



Velkommen
til visning!



ASKER Rødtangveien 16 B



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	4
BRA-i	166,0 m2
Total BRA	168,0 m2
Byggeår	2004
Tomt	368,5







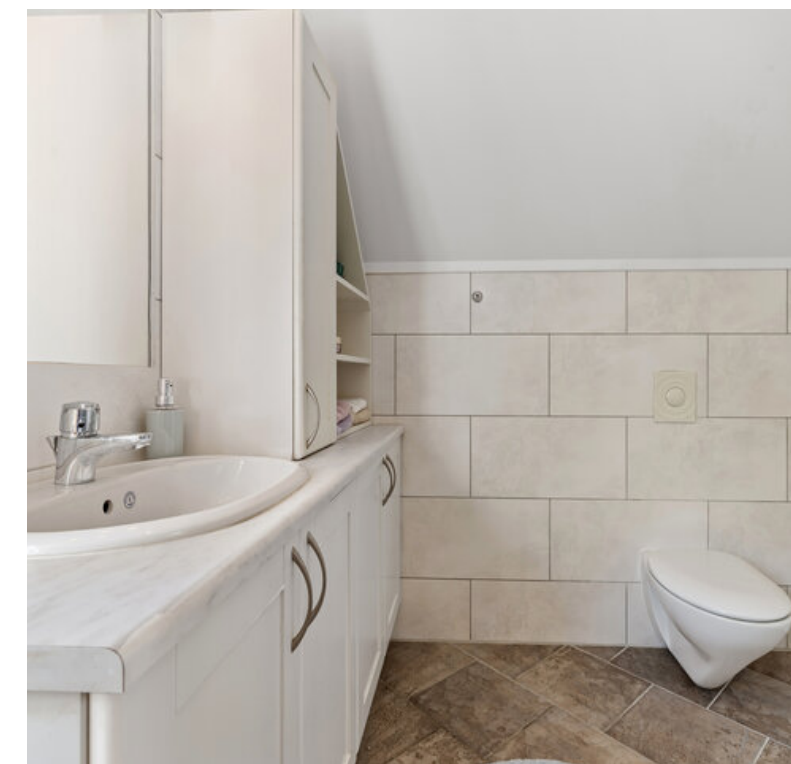




Frem
overlent
eiendoms
megling



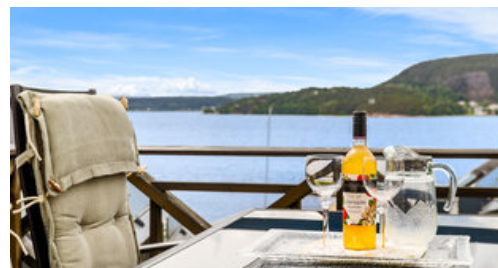
Frem
overlent
eiendoms
megling







ASKER - Holmsbu - Fantastisk fritidseiendom med tøffellavstand til fjorden - Parkering - Gode solforhold - Utsikt - V/A



Adresse: Rødtangveien 16 B
3484 Asker

Eiendomstype: Hytte (Fritid - Hytte)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 166,0 kvm
BRA-e: 2,0 kvm
Total BRA: 168,0 kvm

Prisantydning: 7 650 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Kristoffer Løvlie
+4797026023

Eier/Selger: Håkon Lund og Anne Lise
Lund

Matrikkel: GNR 328, BNR 387 i Asker
kommune

STANDARD

Frem Eiendomsmegling v/Fred-Ivar Myrseth har gleden av å presentere Rødtangveien 16B - Nydelig, innbydende og romslig helårshytte beliggende i tøffellavstand fra fjorden. Flotte bademuligheter rett utenfor døren og ca. 30 min gange til Holmsbu sentrum med et utvalg av butikker og restauranter. Eiendommen ligger med en fantastisk utsikt til fjorden, lite innsyn og gode solforhold. Herfra har du tilgang til flere badestrender og kyststien. Kort vei fra Oslo og Drammen.

Hovedetasje:

Hall:

Hall med plass til å sette fra seg sko og henge opp jakker. Åpen løsning mot spisestue. Gasspeis som gir en lun stemning.

Kjøkken:

Pent kjøkken med foliert profilert innredning samt noen fronter med glass. Fliser over kjøkkenbenk. Benkeplate av laminat med nedfelt stålalum. Induksjons topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjølfrys.

Spisestue:

Spiseplass på kjøkkenøy og god plass til større spisebord i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Direkte utgang til fine uteplasser. Eget kjølerom som ikke har vært i bruk i det siste.

Stue (nedre del):

Lys og romslig stue med plass til sofakrok og ønsket møblement. Utgang til stor, solrik terrasse med nydelig utsikt over fjorden.

Soverom:

Soverom med plass til seng, nattbord og ønsket oppbevaring møblement.

Bad:

Bad med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himling. Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Eget toalettrom med vegghengt toalett, servant og speil. Det er parkett på gulv og malte flater på veggene.

2.etasje:

Loftstue:

Koselig loftstue med plass til sofakrok og ønsket møblement. Perfekt som en ekstra stue til barna. Direkte utgang til balkong med nydelig fjordutsikt.

Soverom:

Det er tre soverom i 2.etasje med plass til seng, nattbord og ønsket oppbevaringsmøblement. To av soverommene har direkte utgang til balkong.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler. Innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Badstue:

Badstue i tilknytning til badet med benker og belysning.

Overflater øvrige rom:

Gulv - parkett, fliser, betonggulv

Vegger - malte flater, fliser, trepanel, betong/murvegger

Himling - malte flater

Kjeller

Lagringsrom med lav takhøyde.

Diverse:

Det er montert utvendige persienner på flere vinduer og markise ved terrasse, disse er elektriske.

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig over flere plan samt kaldt loft og kjellerrom oppført i 2004. Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2004. Bygningen har sansynnlignvis grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig med naturstein noen steder. Forstøtningsmurer er sansynnlignvis av betong. Forstøtningsmurer er av naturstein. Noe skrånet terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Innvendig innredning med: Gulv: parkett, fliser, betong gulv. Vegger: malte flater, fliser, trepanel, betong/mur vegger.

Himling: malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke. Gasspeis

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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 TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,

men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Noe begrenset lufting mellom kledning og vannbrett.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Utvendig - Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe bom/hullyd under skifer, noe løs fug, løs skifer, telehiv mm.

Utvendig - Utvendige trapper: Noe bom/hullyd under skifer, noe løs fug, løse skiferfliser, manglende kapilær sjikt mm.

Utvendig - Utvendige trapper: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket bæreevne.

Innvendig - Overflater: Noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Rom Under: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe avflassing av maling på karmen, foringer og gerikter.

Tekniske installasjoner - Varmesentral: Noe manglende isolering på rør, noe rustflekker m.m.

Tekniske installasjoner -Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Noe upusset leca med synlig saltutslag.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer : Noe bom/hullyd under skifer, noe sprekker i skifer.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer-1: Ødelagt skifer, bom/hullyd under skifer mm.

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom 2 etasje Bad/wc - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom 2 etasje Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom 2 etasje Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken Hovedetasje - Spise kjøkken m/utg uteplasser - Overflater og innredning: Noe litasje på innredning, manglende komfyrvakt mm.

Våtrom Hovedetasje Bad/wc - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom Hovedetasje Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom Hovedetasje Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.

Spesialrom Hovedetasje Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Dør tar i karm, noe rustflekker mm.

Spesialrom Hovedetasje Kjølerom - Tekniskanlegg: Eldre anlegg.

Spesialrom Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende

byggematerialer

Følgende har fått TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Utvendig - Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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.

Selger har etablert ventil i kjeller og utbedret fuger på utvendig skifer etter tilstandsrapporten ble utført. Selger opplyser også at det er vindu som har litt råteskader mot sjøen, ikke selve skyvedøren. Selger er uenig med takstmannens vurdering at utbedringer kan koste opp mot kr. 200.000,-. De har innhentet tilbud som er betydelig rimeligere, konfr. megler.

AREALER

Totalt bruksareal: 168,0 m²

- BRA-i: 166,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

BRA-i Hovedetasje: 86 kvm

BRA -i 2.etasje: 80 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 83,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Fritidsboligen strekker seg over 2 etasjer med 3 halvplan og inneholder:

Hovedetasje med hall m/trapp med gasspeis, spise kjøkken med utgang uteplasser, soverom, bad/wc, garderobe, kjølerom, toalettrom.

2 etasje med loftstue og utgang balkong. , 3 plan med trapperom, bad/wc, 3 stk. soverom, hvorav 2 med utgang balkong. Badstue, gang, bod.

Kjeller for lagring med lav takhøyde.

OPPVARMING

Oppvarming med gasspeis samt installert varmepumpe.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

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.Verks 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.

TOMTEN

368,50. m² eiet tomt

Opparbeidet eiendom med beplantninger, uteplasser, asfaltert adkomst og gårdsplass. Det er oppstillingsplass for bil rett på utsiden av hytta.

PARKERING

Det er parkering på egen tomt, plass til 3 biler.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Denne fritidseiendommen har en flott beliggenhet i tøffelavstand fra strandkanten. Romslig terrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold. Havet og naturen rundt vil også innby til aktiviteter. Området for øvrig kan tilby flotte turmuligheter i skog og mark, enten man liker å sykle, bade, gå tur, jogge eller fiske. I tillegg er det kun en ca. 30 minutters spasertur inn til Holmsbu sentrum, med et yrende liv om sommeren og flere koselig butikker og spisesteder.

Anlegget på nedsiden av hytta har båtplasser, restaurant, trengssenter og badeanlegg.

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 god mat & drikke. Interiør- og klesbutikker samt en herlig landhandel og et bad hotell. 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.

Hytta ligger med fantastisk fjordutsikt hvor man kan se til Holmestrand, mot Sandebukta og innover Drammensfjorden. Sola varmer fra tidlig morgen til sen kveld. Mange fine bademuligheter, på strender eller fra svaberg. Ellers er det flotte turterreng i skog og mark rett utenfor døren.

Holmsbus hvite trehusbebyggelse har stor sjarmfaktor. Det ligger vestvendt, ved Drammensfjordens innsegling. Holmsbu sentrum, med sin imponerende havn, byr sommerstid på yrende folkeliv der serveringsstedene fylles opp av glade fastboende, hyttefolk og sommergjester. Den gamle Støaveien, sydover mot Rødtangen, er en perle av en kyst idyll med helårsboliger og hytter i skjønn forening.

Tofte ligger kun et kvarters kjøretur unna, med en rikholdig handels- og servicenæring der du finner: matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, bibliotek, tannlege og legekantor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området består av fritidsbebyggelse, anlegget på nedside er delvis næring.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker, kjør mot Heggedal og følg skilting retning E134 mot Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre. Alternativt fra Oslo: Følg E18/E6 forbi Tusenfryd og ta til Drammen rett etter Nordbyttunnelen. Ta videre gjennom

Oslofjordtunnelen og ta andre avkjøring til Sætre og følg skiltingen mot Klokkarstua.

Fra Drammen: Følg Grimsrudveien langs Drammensfjorden til Klokkarstua, eller følg skilting i retning E134 mot Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre og følg skiltingen til Klokkarstua.

Felles fra Klokkarstua. Her tar du mot Holmsbu i rundkjøring og følg videre skilt til Holmsbu. Kjør til Holmsbu, følg veien videre mot Rødtangen. Ta til høyre like før adkomst til det tidligere hotellet Holmsbu Spa.

Det vil bli godt merket med visningsskilt fra Frem Eiendomsmegling til felles annonserte visninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 3 013 pr. år. I dette inngår gebyr for renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Utgifter til vann og kloakk som er privat ligger på ca kr. 10.000,- pr år.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 7 877 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 12 486,-

Generelt vedlikehold.

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

Det er inngått avtale om Norgespris på strøm og eiendommen er således bundet opp frem til 31.12.2026.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Fremtind med polisenummer: 21394666/112

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 3 167 738,00,-.

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.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 191 250,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 862 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 25.05.2007. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Det er ikke leca pipe med peis, men gasspeis. Utvendig bod er plassert til venstre for inngangsdør sett utenfra. Kjeller er heller ikke tegnet inn samt deler av terrasse. Kjøper overtar videre ansvar og risiko.

REGULERING

Områdene rundt eiendommen er regulert til hotell, friluftsområde og vann- og avløpsanlegg

Eiendommen er regulert til fritidsformål, reguleringsbestemmelser for Holtnesstøa, vedtatt den 22.06.99, revidert 25.06.2022, gjelder for eiendommen.

Delareal 368 m 2 Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 2 369 m BestemmelseOmrådenavn#9 Nullvekst sør
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 369 m BestemmelseOmrådenavn#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 369 m 2 ArealbrukNæringsvirksomhet,Nåværende

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vei, via privat stikkvei til eiendommen. Privat vann og kloakk via Holmsbu Infra AS. Dersom det kommer kommunale vann- og avløpsledninger i området vil det komme pålegg om tilknytning og tilknytningsavgift vil tilkomme.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 9564, tgl. 02.06.2005 - Best. om vann/kloakkledn.

Best. vedrørende bygging av vannverk og avløpsrenseanlegg med hovedledninger og fordelingsnett.
Best. vedrørende vann- og avløpstjenester.
Best. vedrørende rettigheter og plikter
Best. vedrørende vannforbruk og bruksform
Best. vedrørende VA-gebyrer. Årsgebyret for 2006 baseres på endringen i konsumprisindeks fra november 2004 til november 2005 osv.
Best. om oppsigelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 422882, tgl. 07.09.2006 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 72158, tgl. 19.01.2021 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om adkomstrett

Dnr. 72158, tgl. 19.01.2021 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

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.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det er ikke foretatt radonmåling.

EIENDOMMEN

Rødtangveien 16 B
328/387/0/0 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER

Anne Lise Lund og Håkon Lund

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260126
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
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:

- Nabolagsprofil
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Plantegninger
- Kommunale opplysninger med blant annet matrikkelkart, byggetegninger, ferdigattest, mm.
- Tinglyste bestemmelser

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 [LENKE].

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle 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 (minimum 40 000 inkl. mva)
Tilrettelegging: 18 500,00
Stor annonsepakke: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 11 778.

Samlet skal selger betale ca. kr. 170 613 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

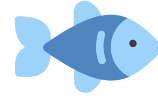
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Rødtangveien 16B

Avstand til sjø

67 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 26 min	🚗
🚏 Sætre bussterminal/sentrum	23 min	🚗
Totalt 8 ulike linjer 20.2 km		
🚏 Holmsbu torg	6 min	🚗
Linje 256 2.6 km		
🚏 Skolegaten	5 min	🚗
Linje 256 2.7 km		
🚢 Verket ferjekai	20 min	🚗
Linje B60 15.4 km		

Avstand til byer

Drøbak	40 min	🚗
Drammen	50 min	🚗
Svelvik	54 min	🚗
Oslo	1 t 3 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Klokkarstua Energi	15 min	🚗
🔌 Kople Kiwi Klokkarstua	15 min	🚗

Havner i området

- Holmsbu havn
Matvarer



Aktiviteter

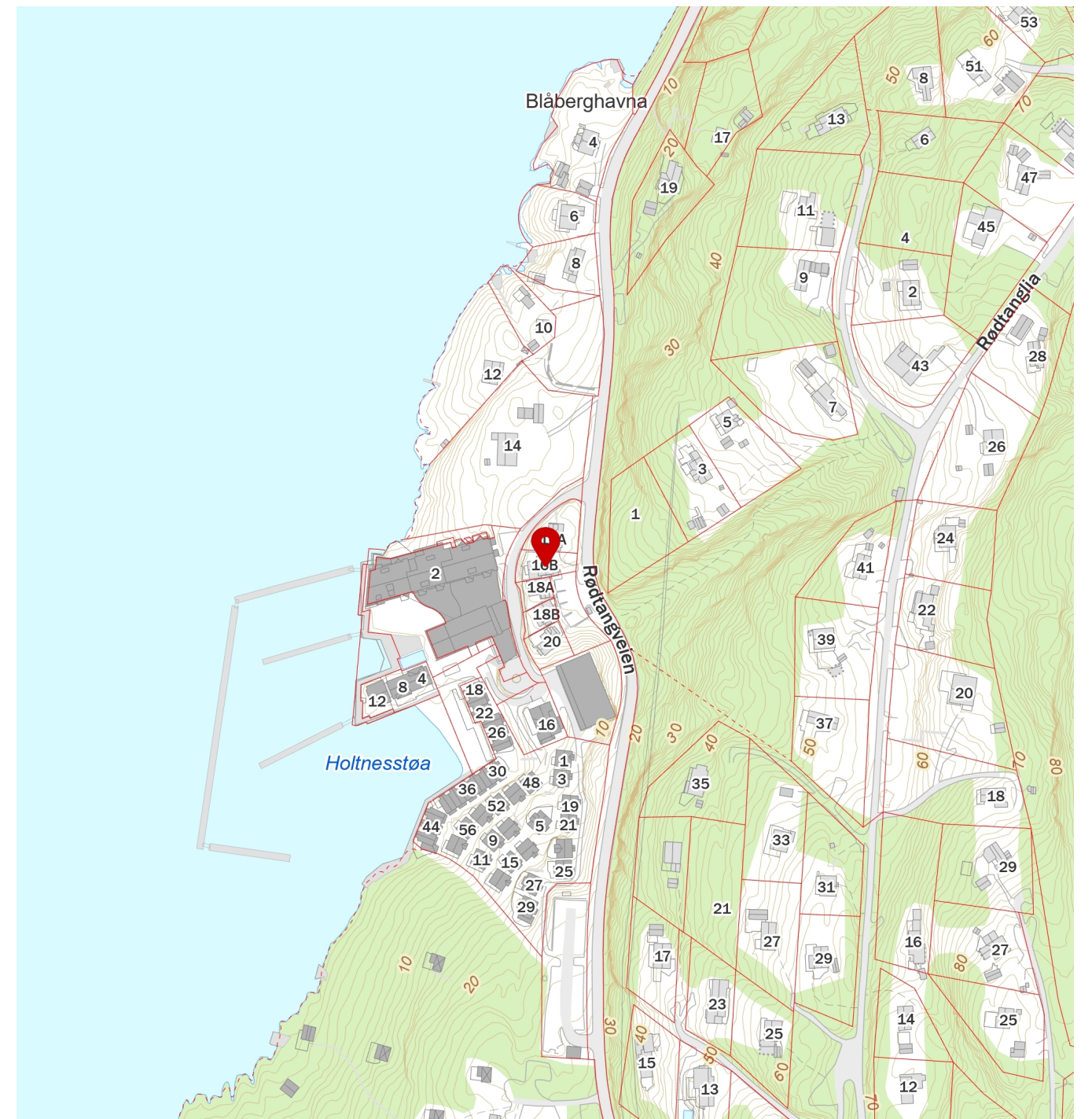
Rødtangen Camping badeplass	25 min	🚶
Buktestranda badeplass	5 min	🚶
Sand Gård	8 min	🚶
Tronstad Gaard	11 min	🚶
Knivsvik badeplass	13 min	🚶
Skjøttelvik badeplass	13 min	🚶
Knatvoldstranda	15 min	🚶
Sandbukta	15 min	🚶

Sport





⚽ Holmsbu idrettsplass	6 min	🚶
Fotball 3.3 km		
⚽ Folkestad skole, idrettshall	10 min	🚶
Aktivitetshall 6 km		
🏃 Pulsen - Trening og Helse	16 min	🚶
🏃 Trento Hurum/Røyken	22 min	🚶

Dagligvare

Nærbutikken Holmsbu	5 min	🚶
Søndagsåpent 2.6 km		
Kiwi Klokkarstua	15 min	🚶
PostNord 12.2 km		



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rødtangveien 16 B, 3484 HOLMSBU
 ASKER kommune
 # gnr. 328, bnr. 387

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 18745-3385

Eiendomsverdi ref nr: MG1843

Autorisert foretak: Nyverdi AS



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



Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

 Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

 Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

 Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig over flere plan samt kaldt loft og kjellerrom oppført i 2004. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser, betong gulv.
Vegger: malte flater, fliser, trepanel, betong/mur vegger.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke.
Gasspeis
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Foliert profilert innredning samt noen fronter med glass, soft close, takoppføring, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, kaffemaskin, kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue
Badstue med benker, belysning, ovn.

Toalettrom

Toalettrom med parkett på gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.

Kjølerom

Kjølerom med hyller

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2004.

Bygningen har sansynligvis grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig med naturstein noen steder.

Forstøtningsmurer er sansynligvis av betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Noe skrånet terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Bygget er ikke oppført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

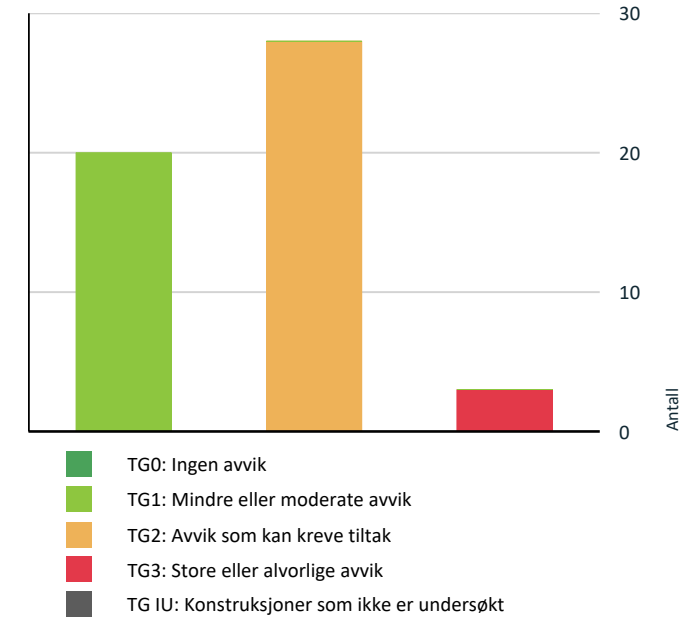
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Det er ikke leca pipe med peis, men gasspeis. Utvendig bod er plassert til venstre for inngangsdør sett utenfra. Kjeller er heller ikke tegnet inn, denne er ikke målbar iht NS3940.

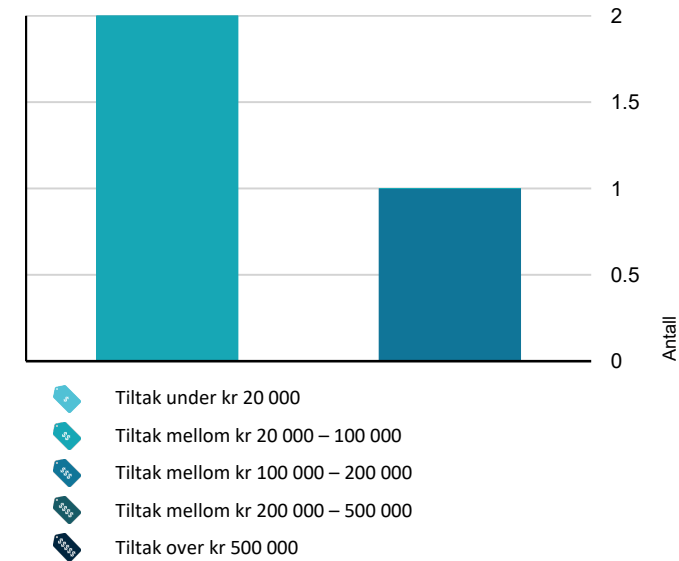
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at fritidsboligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befarings. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapperten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrappert, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapperten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Spise kjøkken m/utg uteplasser > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Fritidsboligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:

2. etasje: loftstue med utgang til balkong, trapperom, 3 stk. soverom hvorav 2 stk med utgang til balkong, bad/wc, badstue, bod.
Hovedetasje: hall med trapp og gasspeis, spise kjøkken med utgang til uteplasser, toalettrom, soverom, bad/wc, gang, garderobe, kjølerom.
Kjellerrom er ikke målbart iht NS3940.

Det medfølger parkering på eiendommen.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begrenset lufting mellom kledning og vannbrett

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting mellom kledning og vannbrett for å redusere risikoen for fuktansamling og påfølgende råteskader i konstruksjonen.



Noe begrenset lufting mellom kledning og vannbrett



Noe bom/hullyd under skifer

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de eldre fuktskjoldene i takkonstruksjonen, for å unngå risiko for videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fremtidige skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist en glassruter som er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av sprekker i treverket og nødvendig vedlikehold av karmene for å hindre videre forringelse, råte og varmetap.

Sprukket glassrute bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og dør til bod.



TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utsiftingning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Den/skyvedør med glassfelt



Råteskade



Råteskader

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe rustflekker på dørvrider mm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning, samt behandling av rustflekker på dørvrider og beslag.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader, redusert levetid og funksjonssvikt på dører og beslag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treneres belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



Totalt ca. 72 kvm.



Understøtte

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Noe råteskader



Noe avflassing av maling mm.



Balkong på ca. 6,8 kvm., nye terrassebord mm i 2025 iht eier.



Balkong på ca. 3,3 kvm., råteskader i konstruksjonen, malte terrassebord.

TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Repos i treverk belagt med terrassebord.



Ca. 1,2 kvm.

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Uteplass belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer, noe løs fug, løs skifer, telehiv mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom/hullyd, løs fug og løs skifer for å forhindre videre forringelse og risiko for frostsprengning, løse skiferplater og vanninntrengning i konstruksjonen.

Telehiv bør utbedres for å sikre stabilitet og unngå skader på uteplassen.

Tilstandsrapport



TC 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper og repos belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer, noe løs fug, løse skiferfliser, manglende kapilær sjikt mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres reparasjon av løse skiferfliser og fuger, samt etableres kapillærsjikt der dette mangler.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for frostsprengning, vanninntrengning og ytterligere skade på trapp og repos.



Manglende håndløper



Manglende håndløper



Noe bratt, manglende håndløper

TC 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe værslitt trevirke mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket bæreevne.



TG 3 Utvendige trapper - 1 - 2

Beskrivelse

Reis/inngangsparti i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader



Ca. 6 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett, fliser, betong gulv.

Vegger: malte flater, fliser, trepanel, betong/mur vegger.

Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater med slitasje og bom/hullyd under fliser bør utbedres eller skiftes ved behov, for å unngå videre forringelse og risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid.

Ny eier bør vurdere omfanget av utbedringer ut fra egne ønsker og behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Nivellering gang2 etasje, ingen registrerte avvik



Nivellering soverom 2 etasje, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering hall,

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

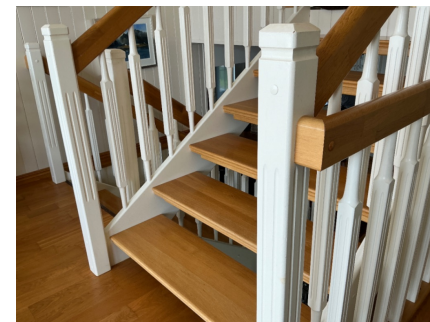
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe avflassing av maling på karmen, foringer og gerikter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av avflassing på karmen, foringer og gerikter for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk og funksjonell standard. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm., ca. 15 mm i våtsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm på hovedgulv ca. 25 mm fra sluk til terskel i våtsonen..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.



HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm., ca. 20 mm. i våtsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon.



HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

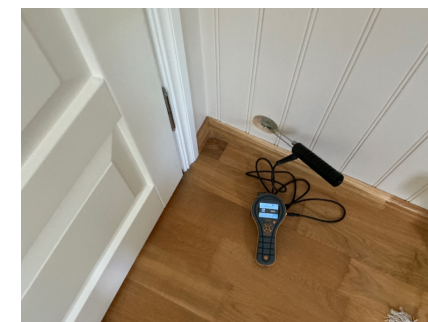
Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG UTEPLASSER

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Foliert profilert innredning samt noen fronter med glass, soft close, takoppføring, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, kaffemaskin, kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe litasje på innredning, manglende komfyrvakt mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere risikoen for brann ved overoppheting i kokesonen. Slitasje på innredningen bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov, for å opprettholde funksjon og estetikk.



HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG UTEPLASSER

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2 ETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med benker, belysning, ovn.



HOVEDETASJE > KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med hyller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Før tar i karm, noe rustflekker mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at dørbildet ikke tar i karmen, og rustflekker bør fjernes og behandles for å hindre videre korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje på dør og karm, samt forverring av rustskader som kan redusere levetiden på konstruksjonen.

HOVEDETASJE > KJØLEROM

1 TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre anlegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av det eldre anlegget, da eldre tekniske anlegg ofte har begrenset gjenværende levetid og økt risiko for driftsstans eller funksjonssvikt.

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.



Tilstandsrapport

TC1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TC1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TC2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe manglende isolering på rør, noe rustflekker mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isoleringen på rørene bør kompletteres, og rustflekker bør utbedres for å hindre varmetap og redusere risikoen for lekkasjer eller korrosjonskader. Manglende isolering og rust kan føre til redusert energieffektivitet, økte driftskostnader og i verste fall vannskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TC2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 Når fritidsboligen var ny.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

3. **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sansynligvis grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig med naturstein noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noe upusset leca med synlig saltutslag

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres. Upusset leca med saltutslag bør pusses og behandles for å hindre videre nedbrytning og fuktinntrengning, da dette kan føre til skader på murverket over tid.



Natursteins blanding



Riss i murpuss



Synlig leca, upusset, saltutslag

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er sansynligvis av betong/pusset leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer, noe sprekker i skifer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av områder med bom/hullyd og sprekker i skifer, for å unngå videre forringelse og risiko for at skiferplater løsner eller skader oppstår.

Tilstandsrapport



TC 2 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ødelagt skifer, bom/hullyd under skifer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagt skifer og bom/hullyd under skifer bør utbedres ved å reparere eller erstatte skadede steiner og sikre at underlaget er stabilt.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for at skiferplater løsner og faller ned, noe som kan føre til skade på personer eller gjenstander, samt ytterligere forringelse av muren.



TC 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Noe skrånet terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrenjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader i bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

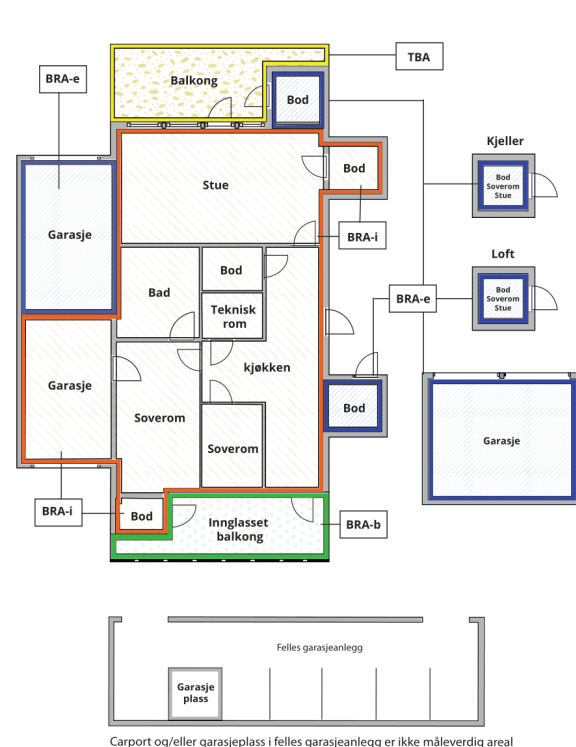
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	80			80	10
Hovedetasje	86	2		88	73
SUM	166	2			83
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Loftstue m/utg balkong, trapperom, bad/wc, 3 stk. soverom, 2 stk. m/utg balkong, badstue, gang, bod		
Hovedetasje	Hall m/trapp m/gasspeis, spise kjøkken m/utg uteplasser, soverom, bad/wc, garderobe, kjølerom, toalettrom		

Kommentar

Utvendig bod på ca. 2 kvm., medtatt under BRA-e hovedetasje.

Boligen har 2 stk. 1/2 plan, disse er medtatt under hvert sitt hovedplan. Det samme er TBA på balkonger, medtatt under 2 etasje.

2 etasje: 58,3 kvm., loftstue ca. 21,3 kvm. = 79,6 kvm.

Hovedetasje: 60 kvm., tv-stue er 26,3 kvm. = 86,3 kvm.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Det er ikke leca pipe med peis, men gasspeis. Utvendig bod er plassert til venstre for inngangsdør sett utenfra. Kjeller er heller ikke tegnet inn, denne er ikke målbar iht NS3940.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Anne Lise Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	328	387		0	368.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødtangveien 16 B

Hjemmelshaver

Lund Anne Lise, Lund Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Rødtangen, kort vei til Holmsbu og badeplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Tilknyttet hotellet

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett via private stikkledninger. Tilknyttet hotellet

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med beplantninger, uteplasser, asfaltert adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	
3	08.06.2026	
4	08.06.2026	
5	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG1843>

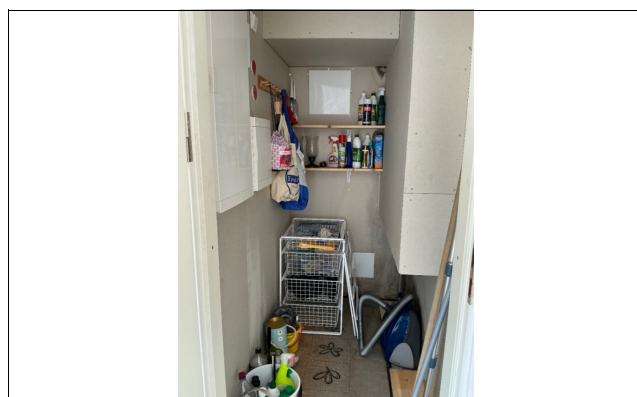
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



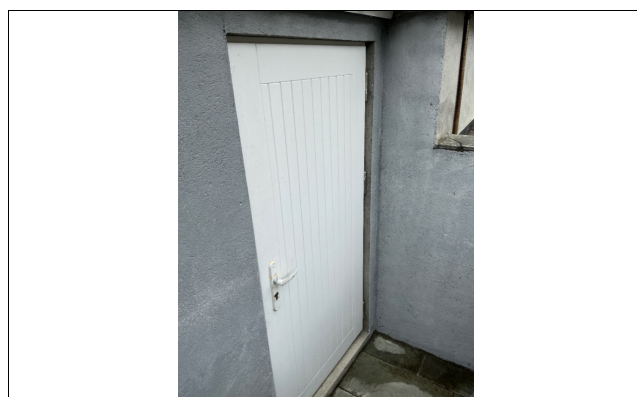
Noen understøtter står rett på fjell, bør settes på bjelkesko. Slik de står i dag vil de trekke fuktighet. Uheldig løøsning, kan råtne opp.



Utvendig bod, platekledd, støpt dekke. Dårlig ventilering, synlige svertemerker på plater. TG3. Bør utbedres



Kjellerrom, takhøyde ca. 1,8 meter, ikke måleverdig. Ingen ventilering, bør utbedres. Saltutslag mm på vegger. Rommet er ca. 25 kvm. i gulvareal.



Dør til kjellerrom, noe rustflekker mm. TG2

Frem Eiendomsmegling AS,
avd. Røyken



Egenerklæring

Rødtangveien 16 B, 3484 HOLMSBU

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rødtangveien 16 B	Rødtangveien 16 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Lund, Anne Lise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Tilknyttet Holtnes Resort hotell

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje på et utvendig vannrør (fellesanlegg for 5 hytter)
Ny tilkøpling 2024 (firma)

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Ikke oljetank. Vi har gasstank sammen med naboen.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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 74974307

Egenerklæringskjema

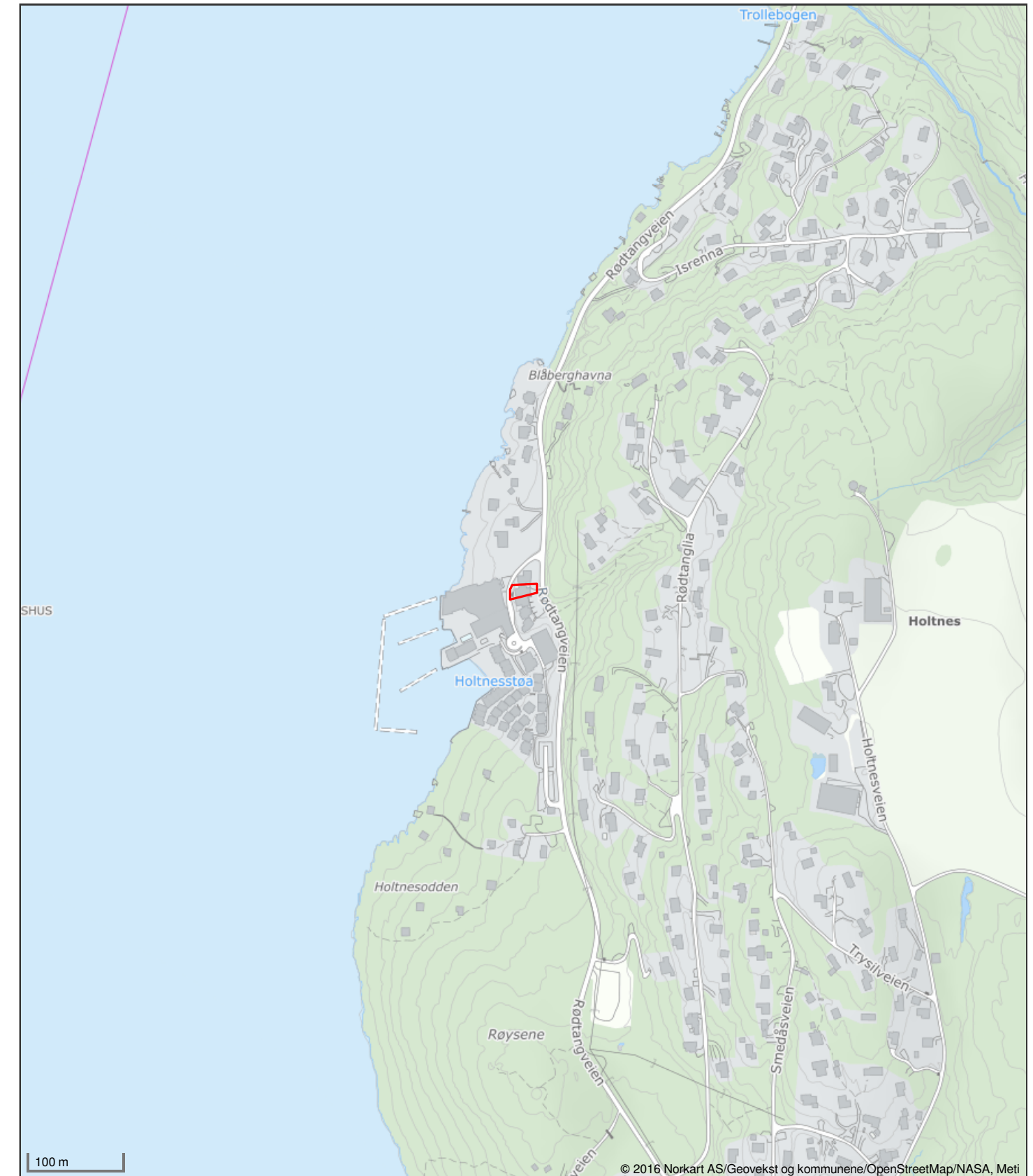
Name: Anne Lise Lund
Date: 2026-06-16

Identification:
Anne Lise Lund

Utskriftsdato: 29.05.2026



Oversiktskart for eiendom 3203 - 328/387//



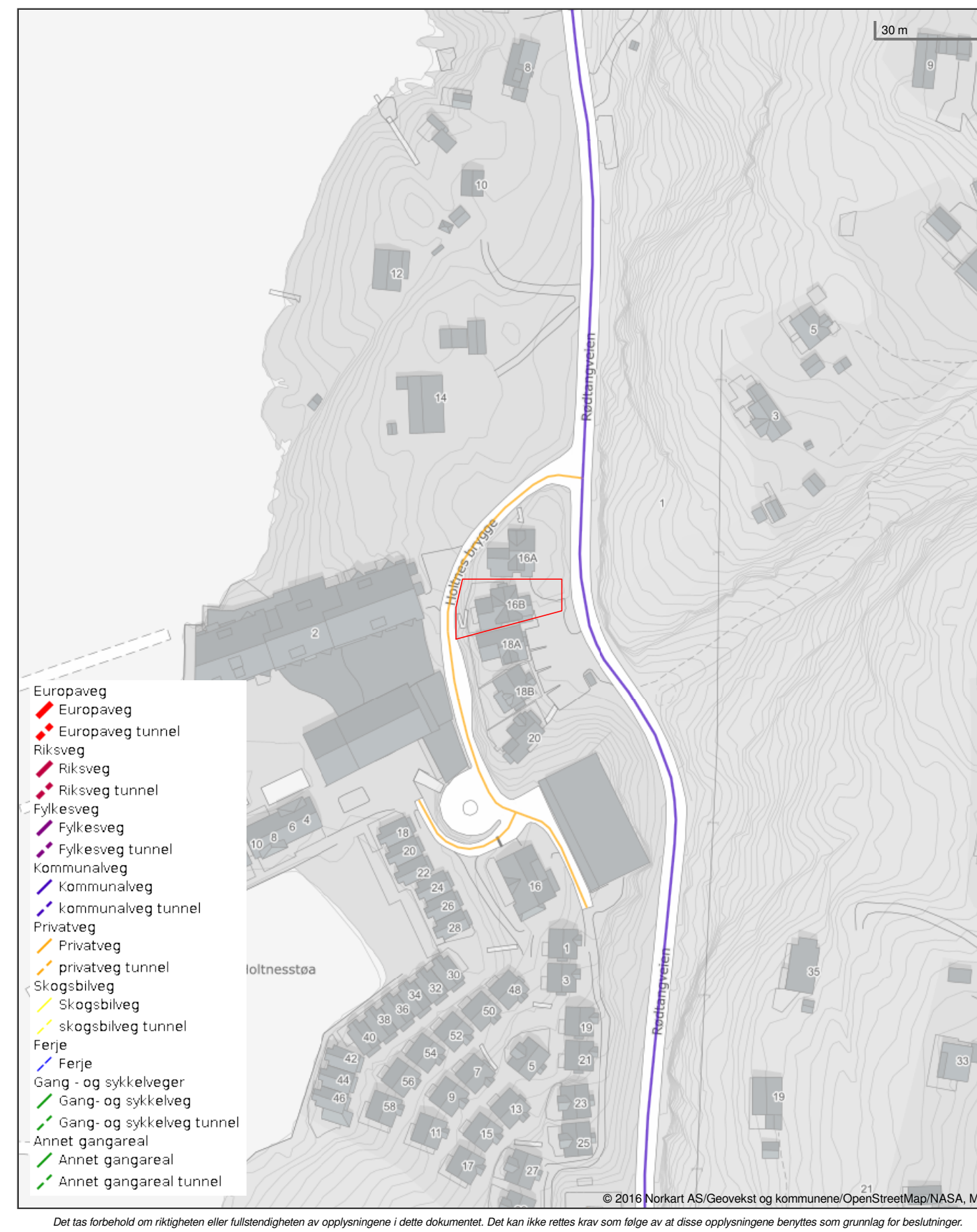
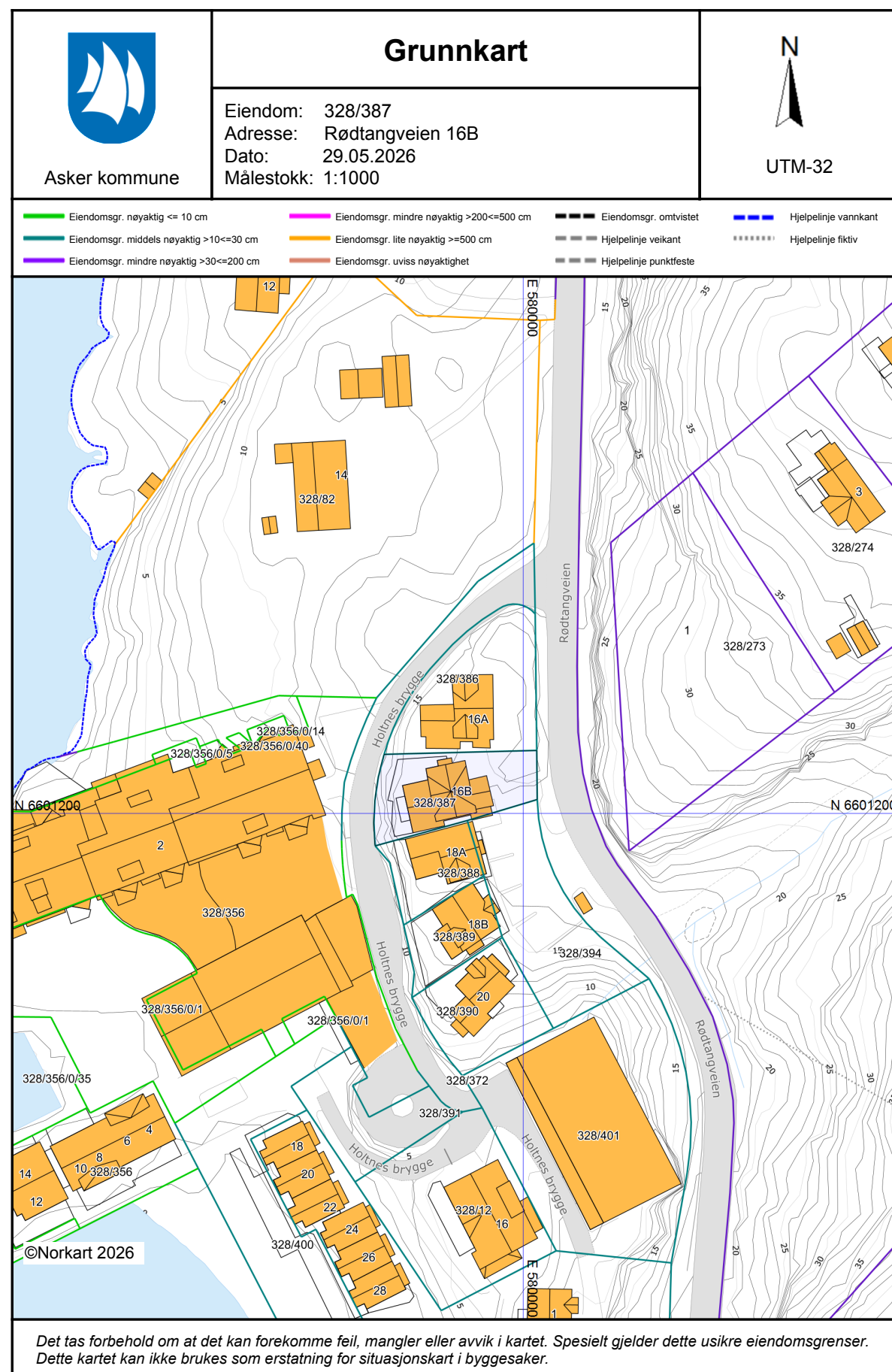
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 328/387//





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 328, Bruksnr 387	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2108 Rødtangen
Veiadresse:	Rødtangveien 16 B, gatenr 31226	Valgkrets:	12 Kløkkarstua
	3484 Holmsbu	Kirkesogn:	1070402 Søndre Hurum
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.08.1999	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	368,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/328/387	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/328/387	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 09.08.1999 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/328/372 3203/328/387	-368,7 368,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødtangveien 16 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

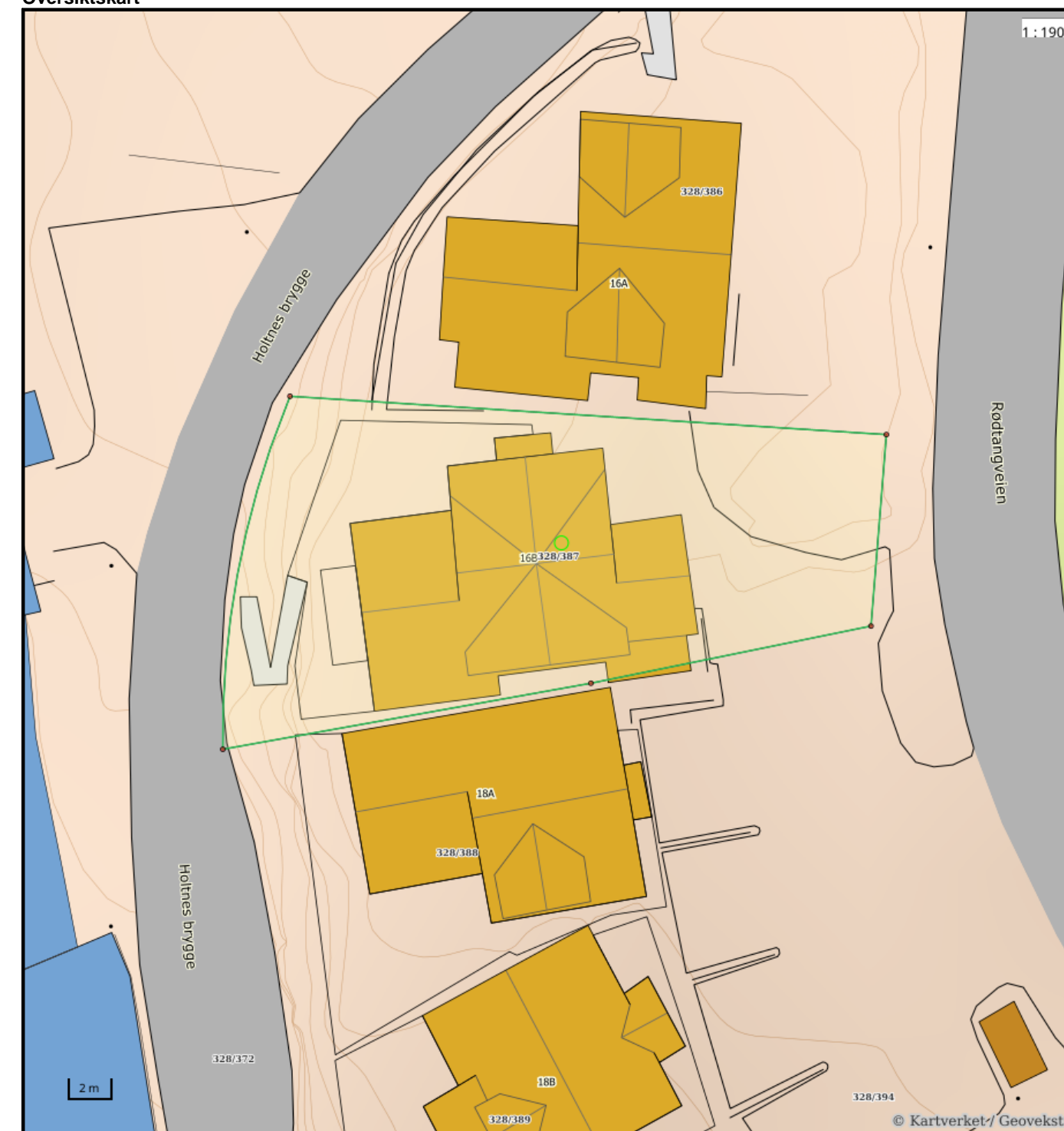
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.04.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.03.2004
Energikilde:		BRA annet:	152,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	05.07.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21931446			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				89,0	89,0				
H02				63,0	63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

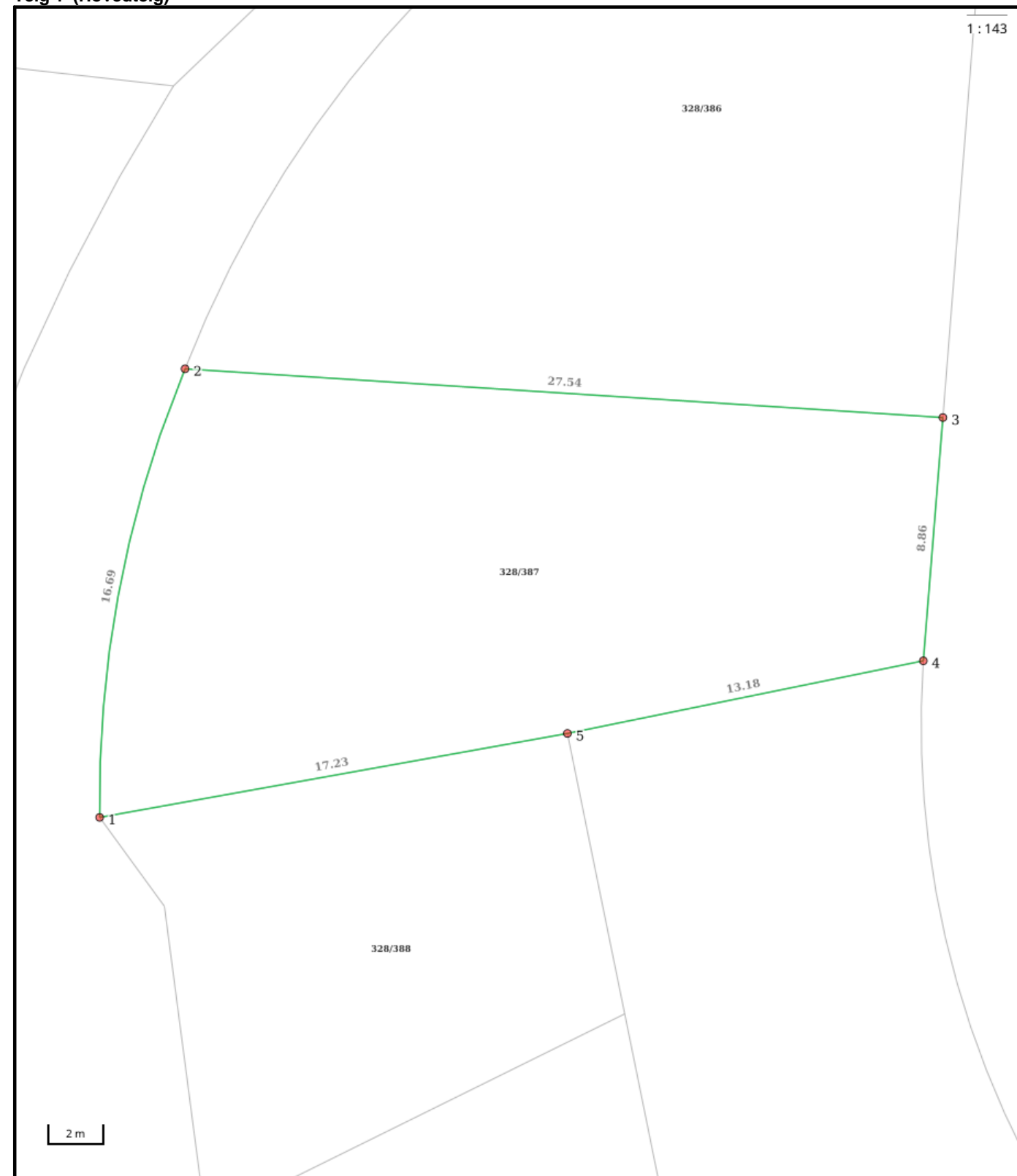
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 368,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

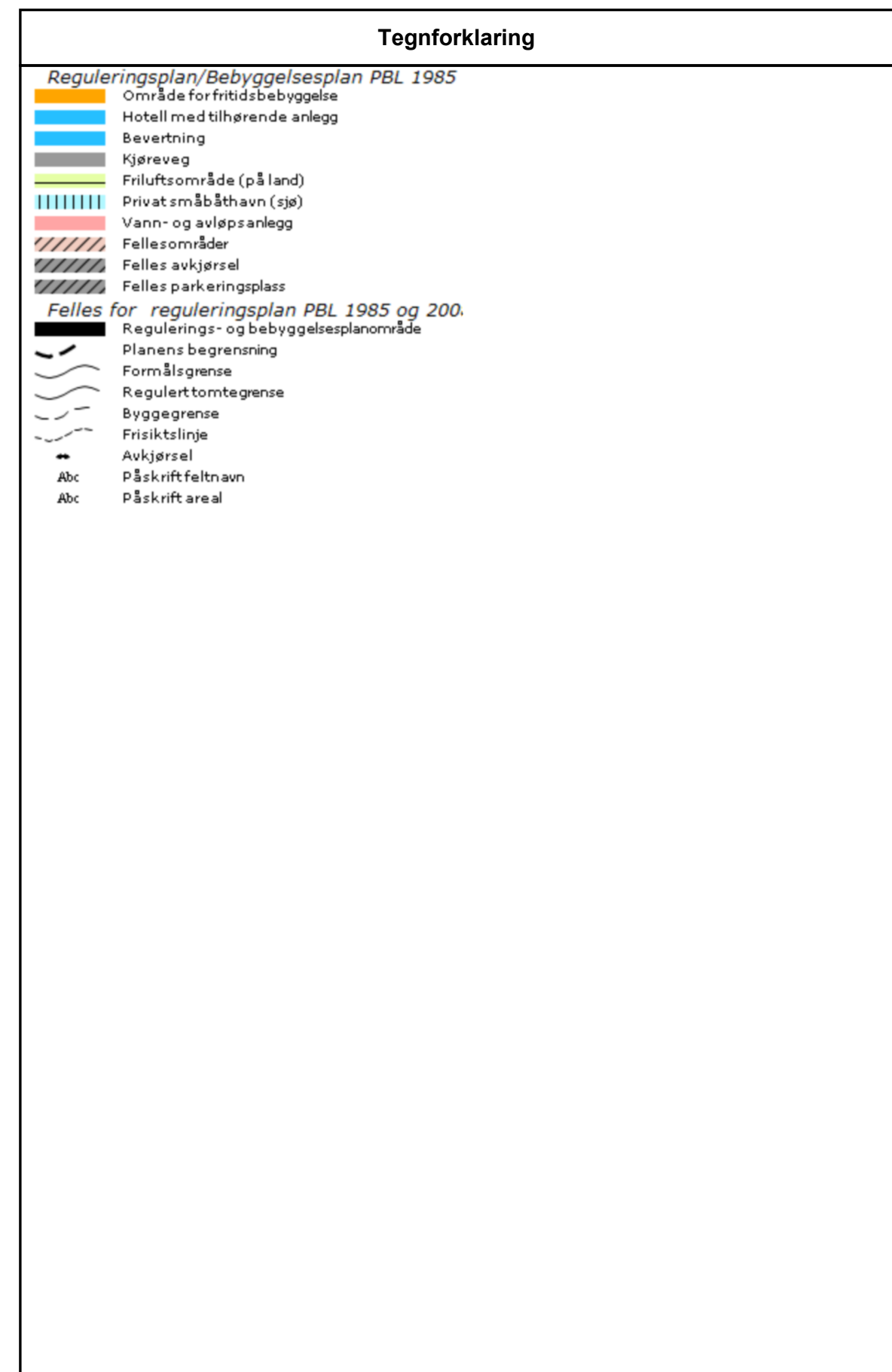
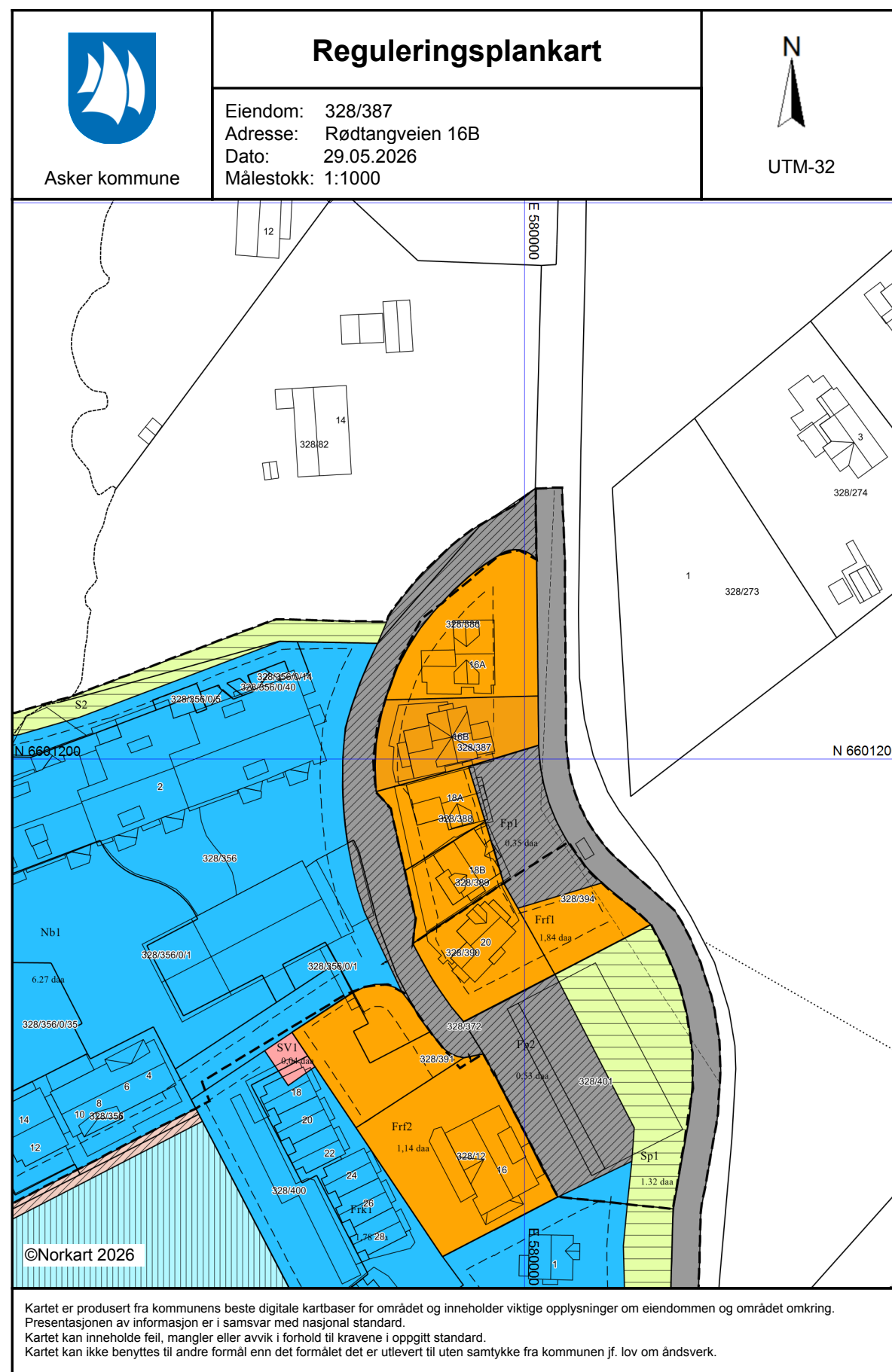
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 194,11	579 973,31	16,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	21	41,19	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 601 210,61	579 974,93	27,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 601 211,32	580 002,46	8,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 601 202,46	580 002,55	13,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 601 198,67	579 989,93	17,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	328	Bruksnr.	387	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødtangveien 16B, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 369 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 369 m ² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 369 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06286080
Navn	Reguleringsplan for Holtnesstøa
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9295/06286080_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 368 m ² Formål Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTNESSTØA

Revidert i h t planutvalgets vedtak 25.06.02.

Formålet med den kombinerte regulerings- og bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å legge forholdene til rette for utvikling av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg med parkering, gangveier osv..
2. Å sikre en videreutvikling av eksisterende serviceanlegg inklusiv en småbåthavn.

§1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1):

- Områder for frittliggende fritidsbebyggelse (Frf 1-Frf 2).
- Områder for næring-turistanlegg (Frk 1, Frk 3)
- Områder for bevertning og annen service (Nb1).

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 3):

- Kjørvevei (Tk1).

SPELALOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 6):

- Parkbelte (Sp1).
- Område for småbåthavn (Sh1).
- Frisiktsone
- Adkomstvei (S 1).
- Turvei (S2).
- Brygge (S3).

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 7):

- Felles parkering (Fp1-Fp4).

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

I forbindelse med byggemelding skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. På kartet skal den terrengmessige behandlingen angis med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, gjerder, forstøtninger osv..

2.2 ADKOMST OG PARKERING

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Fritidshus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Andre type bygninger: normer fastsettes av bygningsrådet.

2.3 BEBYGGELSENS FORM OG MATERIALBRUK

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form

og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse

med hensyn til plassering, takvinkel og materiale. Bygningene skal i samtlige byggeområder

ha saltak. Fargen på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

2.4 BYGGEGRENSER

Byggegrenser mot offentlig vei er fastsatt til 12,5 meter fra senter kjørebane. For øvrige byggegrense 4,0 meter der ikke annet er vist på regulerings- bebyggelsesplanen.

§3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE (FRF 1-FRF 2)

3.1 Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse for selveie.

3.2 Fritidsbebyggelsen skal plasseres i henhold til denne regulerings- og bebyggelsesplanen. Bygningstype og kotehøyde på bygningens hovedplan er angitt i planen.

3.3 For de ulike feltene gjelder følgende BYA:

Frf 1: 25% BYA.

Frf 2: 35% BYA.

3.4 Gesimshøyde for bygningstyper uten sokkeletasje skal ikke overstige 4,0 m. Gjennomsnittlig gesimshøyde for bygningstyper med sokkeletasje skal ikke overstige 5,5 m.

§4 OMRÅDER FOR NÆRING-TURISTANLEGG (Frk 1, Frk 3)

4.1 Området skal benyttes til fritidsbebyggelse for utleie.

4.2 Områdene kan bebygges med bygninger inntil 2 etasjer (Frk 1), 3 etasjer (Frk3).

4.3 Bebyggelsen skal plasseres ihht denne regulerings-/bebyggelsesplanen. Bygningstype og nivå på bygningsens hovedplan er angitt.

4.4 Gesimshøyde for bygningstyper uten sokkeletasje skal ikke overstige 4,0 meter. Gjennomsnittlig gesimshøyde for bygningstyper med sokkeletasje skal ikke overstige 5,5 meter.

4.5 BYA skal ikke overstige 40% for Frk1, BYA skal ikke overstige 30% for Frk3.

4.6 Tilrettelagte stier og strandpromenade i området skal være åpen for allmenn ferdsel. (Frk 1 og Frk 3).

4.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

Planutvalget kan ved behandling av bebyggelsesplan kreve framlagt støyberegning for planlagt utbygging.

Bygningsrådet kan ved behandling av søknad om byggetillatelse kreve framlagt støyberegninger for tiltaket.

§5 OMRÅDER FOR BEVERTNING OG ANNEN SERVICE (Nb1)

5.1 Område Nb 1 skal benyttes til servering, kiosk, forretninger tilknyttet havneaktivitet, kafe, bensinutsalg for småbåter etc.

5.2 Bebyggelsen kan være inntil 3 etasjer.

5.3 Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m.

5.4 Bygningen skal ha saltak minimum 22°.

5.5 BYA skal ikke overstige 40%.

5.6 For område Nb1 må det utarbeides bebyggelsesplan.

- 5.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
Planutvalget kan ved behandling av bebyggelsesplan kreve framlagt støyberegning for planlagt utbygging.
Bygningsrådet kan ved behandling av søknad om byggetillatelse kreve framlagt støyberegninger for tiltaket.

§ 6 KJØREVEI (Tk 1)

- 6.1 I område Tk 1 ligger eksisterende kjørevei.

§ 7 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN (Sh 1)

- 8.1 Området Sh 1 skal kunne benyttes til småbåthavn med tilliggende aktiviteter.
8.2 Anlegget vil få faste bryggeanlegg slik det er vist på planen.
8.3 Havneanlegget skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av pir 4 og 5.
8.4 Ved byggemelding av anlegg for småbåthavn skal det foreligge uttalelse fra ansvarlig myndighet, Kystverket 1. Distrikt, og tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

§ 8 SPESIALOMRÅDE ADKOMSTVEI (S1)

- 9.1 Område S1 skal benyttes som felles adkomst til områdene Nb 1, Frf 1-Frf 2, Frk 1-3 og Fp 2.

§ 9 PARKBELTE (Sp 1)

- 11.1 I dette området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

§ 10 FELLES PARKERING (Fp 1-Fp 4)

- 12.1 Fp 1 skal benyttes som parkering til område Frf 1.
Fp 2 og Fp 4 skal benyttes som parkering til område Frf 2 og Frk 1.
Fp 3 skal benyttes som parkering til område Frk 3 og Frk 1.

§ 11 DISPENSASJON

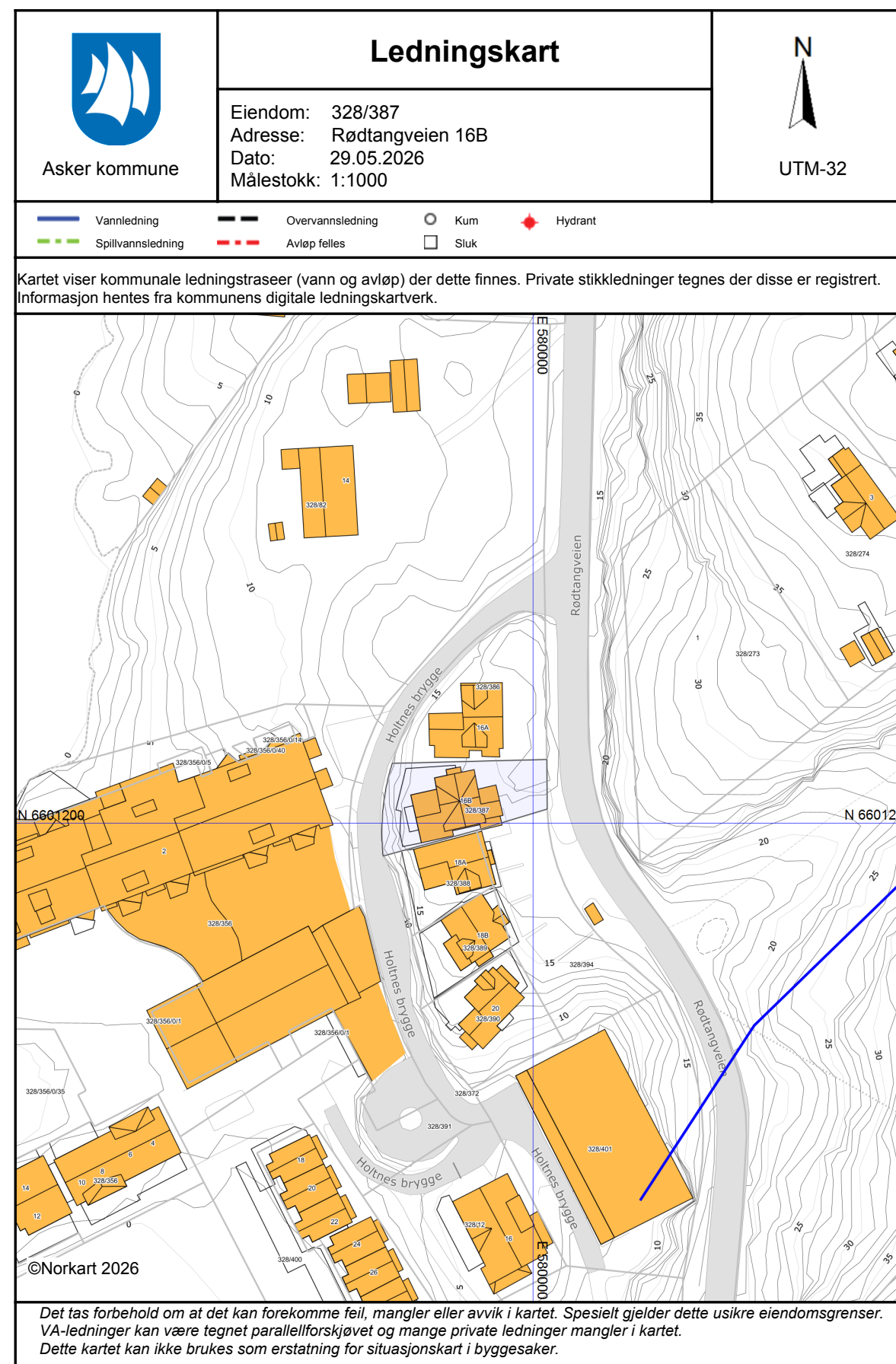
- 13.1 Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne loven.

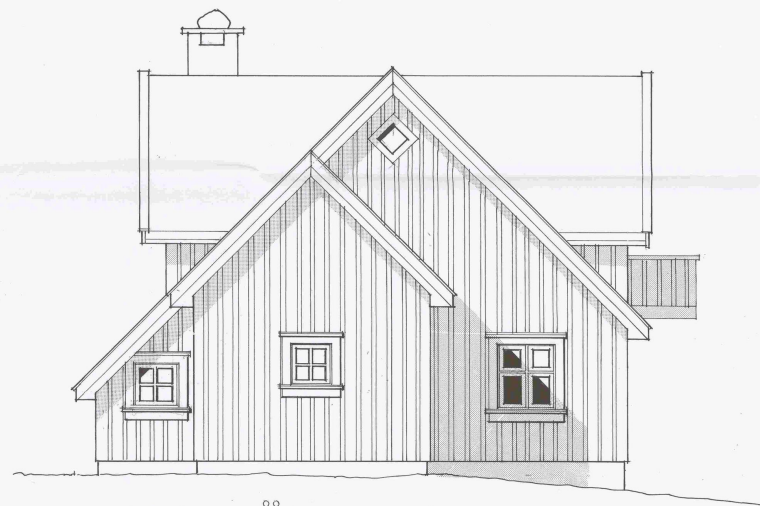
I medhold av Plan- og bygningslovens §28-1 av 21. April 1989 nr. 7 har det faste utvalget for plansaker ("Utviklingsutvalget") i møte den 25.06.02., sak 056/02, vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av "Reguleringsplan for Holtnesstøa".

Bestemmelsene (1,0 - §13.1) er gjengitt her i samsvar med Planutvalgets vedtak.

Hurum, den.....


Ulrik Vee
Ordfører i Hurum kommune.

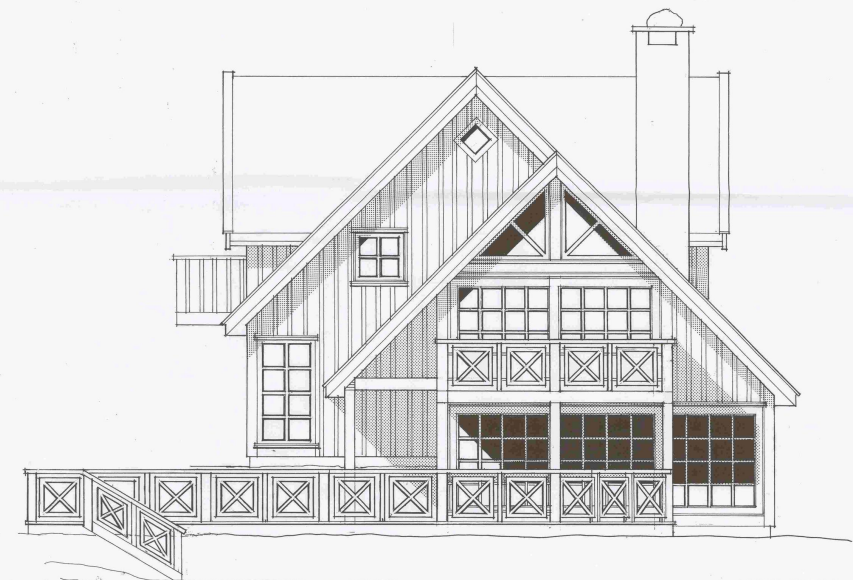




FASADE ÖST

E2

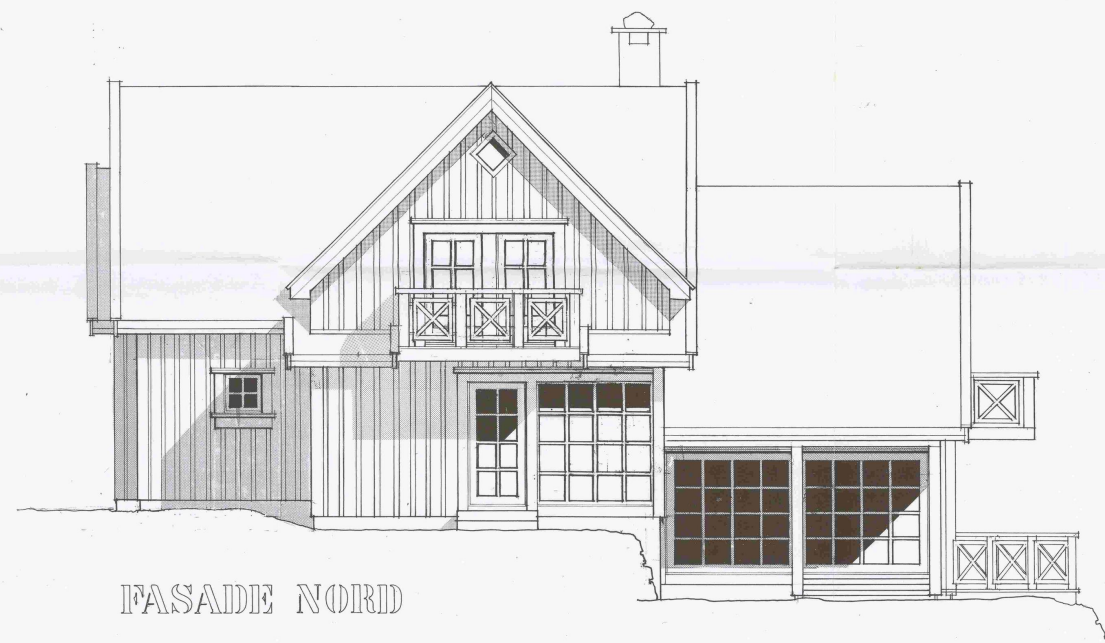
Heidi og Terje Svendsen Hytte på Holtnes, Hamrunn	
G.NR. 28	B.NR. 387
FASADE ÖST	
DATE	11.07.02
MÅLSTOKK	1:50
TEGNET	S.K.
KONTROLL	S.J.H.
OPPDRAG NR.	1069.14
 Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL <small>Møllergate 15, Postboks 1101 Drammen, 2002 Drammen</small>	



FASADE VEST

E2

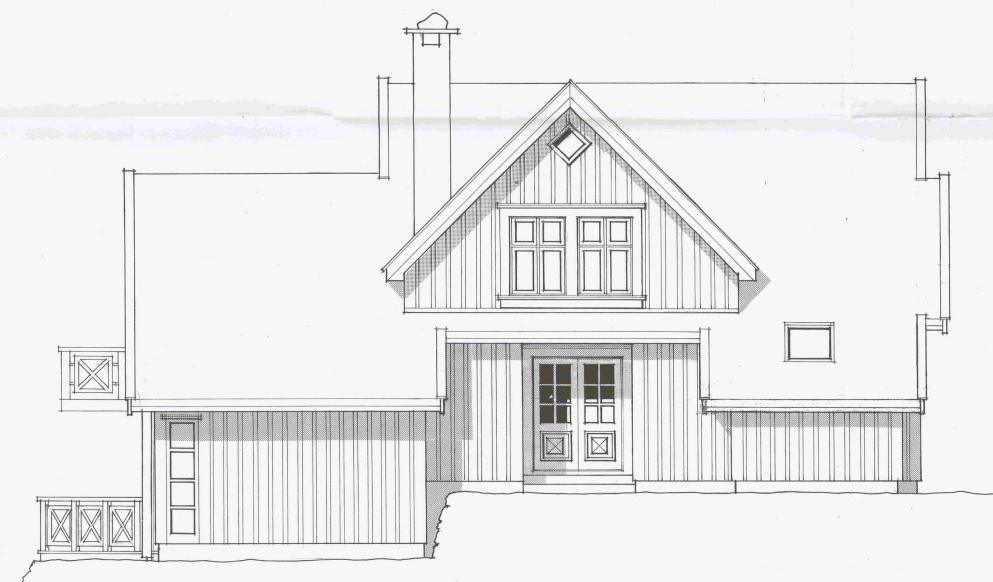
Heidi og Terje Svendsen Hytte på Holtnes, Hamrunn	
G.NR. 28	B.NR. 387
FASADE VEST	
DATE	11.07.02
MÅLSTOKK	1:50
TEGNET	S.K.
KONTROLL	S.J.H.
OPPDRAG NR.	1069.14
 Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL <small>Møllergate 15, Postboks 1101 Drammen, 2002 Drammen</small>	



FASADE NORD

E23

Heidi og Terje Svendsen Hytte på Holtnes, Hurrum	
G.NR. 28 B.NR.387	DATE 11.07.02
FASADE NORD	MÅLSTOKK 1:50
	TEGNET S.K.
	KONTROLL S.J.H.
 Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL <small>Siljugevege 45, Postboks 1183 Sørnes, 2003 Steinkjer</small>	OPPDRAG NR. 1069/15



FASADE SYD

E24

Heidi og Terje Svendsen Hytte på Holtnes, Hurrum	
G.NR. 28 B.NR.387	DATE 11.07.02
FASADE SYD	MÅLSTOKK 1:50
	TEGNET S.K.
	KONTROLL S.J.H.
 Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL <small>Siljugevege 45, Postboks 1183 Sørnes, 2003 Steinkjer</small>	OPPDRAG NR. 1069/15



HURUM KOMMUNE

Teknisk sendt til saksbehandler 30/5-07

EF 30/6-07

Tangen Bygg

Auens vei 11
3040 Drammen

Saksbeh:
Hallvard Lid

Dir.tlf.:
32 27 82 17

Vår ref:
2007/1174

Arkivkode:
28/386

Vår dato:
25.05.2007

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Gnr.28 bnr.386 - Ferdigattest for fritidsbolig Tiltakshaver: Micael Skjelderup

Vi viser til anmodning om ferdigattest og framlagt dokumentasjon, datert 20.10.05, mottatt 26.04.07

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og kap. IX.

Den framlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

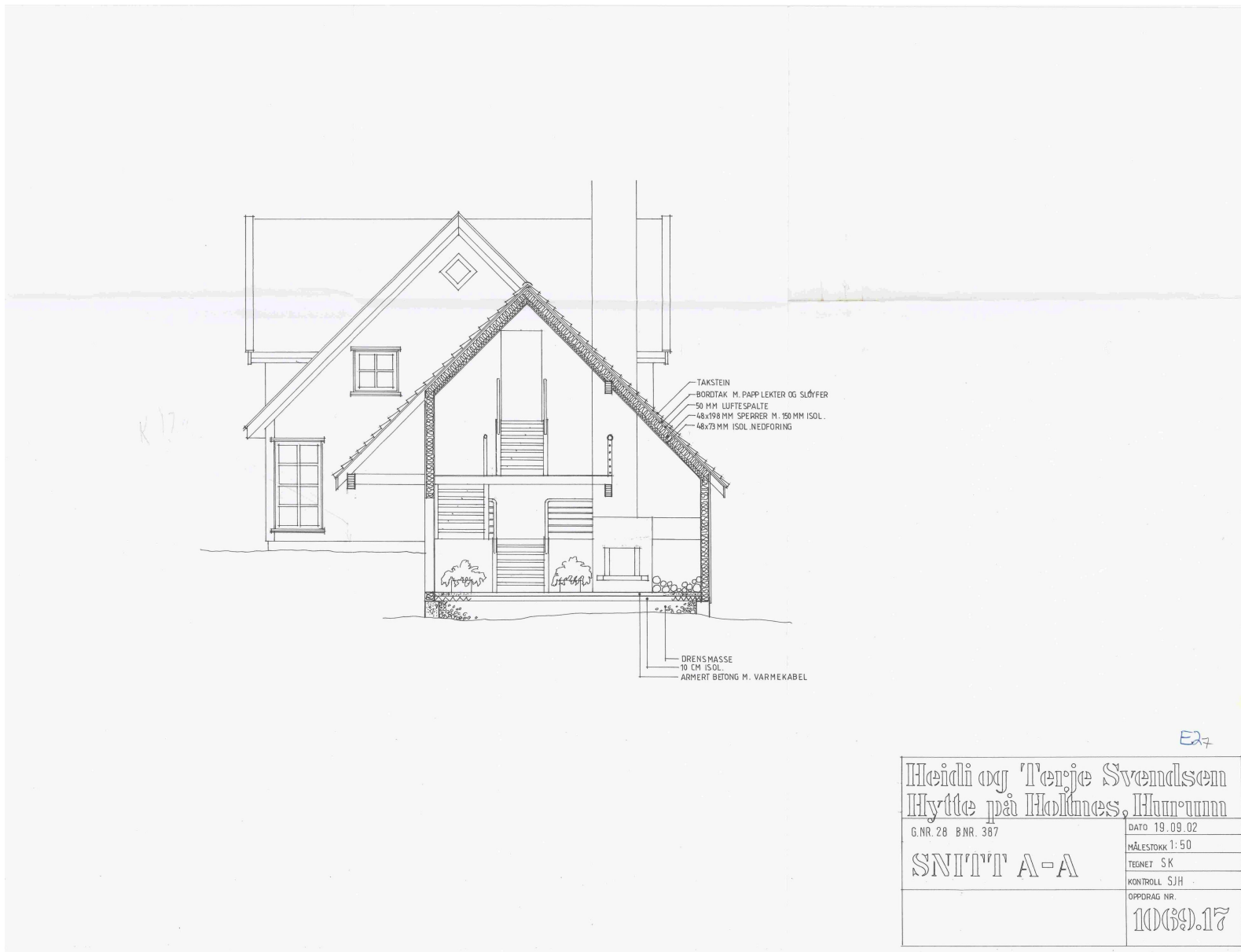
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Morten Dyrstad
fagleder

Hallvard Lid
saksbehandler

Gebyr for attesten er kr 1 000,-. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. -609



Hurum kommune
Prestegårdsalleen 4
3490 Klokkarstua
Tlf: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

Behandles av:
Besøksadresse:
Postadresse:
Telefon: / Faks:
E-post adresse

Org.nr.: 964963193

Bankgiro: 2240.05.60645

Kontonr. Skatt: 7855 05 06288



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	328	Bruksnr.	387	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødtangveien 16B, 3484 HOLMSBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

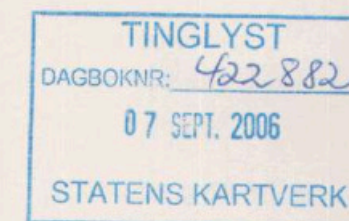
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 013,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Retten: Guliksen, Helmer & Co AS org nr 988 224 601
Vladsket 3m Aagrand
Postboks 2013
3003 Drammen



ERKLÆRING

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 28 bnr. 387 i Hurum kommune gir herved gnr. 28 bnr. 386 i Hurum kommune rett til gangadkomst over sin eiendom frem til gnr. 28 bnr. 394, som vist på vedlagte kartutsnitt.

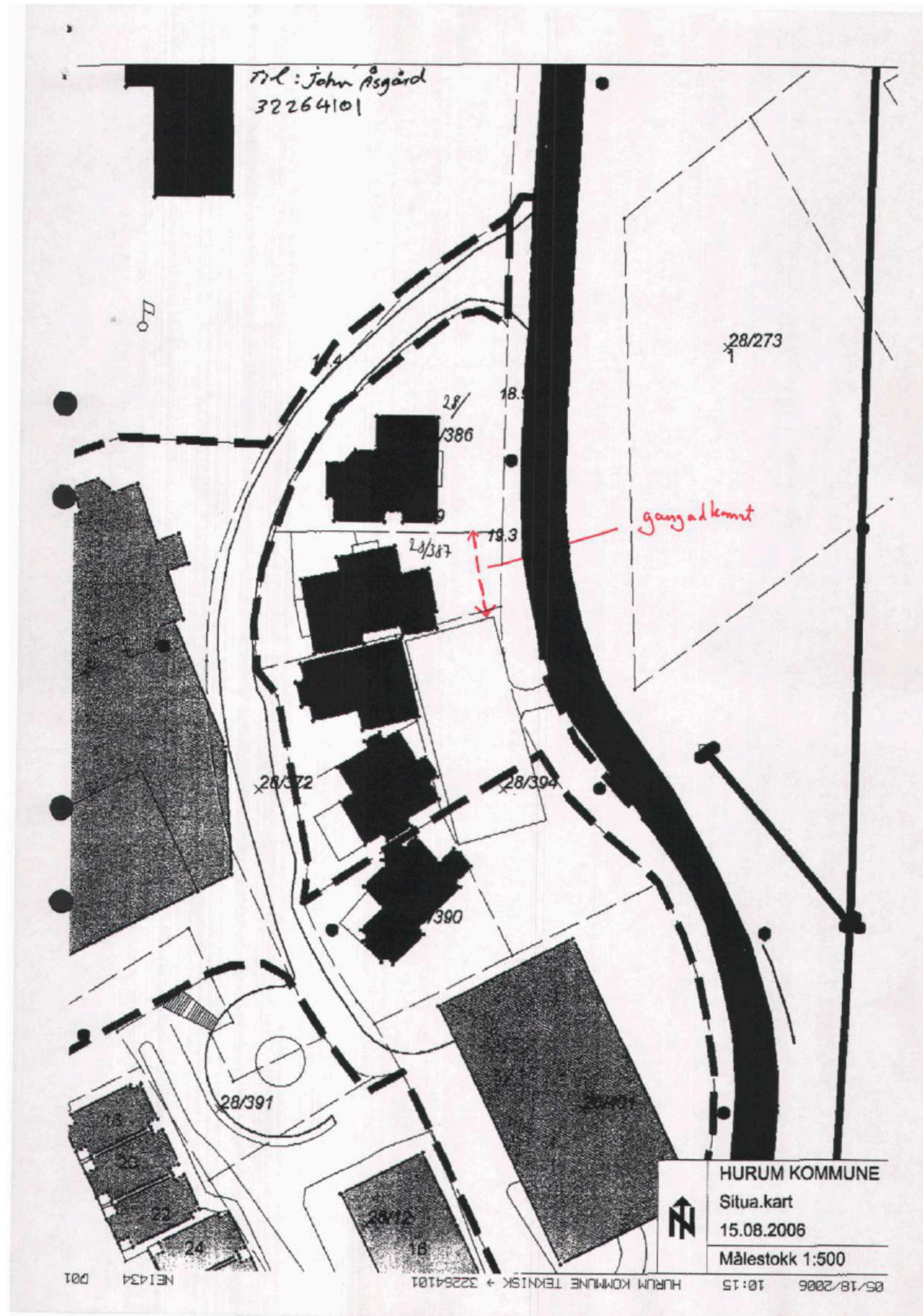
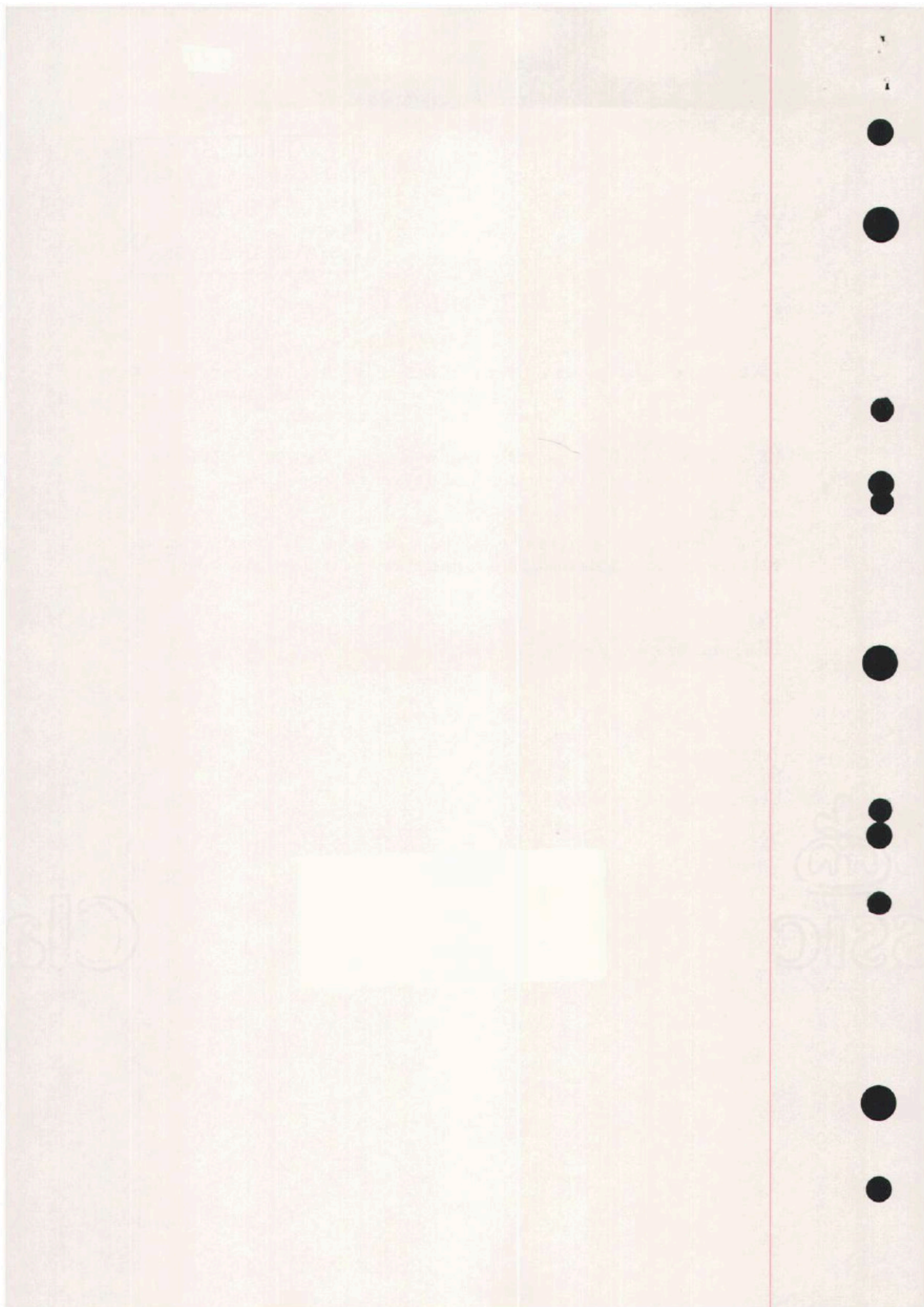
Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 28 bnr. 387 forplikter seg videre til ikke å inngjerde det området som skal benyttes til gangadkomst.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 28 bnr. 387 i Hurum kommune og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 28 bnr. 386.

Drammen 15. august 2006

Terje Svendsen
fnr. 250445 [redacted]
hjemmelshaver til gnr. 28 bnr. 387





Erklæring

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere av gnr 328 bnr 394 i Asker kommune, gir herved gnr 328 bnr 387 i Asker kommune rett til fri gang- og biladkomst over sin eiendom.

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr 328 bnr 394 forplikter seg videre til ikke å inngjerde eiendommen slik at det er til hinder for gang- og biladkomst til gnr 328 bnr 387.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr 328 bnr 394 i Asker kommune.

Den kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr 328 bnr 387.

Holmsbu, 25 september 2020

Underskrift av alle hjemmelshaverne til gnr 328 bnr 394:

Fødselsnr./org.nr	Navn	Signatur hjemmelshavere
271163	Iris Synnøve Grøndalen Lilløy	<i>Iris Grøndalen Lilløy</i>
280571	Torleif Lilløy	<i>Torleif Lilløy</i>
281268	Anders Bøhn	<i>Anders Bøhn</i>
011238	Jan-Henrik Bjørhall	<i>Jan-Henrik Bjørhall</i>
988320099	Saxen Hårstudio AS	<i>Victor Bernkås</i>



Doknr: 72158 Tinglyst: 19.01.2021
STATENS KARTVERK



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

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



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no

☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no

☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no

☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no

☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no

☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no

☎ 90 94 45 85

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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 - Fantastisk fritidseiendom
med tøffelavstand til fjorden - Parkering -
Gode solforhold - Utsikt - V/A



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling