindusflater som gir godt med lys, og gode utsiktsforhold.

Frittstående anneks som inneholder romslig oppholdsrom med oppgang til hems med sengeplass til 3-4 personer, stort bad bestående av wc, servantinnredning, dusjkabinett og badstue.

Tomten er hovedsakelig naturtomt, hvorav området rundt hytte og anneks er bestående av stor terrasse.

Via sti på 50 meter ned til sjøen er det et flott fellesareal med brygge, båtplass for liten fritidsbåt, barnevennlig sandstrand og en bod for oppbevaring av båt- og strandutstyr.

Velkommen til ditt ferieparadis!

OPPVARMING

1-løps stålpipeline med 1 peisovn. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

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

ENERGIMERKING

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

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

Selveiertomt på 640 kvm. Tomten er i hovedsak naturtomt beplantet med diverse trær busker og diverse beplantning.

Flotte store uteplasser på terrassen med fantastisk utsikt og flotte solforhold.

PARKERING

Eiendommen har rett til 2 parkeringsplasser på fellesgrunn med innkjøring via Knivsvikveien/Sandtangen. Eiendommen har også adkomstrett til hytteområdet (og betaler veiavgift) via Aas gårds vei.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Vi ønsker velkommen til denne flotte fritidseiendommen i kort avstand fra Holmsbu, og med Drammensfjorden rett utenfor døren. Eiendommen ligger solrikt med flott utsikt over Drammensfjorden i begge retninger. Eiendommen består av hytte, anneks, andel i brygge og en båtplass. Holmsbu er et sjarmerende lite sted med sørlandsidyll. Holmsbu ligger kun 1 times kjøring fra Oslo med småhusbebyggelse, gallerier, små boder, caféer, isbarer, restauranter med vidunderlig mat & drikke. Interiør- og klesbutikker samt en herlig landhandel og et badehotell. Med sol og sjø, badestrender og en yrende båthavn inneholder denne perlen alt hva hjertet kan ønske seg. Du kommer enkelt til Holmsbu med bil, buss eller båt. For informasjon om hva som skjer i Holmsbu gå til www.Holmsbuopplevelser.no. Flotte turmuligheter rett utenfor hyttedøren det være seg kyststien eller på spennende stier med varierende vanskelighetsgrad i Knivvikfjellet hvor man på toppen kan raste til en spektakulær utsikt!

ADKOMST

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og deretter følg skilting mot E 134 Sætre/Holmsbu. Fra Drammen følg E 134 mot Sætre/Holmsbu. Når man kommer til Holmsbu Kirke ta inn til høyre rett etter Holm Gård, og følg veien innover mot Aas Gårds vei. Videre tar du inn i Asskogveien og følger denne så lang du kommer.

Ring megler når du står ved bommen slik at vi kan slippe deg/dere inn.

Det vil bli godt skiltet med Frem Eiendomsmegling sine visningsskilt til felles annonserte visninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 10 792 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til strøm, oppvarming, forsikring, kommunale avgifter, kostnader til velforening og veilag , bryggeavgift, kabelTV osv. samt vedlikehold.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 232 516,00,-.

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 velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 162 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 19 900,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 683 790,-. 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

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen.

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.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelser for Aass hytteområde, vedtatt 08.02.2005, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Privat vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Selger har kun benyttet hytten om sommeren.

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:

Følgende heftelser er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

2006/388044-2/200
Festenummer gitt bruksnummer
17.08.2006
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3025 Gnr:325 Bnr:1

2006/388044-3/200
Overføring fra tidligere festenummer
17.08.2006
Utgått festenummer:Knr:0628 Gnr:25 Bnr:1 Fnr:29

2006/388044-4/200

Grensejustering
17.08.2006
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.

Rettigheten til brygge og båtplass er ikke tinglyst. Selger betaler kr 500,- pr år i bryggeavgift.

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.

EIENDOMMEN

Sandtangen 36
325/91/0/0 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER

Hans Kristian Krogh-Hanssen og Beate Nilsen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260138
Ansvarlig megler: Tony-André Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

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
- Kommunale opplysninger

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

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 <https://fremeiendomsmegling.no/4260138>.

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 rettighetshavers 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:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; 16 000,00
Stor annonsepakke på Finn.no.: 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

I tillegg skal selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen.

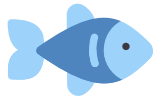
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Sandtangen 36

Avstand til sjø

46 m



Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 24 min
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	21 min 19.3 km
Holmsbu kirke Linje 256	4 min 2.2 km
Engene Linje 256	4 min 2.7 km
Verket ferjekai Linje B60	18 min 14.4 km

Avstand til byer

Drøbak	37 min
Drammen	47 min
Svelvik	52 min
Oslo	1 t 1 min

Ladepunkt for el-bil

Klokkarstua Energi	12 min
Kople Kiwi Klokkarstua	12 min

Havner i området

- Holmsbu havn
Matvarer
- Batteriøya Småbåthavn



Aktiviteter

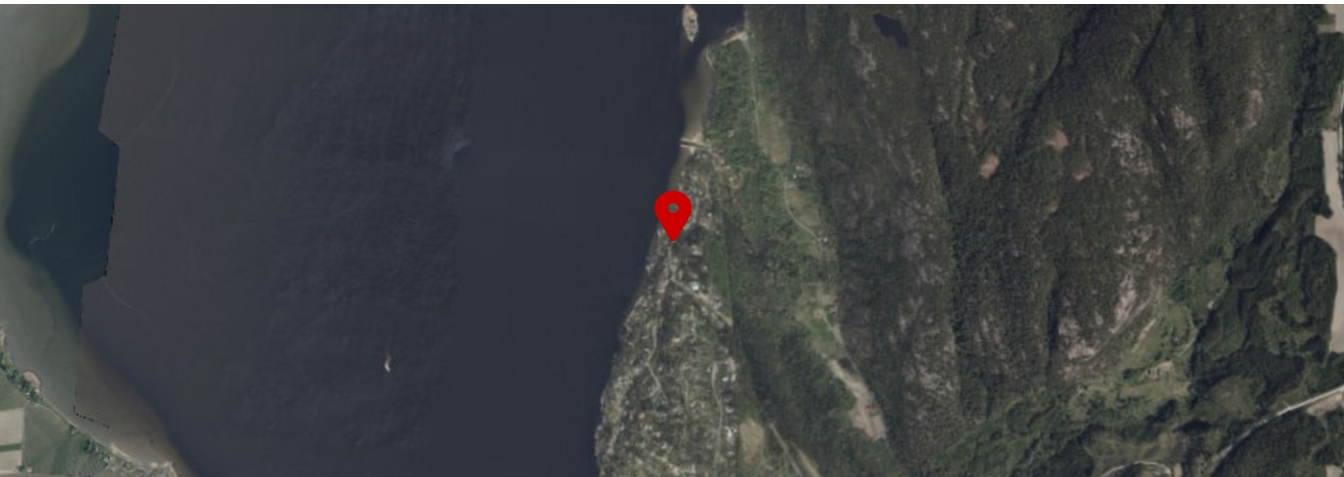
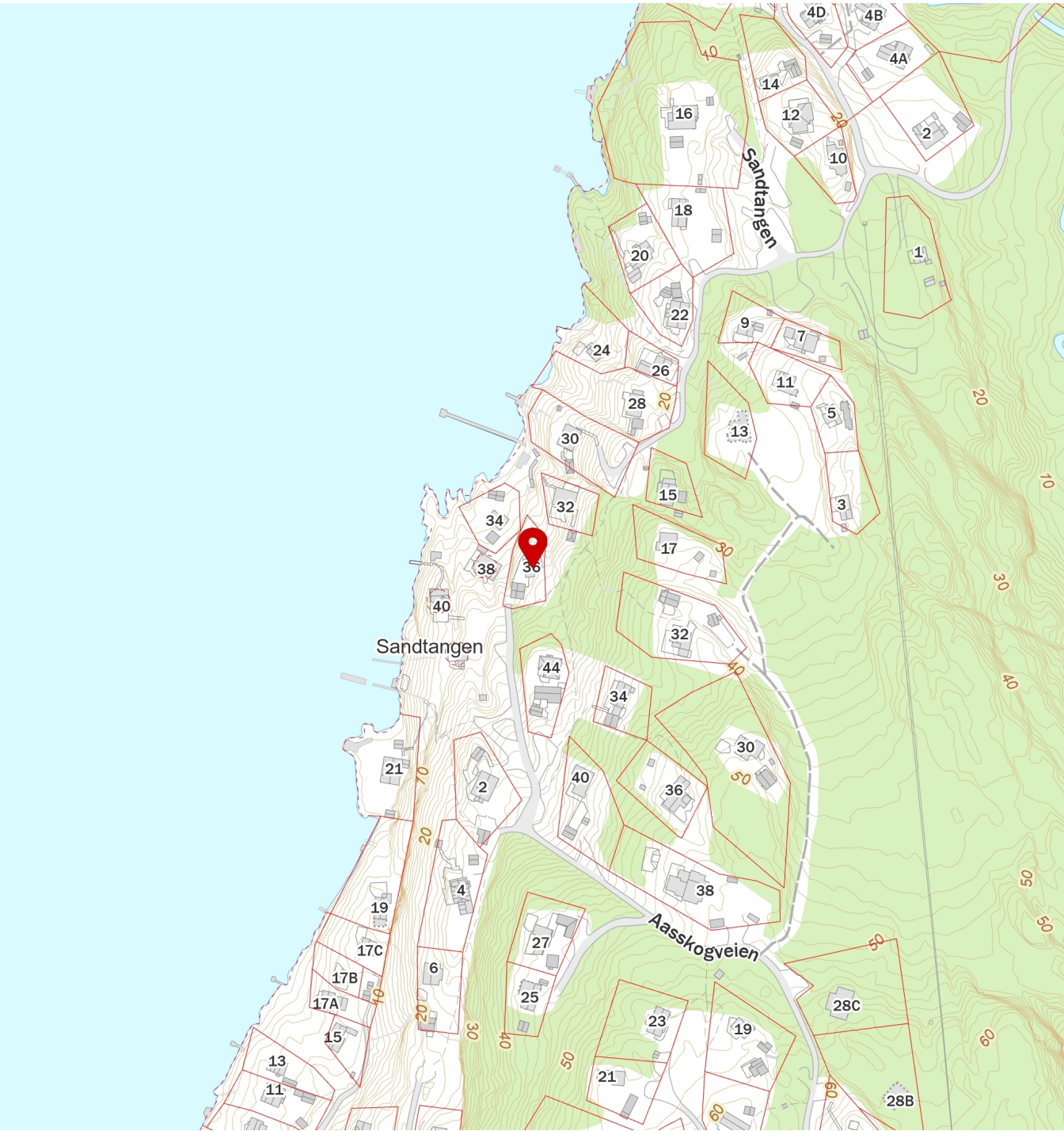
Knivsvik badeplass	11 min
Buktestranda badeplass	5 min
Sand Gård	6 min
Tronstad Gaard	9 min
Skjøttelvik badeplass	10 min
Knatvoldstranda	12 min
Rødtangen Camping badeplass	13 min

Sport

Holmsbu idrettsplass Fotball	6 min 3.5 km
Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall	7 min 5.1 km
Pulsen - Trening og Helse	14 min
Trento Hurum/Røyken	20 min

Dagligvare

Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent	5 min 2.9 km
Kiwi Klokkarstua PostNord	12 min 11.2 km



Sandtangen 36, 3484
HOLMSBU

Gnr: 325
Bnr: 91
Snr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Fritidsbolig

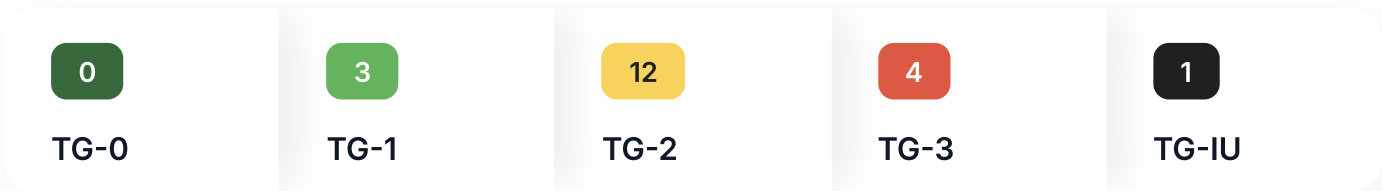
Byggeår: 1946

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²



Oppsummering av tilstandsgrader



Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

- TG-0

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

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

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

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.
- TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdypes og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.07.2026

Rapportdato
29.07.2026

Hjemmelshavere

Navn

Hans Kristian Krogh-Hanssen

Tilstede ved inspeksjon

Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei

Navn

Beate Nilsen

Tilstede ved inspeksjon

Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei



Navn

Thomas Olsen

Telefon

+4797083225

Firma

BmTakst AS

Epost

bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	43	0	0	65
Totalt m2	43	43	0	0	65

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	43	0	43
Totalt m²	43	0	43

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Kjøkken
- Stue
- Soverom 1
- Soverom 2

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	22	22	0	0	0
Totalt m2	22	22	0	0	0

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

U. etasje - Beskrivelse av rom

- Soverom
- Bad
- Badstue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Terrasse-areal har noe vanskelig karakter og må betraktes som ca.

Byggemåte:

- Grunnforhold av fjell.
- Hovedbygning oppført med ringmur av betong.
- Anneks med søylefundamentering.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Renner og nedløp av plast.
- Taket er tekket med pappshingel



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Grunnforhold av fjell. Hovedbygning med ringmur av betong. Anneks med støpte pilarer/fundament.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	Nei

Oppsummering av fundament	TG-2
Grunnforhold av fjell. Hovedbygning med ringmur av betong. Anneks med støpte pilarer/fundament. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder, noe sprekk i puss er påregnelig. TG2 settes med bakgrunn i mindre riss/avflakking fra grunnmur.	

6.2 Krypkjeller



Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget. Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid. Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under hovedbolig.	
Er det tilstrekkelig tilstrekkelig luftgjennomstrømming?	Ja
Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?	Nei
Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann mot grunn?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader i treverk?	Nei
Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?	Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? **Nei**

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? **Nei**

Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18,8vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 61RH

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjeller er inspisert ved befarng. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene er på grenseland til aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot grunn samt fuktverdier i treverk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukning fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

6.3 Drenering



Har boligen synlig drenering? **Nei**

Er drenering skiftet siden byggeår? **Nei**

Foreligger det dokumentasjon på drenering? **Nei**

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? **Ja**

Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur? **Nei**

Oppsummering av drenering

TG-3

Bygget er ikke oppført med drenering.
Bygget ligger i skrånede terreng med økt fuktbelastning mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Taknedløp er snøstormer over terreng.
TG3 settes med bakgrunn i fallforhold med høy fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.
Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.
Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

6.4 Balkong, terrasse, platting



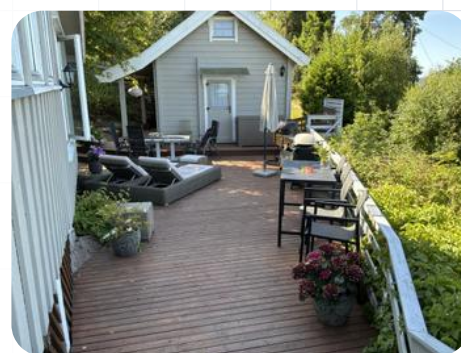
Type Platting

Det er etablert en platting på ca 67m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? Nei



Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-2

Det er etablert en platting på m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og teknet med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak med det må forventes normalt vedlikehold.
TG2 settes da normalt vedlikehold er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer med datostempling 1995 og 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1995 og 2020.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1995.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert 25år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?

Nei

Er det etablert musesperre på boligen?

Nei

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.

Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.



6.7 Takkonstruksjon

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på trekledning samt bruk av sperrekiler som gir usikker/mangelfull lufting og musesperre.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Type

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?

Nei

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjonTG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.8 Taktekking



Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av taktekkingTG-2

Taket er besiktet fra nedre del av tak.
Taket er tekket med pappshingel. Taktekking har ukjent alder.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på taktekking samt mose på deler av taket.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Moseveksten skyldes normalt fuktige forhold, skygge og oppsamling av organisk materiale på takflaten. Dette gir gode vekstvilkår for mose.

Konsekvens: Mose holder på fukt og kan redusere taktekkingens levetid ved å øke risikoen for slitasje og frostska-der. Kraftig mosevekst kan også hemme vannavrenningen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og kontrollere taktekkingen for eventuelle skader. Taket bør vedlikeholdes jevnlig for å begrense ny mosevekst.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkonstruksjon/loftTG-IU

TGIU settes da loftet ikke er undersøkt. Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

6.10 Renner og nedløp



Type	Plast
Takrenner og nedløp oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløpTG-2

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp har ukjent alder.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon.

Konsekvens: Takrenner og nedløp kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelerings av laser registreres det følgende:
60 mm høydeforskjell i kjøkken.
24 mm høydeforskjell i stue.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 60 mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.12 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype Stål

Er det montert ildsted? Ja

Ildsted plassert i stue.

Type peis Peis

Ildsted plassert i stue.

6.13 Kjøkken



Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Ildsted plassert i stue.

Skorstein over tak er innsisert fra Fra bakken

Er det sprekker i innvendig brannplate? Nei

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen? Nei

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen

Oppsummering av ildsted

TG-1

Hytta er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/frysenskap. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Type avtrekk

Kullfilter

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-2

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1 Årsak: Bruk av kullfilter. Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.14 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?

Ja

Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

6.15 Avløpsrør

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader..
Kloakk er ikke luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Det er ukjent om avløpsnettlet er tilknyttet offentlig nett eller privat septik.
TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger



Type anlegg

Plast, Kobber

Kobber rør.
Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system. Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registrert i under «Anneks» fungerer som tiltenkt. Deler av vannrør ligger i kald sone, ingen sannsynliget for frost. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid. Det er ukjent om fritidsboligen er tilknyttet offentlig eller privat nett. TG3 settes med all hovedsak da vannrør ligger åpent med risiko for frost. TG2 settes med bakgrunn i alder. Anlegget er tilnyttet med varmekabler.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende isolering:
Årsak: Vannrør i er uisolerte.
Konsekvens: Uisolerte rør er utsatt for frost, noe som kan føre til frostska-der, lekkasjer og driftsproblemer. I tillegg kan det oppstå varmetap og kondensdannelse.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å isolere vannrørene for å redusere risiko for frostska-der og kondens, samt sikre stabil drift.

Alder:
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannska-der.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Omfang er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Ja**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert på soverom. Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav. Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder i sammenheng med at det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget. Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffe eller etablere nødvendig dokumentasjon.

6.18 Varmtvannsbereder



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Plassering bereder	Annet
Fundament	Annet
Bereder er plassert ute under «anneks»	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
128L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av bereder

TG-3

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder har ukjent alder, over 20år.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i åpent under «anneks»
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG3 settes da bereder er plassert under «anneks» og er utsatt for frost.

Utbedringskostnader

Under 20.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Varmtvannsberederen er plassert under hytten i et åpent og frostutsatt område. Plasseringen medfører betydelig risiko for frostpåvirkning i vinterhalvåret, noe som kan føre til frostsprengning av bereder, vannrør og tilhørende komponenter dersom anlegget ikke tømmes eller er særskilt frostsikret. Plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig, og det anbefales å flytte berederen til et frostfritt rom eller etablere dokumentert frostsikring.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Hytta er etablert med naturlig ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	Nei



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

6.20 Støy

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Hytta er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu. Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)

Nei

Oppsummering avnoise

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.21 Radon

Har boligen radonsperre?

Nei

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.

Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.22 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.23 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Ikke
kontrollerbart

6.24 Våtrom

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Byggegodkjente tegninger er ikke funnet. Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen. 01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?

—

Er det skader på røykvarsler?

Nei

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Ja



Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Vurderings grunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning. Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet er etablert med flis på gulv og trepanel på vegg. Det er etablert dusjkabinett, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsoner. Membran kan ikke verifiserers. Det er ikke etablert sluk i rommet, men direkte avrenning til avløp. TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

100.000-200.000



6.25 Overflater

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet mangler tettesjikt/membran, ofte grunnet alder eller mangelfull utførelse.
Konsekvens: Stor risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler full rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Trepanel alle rom.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befarng.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befarngstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad
- Ildsted plassert i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.27 Badstue

Skal TG-grad settes?

Nei

Beskrivelse

Annekset er oppført med badstue.
Badstue er en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstue vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid vil føre til skader.
Det er ikke registrert symptomer på avvik i dette tilfellet.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2	<div>Grunnmur og fundament</div> <div>Oppsummering</div> <div><p>Grunnforhold av fjell.</p><p>Hovedbygning med ringmur av betong.</p><p>Anneks med støpte pilarer/fundament.</p><p>Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder, noe sprekk i puss er påregnelig.</p><p>TG2 settes med bakgrunn i mindre riss/avflakking fra grunnmur.</p><p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p><p>Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.</p><p>Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.</p><p>Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.</p></div>
TG-2	<div>Krypkjeller</div> <div>Oppsummering</div> <div><p>Krypkjeller er inspisert ved befaring. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene er på grenseland til aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning.</p><p>Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.</p><p>TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot grunn samt fuktverdier i treverk.</p><p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p><p>Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.</p><p>Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.</p><p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.</p></div>
TG-3	<div>Drenering</div> <div>Oppsummering</div> <div></div>

<div><p>Bygget er ikke oppført med drenering.</p><p>Bygget ligger i skrånede terreng med økt fuktbelastning mot bygning.</p><p>Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.</p><p>Taknedløp er snøstormer over terreng.</p><p>TG3 settes med bakgrunn i fallforhold med høy fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør.</p><p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p><p>Årsak: Terrenget rundt bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.</p><p>Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.</p><p>Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.</p><p>Utbedringskostnader 100.000-200.000</p></div>

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2	<div>Balkong, terrasse, platting</div> <div>Oppsummering</div> <div><p>Det er etablert en platting på m2.</p><p>Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.</p><p>Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak med det må forventes normalt vedlikehold.</p><p>TG2 settes da normalt vedlikehold er påregnelig.</p><p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p><p>Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.</p><p>Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.</p><p>Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.</p></div>
TG-2	<div>Vinduer, ytterdør og balkongdør</div> <div>Oppsummering</div> <div><p>Vinduer med 2-lags glass fra 1995 og 2020.</p><p>Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.</p><p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.</p><p>Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.</p><p>Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.</p><p>Vinduer har en forventet levetid på 35år.</p><p>TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1995.</p></div>

	Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Vinduer har passert 25år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje. Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.
TG-2	Yttervegger Oppsummering Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning. Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår. - Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Alder på trekledning samt bruk av sperrekiler som gir usikker/mangelfull lufting og musesperre. Konsekvens: Trekledning på en bolig som er på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.
TG-2	Taktekking Oppsummering

	 Taket er besiktet fra nedre del av tak. Taket er tekket med pappshingel. Taktekking har ukjent alder. Taket fremstår som tett. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette. TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på taktekking samt mose på deler av taket. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Moseveksten skyldes normalt fuktige forhold, skygge og oppsamling av organisk materiale på takflaten. Dette gir gode vekstvilkår for mose. Konsekvens: Mose holder på fukt og kan redusere taktekkings levetid ved å øke risikoen for slitasje og frostskaader. Kraftig mosevekst kan også hemme vannavrenningen. Anbefalte tiltak: Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og kontrollere taktekkingen for eventuelle skader. Taket bør vedlikeholdes jevnlig for å begrense ny mosevekst.
TG-2	Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plast. Takrenner og nedløp har ukjent alder. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt. TG2 settes med bakgrunn i alder. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon. Konsekvens: Takrenner og nedløp kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.
	Innvendig konstruksjoner
TG-2	Kjøkken Oppsummering Kjøkkeninnredningen med ukjent alder. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

	<p>Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.</p> <p>Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.</p> <p>Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.</p> <p>Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.</p> <p>Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.</p> <p>Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.</p> <p>TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard</p> <p>Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være nødvendige vannskader.</p> <p>Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.</p>
TG-2	<p>Trapp</p> <p>Oppsummering</p> <p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp.</p> <p>TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.</p> <p>Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.</p> <p>Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.</p>
TG-3	<p>Etasjeskille og gulv på grunn</p> <p>Oppsummering</p> <p>Etasjeskille av tre.</p> <p>Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.</p> <p>Ved nivelerings av laser registreres det følgende:</p> <p>60 mm høydeforskjell i kjøkken.</p> <p>24 mm høydeforskjell i stue.</p> <p>Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.</p> <p>TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 60 mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.</p>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

	<p>Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.</p> <p>Utbedringskostnader 100.000-200.000</p>
Tekniske installasjoner	
TG-2	<p>Avløpsrør</p> <p>Oppsummering</p> <p>Avløpsrør er oppført i plast.</p> <p>Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader..</p> <p>Kloakk er ikke luftet over tak.</p> <p>Stakeluke er ikke lokalisert.</p> <p>Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.</p> <p>Det er ukjent om avløpsnett er tilknyttet offentlig nett eller privat septik.</p> <p>TG2 settes med bakgrunn i alder.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.</p> <p>Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>
TG-2	<p>Vannledninger</p> <p>Oppsummering</p> <p>Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.</p> <p>Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.</p> <p>Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.</p> <p>Stoppekran ble registrert i under «Anneks» fungerer som tiltenkt.</p> <p>Deler av vannrør ligger i kald sone, ingen sannsynlig for frost.</p> <p>Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.</p> <p>Det er ukjent om fritidsboligen er tilknyttet offentlig eller privat nett.</p> <p>TG3 settes med all hovedsak da vannrør ligger åpent med risiko for frost. TG2 settes med bakgrunn i alder. Anlegget er tilnyttet med varmekabler.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Manglende isolering:</p> <p>Årsak: Vannrør i er uisolerte.</p> <p>Konsekvens: Uisolerte rør er utsatt for frost, noe som kan føre til frostskaader, lekkasjer og</p>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

	<p>driftsproblemer. I tillegg kan det oppstå varmetap og kondensdannelse.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å isolere vannrørene for å redusere risiko for frostska­der og kondens, samt sikre stabil drift.</p> <p>Alder:</p> <p>Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser</p> <p>Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannska­der.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan ska­der plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.</p>
TG-2	<p>Ventilasjon</p> <p>Oppsummering</p> <p>Hytta er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.</p> <p>Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.</p> <p>TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.</p> <p>Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.</p>
TG-3	<p>Varmtvannsbereder</p> <p>Oppsummering</p> <p>Det er oppført en 120L v.v bereder.</p> <p>Bereder har ukjent alder, over 20år.</p> <p>Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.</p> <p>Bereder er plassert i åpent under «anneks»</p> <p>Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.</p> <p>Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.</p> <p>Forventet gjenværende levetid: Utløpt</p> <p>TG3 settes da bereder er plassert under «anneks» og er utsatt for frost.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Varmtvannsberederen er plassert under hytten i et åpent og frostutsatt område. Plasseringen medfører betydelig risiko for frostpåvirkning i vinterhalvåret, noe som kan føre til frostsprengning av bereder, vannrør og tilhørende komponenter dersom anlegget ikke tømmes eller er særskilt frostsikret. Plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig, og det anbefales å flytte berederen til et frostfritt rom eller etablere dokumentert frostsikring.</p>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

	<p>Utbedringskostnader Under 20.000</p>
	<p>Våtrom</p>
TG-3	<p>Våtrom</p> <p>Oppsummering</p> <p>Rommet er etablert med flis på gulv og trepanel på vegg.</p> <p>Det er etablert dusjkabinett, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsoner. Membran kan ikke verifiserers.</p> <p>Det er ikke etablert sluk i rommet, men direkte avrenning til avløp.</p> <p>TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.</p> <p>Konsekvens/Anbefalte tiltak</p> <p>Årsak: Badet mangler tettesjikt/membran, ofte grunnet alder eller mangelfull utførelse.</p> <p>Konsekvens: Stor risiko for vanninntrengning, skjulte fu­ktska­der, mugg og nedbrytning av konstruksjon.</p> <p>Tiltak: Anbefaler full rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.</p> <p>Utbedringskostnader 100.000-200.000</p>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Egenerklæring

Sandtangen 36, 3484 HOLMSBU

12 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sandtangen 36

Sandtangen 36

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Har brukt det som sommer hytte. Stengt på vinter.

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 eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Beate

Selger

Krogh-Hanssen, Hans Kristian

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi byttet noen vinduer på kjøkkenet, og satt inn ny dør på det ene soverommet i hovedhytta.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hytta ble malt av oss. Ny farge.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2022

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 1

Side 2



Vi bygget landgang inn til hytta.

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

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

Det er felles vann i hyttefeltet. Det er mulig å ha vann hele året, det er opplegg klart på hytta for varmekabler slik vi forsto forrige eier.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har kommet inn mus noen ganger på vinter, dette har vi forsøkt å utbedre ved å tette der vi tror de kom inn nå i det siste, da vi pusset opp soverom.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52217291

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Beate Nilsen	2026-07-12	Hans Kristian Krogh-Hanssen	2026-07-13
Identification		Identification	
 Beate Nilsen		 Hans Kristian Krogh-Hanssen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Side 5

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	640
Etablert dato	16.08.2006	Historisk oppgitt areal	640,1
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	325/91
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	325/91
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.10.2019 15.10.2019	2019/1858		325/1, 325/91
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	16.08.2006			0628-25/1/29, 325/91
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.08.2006			325/1 (-640,1), 325/91 (640,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6605186.43	580974.83	0	Ja	640	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KROGH-HANSSSEN HANS KRISTIAN F041179*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HASSELBAKKEN 31 3303 HOKKSUND	Bosatt (B)
NILSEN BEATE F070776*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HASSELBAKKEN 31 3303 HOKKSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandtangen 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3484 HOLMSBU	Kirkesogn	01070402 Søndre Hurum
Grunnkrets	2107 Holmsbu	Tettsted	
Valgkrets	12 KLOKKARSTUA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194548168		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	194548176		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	06.04.2009
3	300066930		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	06.04.2009

1: Bygning 194548168: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandtangen 36	-	325/91	-	-	-	-	-

Etasjer

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

2: Bygning 194548176: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning godkjent for riving/brenning 06.04.2009

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.06.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	06.04.2009	07.07.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	325/91	-	-	-	-	-

3: Bygning 300066930: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak registrer tiltak 06.04.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	06.04.2009	07.07.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	325/91	-	-	-	-	-



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	325	Bnr.:	91	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----	-------	----	-------	--	-------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for fritidsboligen på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 21.07.2026

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.



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 21.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	325	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandtangen 36, 3484 HOLMSBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 182 m²
	Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 640 m²
	BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 640 m²
	BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø
	KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur

	Delareal 457 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
--	--

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06286075
Navn	Reguleringsplan for Aas hytteområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2005

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16422/Reguleringsbestemmelser%20for%20Aas%20hytteomr%cc3%a5de.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	457 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	182 m ²
	Formål	Friluftsområde

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AAS HYTTEOMRÅDE

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak den 08.02.05 i sak 009/05

Revidert i henhold til Utviklingsutvalgets vedtak den 17.10.2006 i sak 115/06.

Revidert i henhold til Delegasjonssak 1804/25 den 10.10.2025

1. Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 30. mai 2003 med siste revisjon av 7. Januar 2005

2. Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområder
Fritidsbebyggelse
- Fareområde
Område for høyspent kraftledning
- Spesialområder
Friluftsområde på land. Park/leik.
Friluftsområde i sjø
Private veger
Parkeringsplass
VA-anlegg, trafo og lignende
Småbåtanlegg på land
Småbåtanlegg i sjø
Bevaring av landskap og vegetasjon
- Fellesområder
Fellesområder leik, bading, opphold

3. Fellesbestemmelser

- Skogen kan tynnes, samtidig som områdets naturpreg skal opprettholdes gjennom bevisst vern av ”livsløpstrær”.
- Det tillates ikke iverksatt byggetiltak som berører fredede kulturminner, jfr. lov om kulturminner. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminnelovens § 8.2.
- Nye ledninger for elektrisk strøm, telefon, TV m.m. skal føres fram i jordkabler. Eksisterende luftstrekk av ledninger skal ved fornyelse fortrinnsvis legges i grunnen. Det må avgis grunn til nødvendige elektriske anlegg som trafokiosker, kabelskap, veglysmaster og kabeltraseer m.m. som skal plasseres i samråd med kommunen.
- Oppstilling av campingvogner, brakker eller gjenstander som virker skjemmende eller sjenerende er ikke tillatt innafor planområdet. Tiltak etter Plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt utenfor byggeområdene.
- Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes avløpsnett

4. Byggeområder - Fritidsbebyggelse

- Bebyggelsen skal utformes slik at den etter kommunens skjønn er tilpasset stedets byggeskikk, natur og landskap.
- Naturinngrep på hyttetomtene skal begrenses til det som er nødvendig for oppføring av bebyggelsen. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til terrenget.
- Innenfor områdene øst for kyststien kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 15 % av tomta, men aldri mer enn 120 m² BYA.
- For områdene vest for kyststien kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 15 % av tomta, men aldri mer enn 100 m² BYA. For små tomter kan det likevel tillates BYA inntil 80m², sjøl om det vil utgjøre mer enn 15 % av tomta.
For å bygge inntil 100 m2 BYA vest for kyststien forutsettes det at all bebyggelse på tomta ligger mer enn 50 meter fra vannet.
For eiendommer med bebyggelse som ligger nærmere strandlinja enn 50 meter er øvre tillatte bebygd areal satt til 80 m2 BYA. For eiendommer med hele eller deler av bygningsmassen beliggende nærmere strandkanten enn 25 meter er det ikke tillatt med ytterligere bebyggelse.
Innenfor alle områdene kan bebygd areal (BYA) økes med inntil 8 m² til hver hytte om den er til å bygge sanitæranlegg med tilknytning til offentlig anlegg. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan for området i samsvar med VA- norm for Hurum kommune før det gis tillatelse til økning av bebygd areal med inntil 8 m² for hver hytte.
Utviklingsutvalget forutsetter at det i vann- og avløpsplanen for området tas hensyn til at utvidelsen på 8 m² til sanitæranlegg ikke medfører nye bygninger på tomtene, at utvidelsen ikke kommer nærmere strandsona eller kommer i konflikt med friluftsområder og kulturminner.
- Maksimal gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,5 og 5,5 m over ferdig planert terreng.
- Bebyggelsen skal gis farger som harmonerer med omgivelsene og det aktuelle bygget. Nye fritidsboliger skal utføres med jordfarger som gir en dempet fjernvirkning.
- For området BF 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan.

5. Fareområder

Områdene skal benyttes til kraftledning og tilhørende installasjoner. Tiltak etter Plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt utenfor byggeområdene.

6. Spesialområder - privat vei

- Veiene er adkomst til eiendommene og forutsettes å ha en standard som fører til lav hastighet og forsiktig og trygg kjøring. Kjørebanebredde skal være på maksimum 3,5 m og det kan legges inn møteplasser der det anses hensiktsmessig.
- Eierne skal tillate allmenn ferdsel til fots og på sykkel på disse veiene, slik at folk kan komme til friluftsområdene, sjøen og øvrige områder.

7. Spesialområde - friluftsområde på land

- Innefor tillates ikke etablering av brygger eller andre tiltak etter §§ 86a, 86b og 93 i Plan- og bygningsloven.
- Stier/veier kan etableres og vedlikeholdes slik de er vist på plankartet og for øvrig slik de er i dag. I forlengelse av veien Sandtangen kan det anlegges en adkomstvei hvis det gjennom en egen prosjektering kan dokumenteres at inngrepene ikke gir store og uheldige terrengmessige konsekvenser.
- Parkering av biler i tilknytning til veier og hyttetomter er tillatt slik det praktiseres i dag.
- Grunneieren kan hogge, tynne m.m. og benytte utstyr for normal drift av området.
- Eksisterende og eventuelle nye brønner er tillatt.
- Adkomst til hyttene kan gå gjennom friluftsområdene

8. Spesialområder - friluftsområde i sjø

- Kan benyttes av alle til bading. Adkomst er via eksisterende stier og veier, og sjøen.
- Moringer for båtfeste er ikke tillatt innenfor områder grunnere enn 1,8 m i forhold til normal vannstand.

9. Spesialområder - VA-anlegg, trafo og lignende

Områdene kan benyttes til installasjoner, bygninger og anlegg som betjener bebyggelsen i området.

10. Spesialområde – parkering

Området kan benyttes til oppstilling av biler.

11. Spesialområde - Småbåtanlegg på land

Eksisterende brygge er tillatt. Området, herunder brygga, skal være åpen for allmenn ferdsel. I tilknytning til brygga kan det oppføres en uthus/sjøbod på inntil 10 m2 BYA for oppbevaring av båtutstyr. Denne skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel i området. Det er ikke tillatt å lagre båter på land innefor formålsområdet.

12. Spesialområde - Småbåtanlegg i sjø

Eksisterende brygge er tillatt. Brygga skal være åpne for allmenn ferdsel. Anlegget kan gjenoppbygges til samme størrelse hvis det blir tatt av is eller ødelagt på annen måte.

13. Spesialområde – vegetasjonsvern

Innefor området skal eksisterende trær bevares.

14. Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon

Innefor formålsområdet skal dagens kulturlandskap bevares, herunder eksisterende bebyggelse. Dagens utnyttelsesgrad er tillatt. Bebyggelse utover eksisterende areal kan tillates hvis dette er nødvendig for å etablere tekniske installasjoner for fremtidig vann/avløpsløsning. Ved gjenoppbygging etter en eventuell totalskade skal bebyggelsen oppføres i størst mulig samsvar med dagens bebyggelse, både i arkitektonisk form, høyder og med samme utnyttelsesgrad. Søknad om endringer i eksisterende bebyggelse skal forelegges kulturvernmyndighetene for uttalelse. Denne uttalelsen skal tillegges vekt i videre saksbehandling.

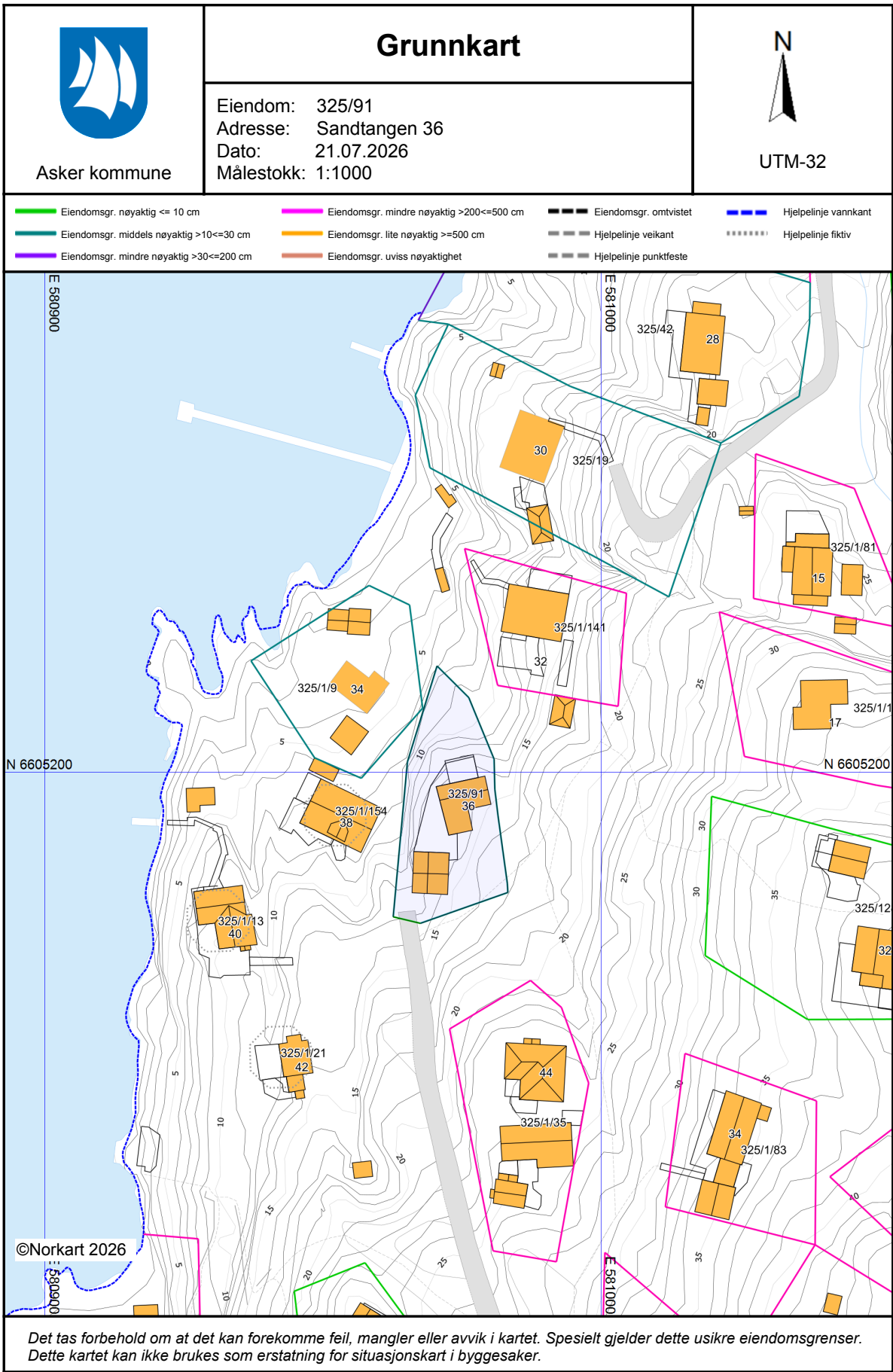
15. Fellesområde for leik, bading, opphold

Benyttes av beboerne i hele feltet. Kan eventuell opparbeides med benker, sittegrupper, leikeapparater og aktivitetstilbud i den grad det er ønskelig og etter nærmere tillatelse av grunneier. Tiltak som er meldepliktige etter plan- og bygningslovens bestemmelser, skal være godkjent av kommunen før de iverksettes.

16. Rekkefølgebestemmelser

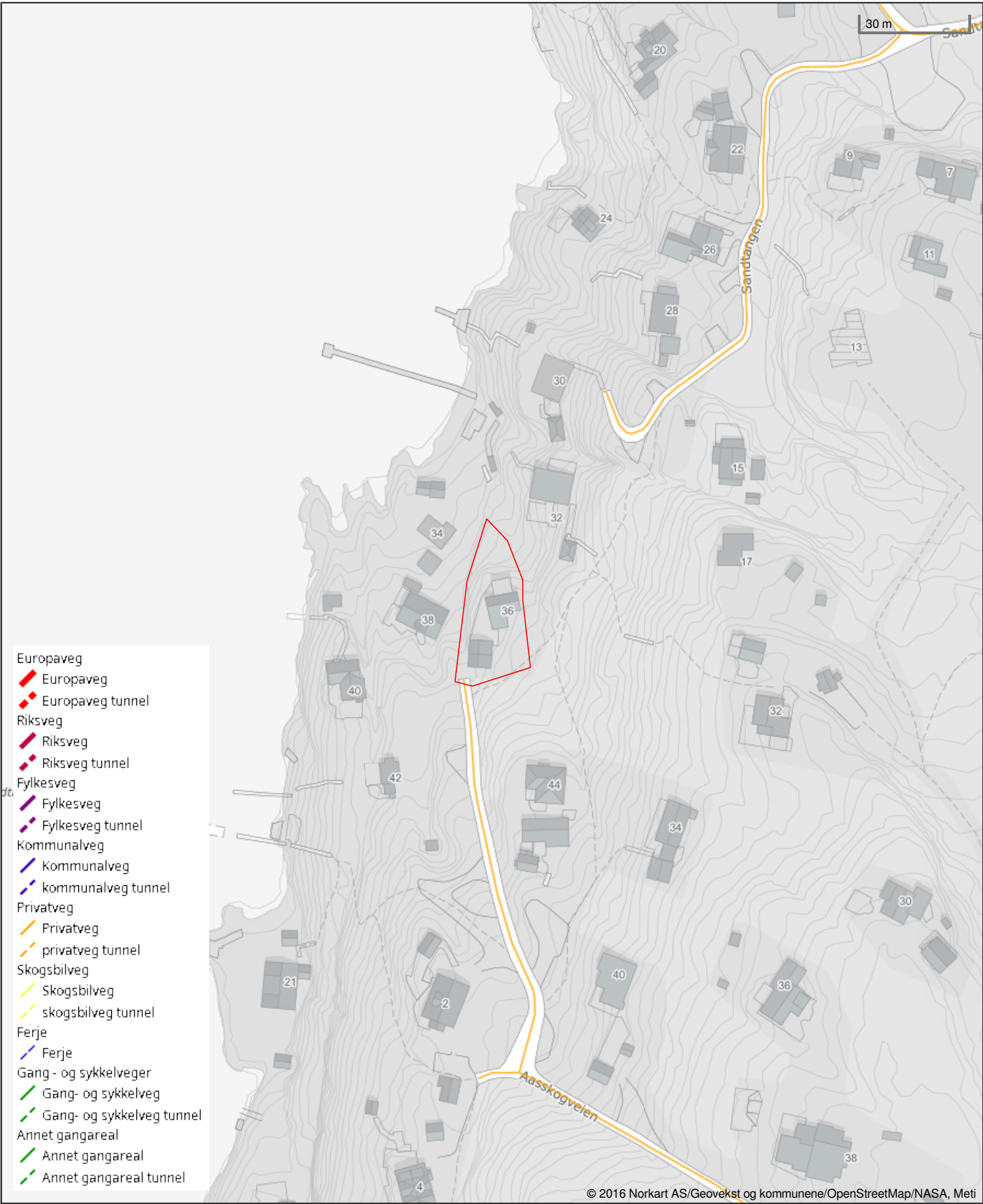
- Før første igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger kan gis skal løsning for tilstrekkelig slokkevann være løst iht. gjeldende teknisk forskrift.
- Før tillatelse til opprettelse av ny tomt for fritidsbebyggelse og igangsettingstillatelse for ny fritidsbolig kan gis, skal tilfredsstillende avløpshåndtering for rensedistriktet være sikret.







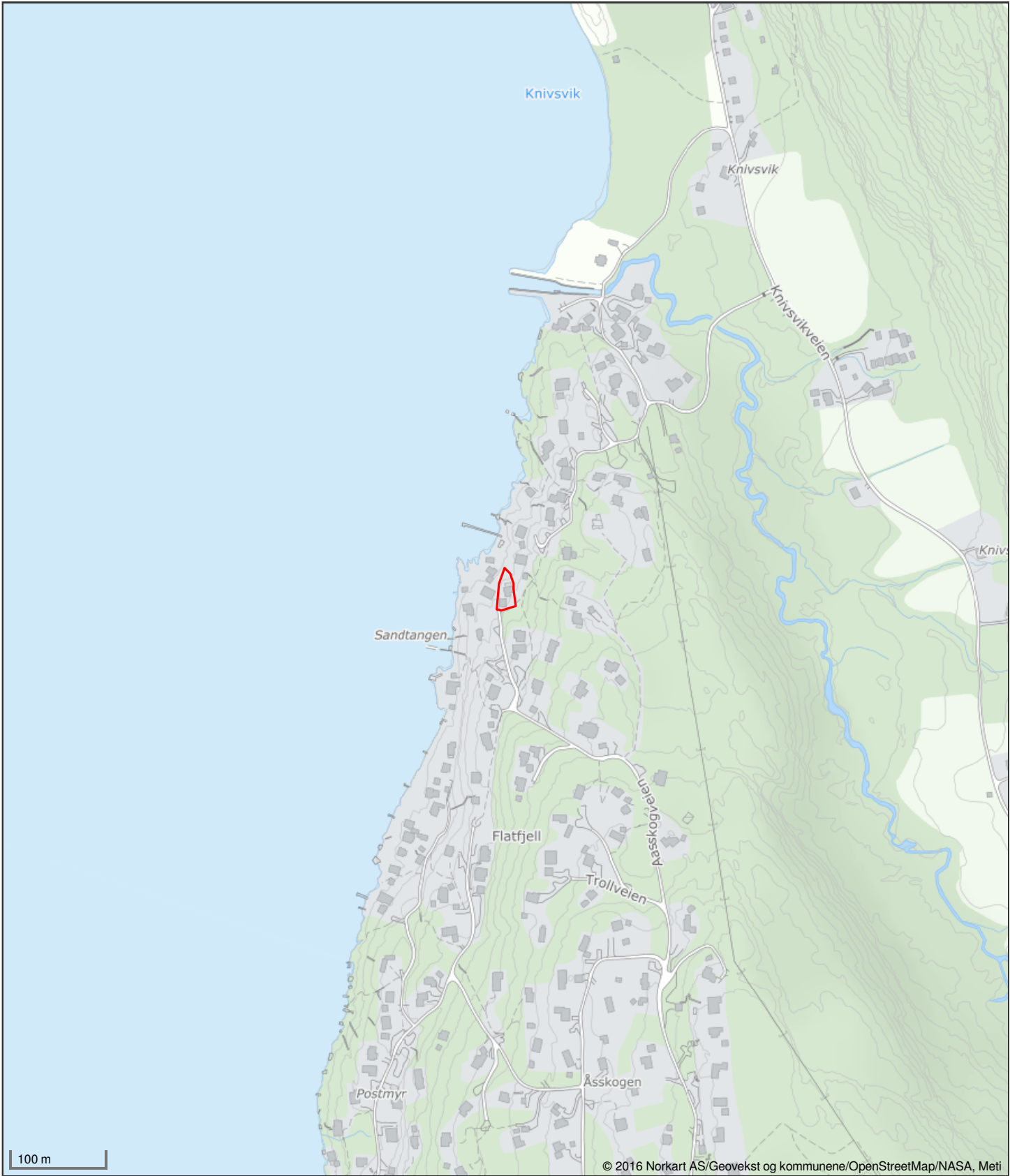
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 325/91//



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.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 325/91//



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: 21.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	325	Bnr:	91	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandtangen 36, 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:		

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

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



Asker
kommune

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

Dato: 21.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	325	Bnr:	91	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandtangen 36, 3484 HOLMSBU						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☐	
Ikke tilknyttet:	☐	

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

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	325	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandtangen 36, 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
Avløp	3 782,30 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 013,00 kr
Vann	3 641,54 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.



Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no. Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.



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.

Horisontalt delte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøperpakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.



På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 47 48 55 90



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

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 - Flott beliggende hytte 50 meter fra vannkanten- Panoramautsikt - Gode solforhold - Brygge - Båtplass - Anneks



Tony-Andre Aspegren Dahl

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

95 40 90 61

tony@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling