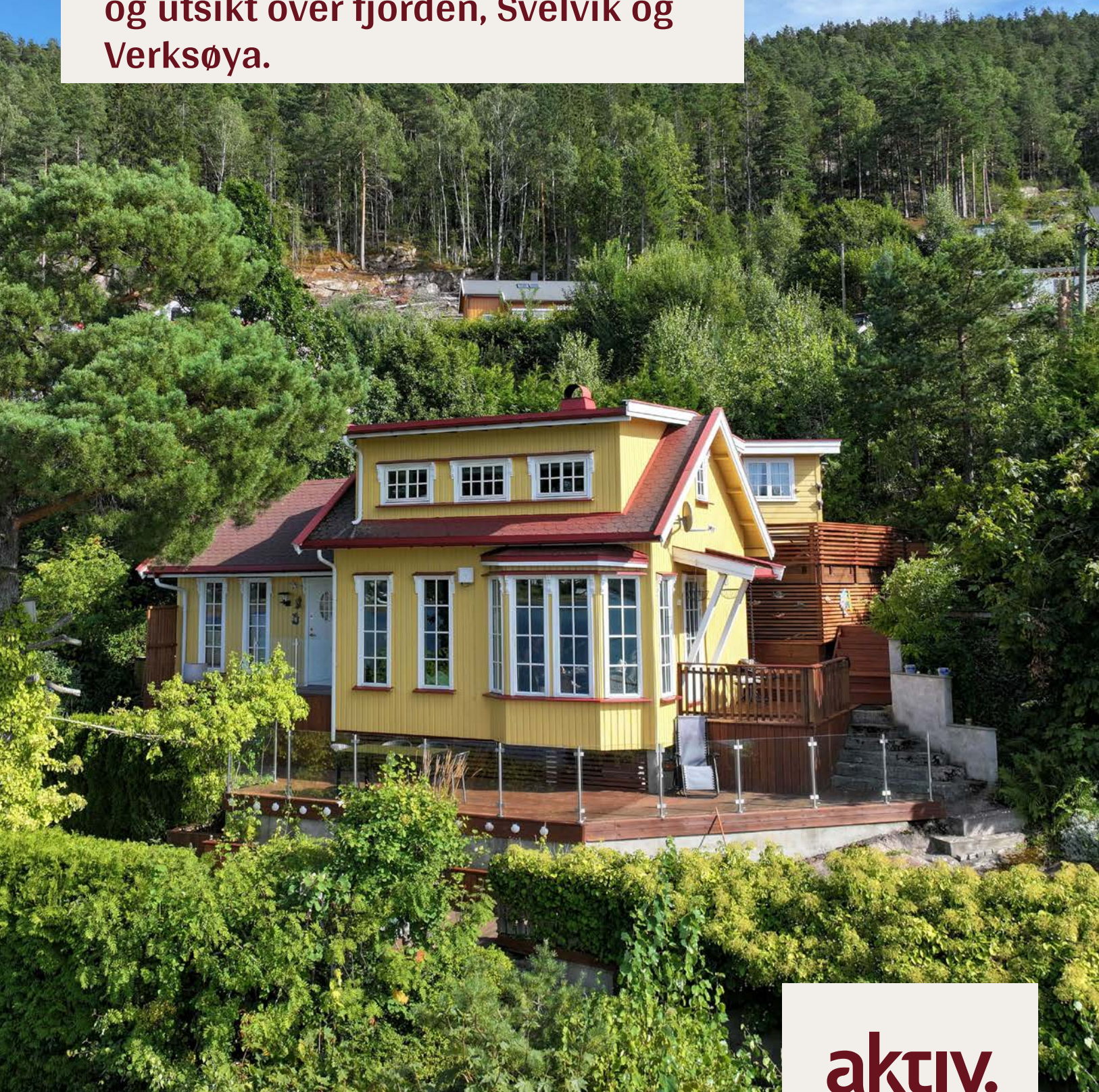


Voldenveien 61B, 3490 KLOKKARSTUA

**Flott fritidsbolig med egen brygge  
og utsikt over fjorden, Svelvik og  
Verksøya.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

## Cathrine Mastrup

**Mobil** 977 28 666

**E-post** cathrine.mastrup@aktiv.no

### Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1  
3050 Mjøndalen  
Tlf. 32 87 70 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-

**Omkostn.:** Kr 123 640,-

**Total ink omk.:** Kr 5 013 640,-

**Selger:** Espen Andersen  
Merete Andersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2004

**BRA-i/BRA Total** 57/74 kvm

**Tomtstr.:** 658.1 kvm

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 309, bnr. 406

**Oppdragsnr.:** 1309260008

# Flott fritidsbolig med egen brygge og utsikt over fjorden, Svelvik og Verksøya.

Velkommen til denne flotte fritidsboligen ved Verket!

Eiendommen ligger i et attraktivt område ved fjorden med flotte bade- og fiskemuligheter. Området byr på naturskjønne omgivelser, fantastisk utsikt over fjorden med kitere på vindfulle dager, og enkel tilgang til offentlig transport og dagligvarebutikker.

En kort fergetur over Svelvikstrømmen for å delta i Svelviks uteliv. Perfekt for deg som ønsker en rolig og idyllisk sommerhytte med flotte uteplasser og hage samt nærhet til bade- og båtliv på fjorden.

1. etasje inneholder entré, bad/wc/badstue, stue/kjøkken. Stor hems benyttet som soverom. Hemsen har utgang til terrasse og annekst på baksiden av hytta.

Hytta har mange uteplasser hvor du kan følge solen fra rundt 90 kvm terrasse fordelt over flere områder samt hagestue.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 74 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, badstue

Hems over stue

BRA-i: 12 kvm Allrom. Benyttet til soverom.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm

Annekset er ikke registrert som beboelsesrom.

### Ikke målbare arealer

Fritidsbolig

Liten hems med adkomst fra stige i gang har ikke måleverdig takhøyde.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten og er ikke kontrollmålt av megler. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

### Tomtetype/-størrelse

Eiet, 658.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Eier har hatt kjøkkenhage på store deler av tomten.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Verket i Hurum. Det er kort vei til fergeleie og Verksøya; området byr på flotte bade- og fiskemuligheter. Du har utsikt over fjorden mot Svelvik og Verket fra hytta.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Fra Verket går det ferge til Svelvik hvor man kan ta del i utelivet. Fergen er gratis for fotgjengere og tar 5 minutter - siste ferge hjem går p.t. kl. 22.30. Nærmeste bussholdeplass er Bogen i Fjordveien. Togstasjoner som Røyken og Spikkestad kan nås på henholdsvis 27 og 30 minutters kjøring. Flyplassen Oslo Gardermoen er cirka 1 time og 19 minutter unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Klokkarstua er tilgjengelig innen 8 minutters kjøring, og nærbutikken Holmsbu ligger 15 minutter unna. For større innkjøp er 16 minutter med bil til Sætre Nærcenter, mens Svelvik Senter er en liten fergetur unna.

Verket badeplass er i nærheten. Det er også mulig å bade ved brygga rett ned for hytta.

### **Adkomst**

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Palmberg Takst AS v/Espen Palmberg

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp og shingel fra 2004 og 2011.

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

Dører: Isolert ytterdør av god kvalitet. Terrassedører med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ca 90 m<sup>2</sup> totalt fordelt rundtomkring på

eiendommen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er montert pipe og peisovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter: Enkel ringmur og pilarer. Det kunne ved befaringen ikke påvises synlige svekkelser i grunnmur men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst og aktsomhetsområde for jord og flomskred.

NAUST

Oppført i bindingsverk på pilarer, normalt bra uthusstandard. Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og trapper har ikke tilfredsstillende rekkverk eller håndløpere.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres tilfredsstillende rekkverk og håndløpere på terrasser og trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk og håndløpere kan medføre fare for personskade.

Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

God høyde ved dørterskel gjør av lekkasjevann vil føres til sluk selv om gulvet ikke har tilfredsstillende fall til sluk. Det bør legges en ny og bedre fuge i området ved

dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Manglende dokumentasjon gir TG 2 selv om ikke alvorlige avvik er påvist.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk og membran.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

TG3

Innvendige trapper

Avvik er beskrevet under punkt for HMS.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør iverksettes i henhold til beskrivelsen under HMS-punktet for å utbedre avviket. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade eller ytterligere forringelse av trappen.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.  
Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.  
Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.  
Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.  
Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.  
Rekkverk bør monteres eller utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, både på balkong, terrasse og trapper.

Manglende eller feil utførte rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Hytta ble kjøpt i 1995.

Selger har brukt hytta i hele eietiden.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Konnerud Rør, 2013

Beskrivelse: Tilkopling av vann/kloakk til offentlig anlegg

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Felles borebrønn med 4 andre naboer. Vi bruker ikke denne lenger til annet enn eksternt vannbehov, da vi nå er knyttet til offentlig vann/kloakk.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Flyttet utvendig feieluke litt høyere

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Godkjent melding av 18.04,2005. arkivkode 9/406. ref 2005/871. Godkjent søknad av 23.09.2010. arkivkode 9/406 ref. 2009/1347. Ferdigattest av 29.11,2013, arkivkode 9/406 ref 2013/1901.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Felles borebrønn med 4 andre naboer. Vi bruker ikke denne lenger til annet enn eksternt vannbehov, da vi nå er knyttet til offentlig vann/kloakk.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, bad/wc med badstue, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang terrasse.

Hems over stue: Benyttet som soverom.

Hems over gang.

Anneks. Annekset er ikke registrert som beboelsesrom, og har betegnelsen naust i tilstandsrapporten.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter, steinsatte sidepaneler og laminert benkeplate. Keramisk koketopp, stekeovn, kjøleskap i benk og oppvaskmaskin samt dekorativt vinglasstativ over kjøkkenbenken. Det er ventilator med avtrekk ut.

#### **Bad**

Flislagt bad/wc i påbygg fra 2011. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjnische og veggmontert wc. Det er mekanisk avtrekk og elektriske varmekabler i gulv. I tilknytning til badet er det en badstue hvor du kan nyte varmen og se på utsikten til fjorden samtidig.

I entreen er varmtvannsbereder og vaskemaskin gjemt bak en skyvedør. Ekstra kjøleskap og fryser i boden.

Hytta selges møblert, eier vil kun ta med seg noen få personlige ting.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett og fliser. Gulvvarme i flislagte gulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2011:

- Tilbygg med bl. annet nytt bad
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Taktekkingen er av papp og shingel fra 2004 og 2011.

2004:

- Hytte blir bygget på gulvet av en eldre hytte.
- Taktekkingen er av papp og shingel fra 2004 og 2011.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Nåværende eier har benyttet Telenor trådløst bredbånd til internett, og parabol med Allente til TV.

### **Parkering**

Eier har parkert på kommunal grunn i en lomme langs veien.

### **Solforhold**

Hytta ligger vestvendt.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peisovn i stue. Gulvvarme i flislagte gulv.

### **Informasjon om strømforbruk**

Nåværende eier har hatt et strømforbruk på 6 895 kWh siste år. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig).

## Økonomi

### **Omkostninger kjøper**

4 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

123 640 (Omkostninger totalt)

140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 033 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Vann og avløp: Priser for 2026. Fastledd kr 5 323,- pluss kr 70,48 x forbruk i kbm.

Boligen har installert vannmåler, og avgiften vil derfor variere med forbruket.

For privat vannverk og ekstra brønn, se rubrikk for Vei, vann og avløp.

Renovasjon: kr 3 013,- i 2026 for Hytterrenovasjon sommer (apr-okt), samarbeid i Røyken og Hurum.

Feiing: fra kr 131,- pr gang pr pipeløp i 2026, årlig tilsynsgebyr kr 220,-.

Siste tilsyn ble avholdt 01.08.2023, og avvik er etter dette utbedret og lukket, neste tilsyn ca juli 2029. Siste feiing ble utført 07.09.2022, neste feiing ca sept. 2026.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 269 441 for år 2024

**Andre utgifter**

Se rubrikk for Vei, vann og avløp.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 309 bruksnummer 406 i Asker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er ingen heftelser eller rettigheter registrert.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen tegninger eller dokumentasjon på oppførelsen av den opprinnelige hytta fra 1941, det finnes derfor heller ingen dokumentasjon på annekset. Det er oppført en bod i bakkant av annekset som antagelig stikker litt inn på kommunens eiendom, se vedlagte situasjonskart.

Asker kommune uttaler videre at det ikke ble utstedt ferdigattest på "ikke søknadspliktige tiltak", kun en ferdigmelding. Kommunen har ustemplede tegninger datert 19.06.2004, tegninger stemplet Godkjent datert 11.03.2005 samt tegninger for tilbygg datert 12.10.2009 stemplet godkjent 23.09.2010. Innholdet i siste tegning er i samsvar med dagens bruk.

Hagestuen med provisorisk tak er ikke omsøkt, ei heller terrasser.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Brygge**

Hytta har en egen brygge på kommunens eiendom, og har etter sigende hatt dette siden 1940-tallet. Kommunen anser bryggen som lovlig oppført; se vedlagte e-post datert 27.08.2013. Dette er ikke tinglyst.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

De private stikkledningene frem til offentlig ledning er organisert i et sameie, Volden vann og kloakk, org.nr. 994535129. Det betales for tiden ingen årsavgift e.l. da de har nok på driftskontoen til å drifte anlegget p.t. Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven, regnskap for 2025 kan fåes ved henvendelse til megler.

Eiendommen har i tillegg del i en brønn som tidligere ble brukt som vannforsyning. Nå brukes den kun til å vanne i hagen o.l. Den er organisert i Sameiet Skråningen vannverk, org.nr. 921545436 - et sameie bestående av 5 hytter. Årsavgift kr 500,-/år for drift og strøm til anlegget. Brønnen er åpen fra vår til høst.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Asker 2023 - 2035, ikrafttredelse 13.06.2023. 658 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, og ligger innenfor områdenavnene 9 Nullvekst sør og 6 100m belte langs sjø.

Berørte datasett:

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred, Aktsomhetsområder for snøskred, Radonutsatt område; se vedlagte områdeanalyse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedspakke kr 17 900,-, fotografering kr 5 490,-, oppgjørshonorar kr 7 950,- og visninger/ overtagelse pr stk kr 2 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 419,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 2 5000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Cathrine Mastrup  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
cathrine.mastrup@aktiv.no  
Tlf: 977 28 666

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiker og Modum AS  
Organisasjonsnummer 923 126 937  
Stasjonsgata 1, 3050 Mjøndalen

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026



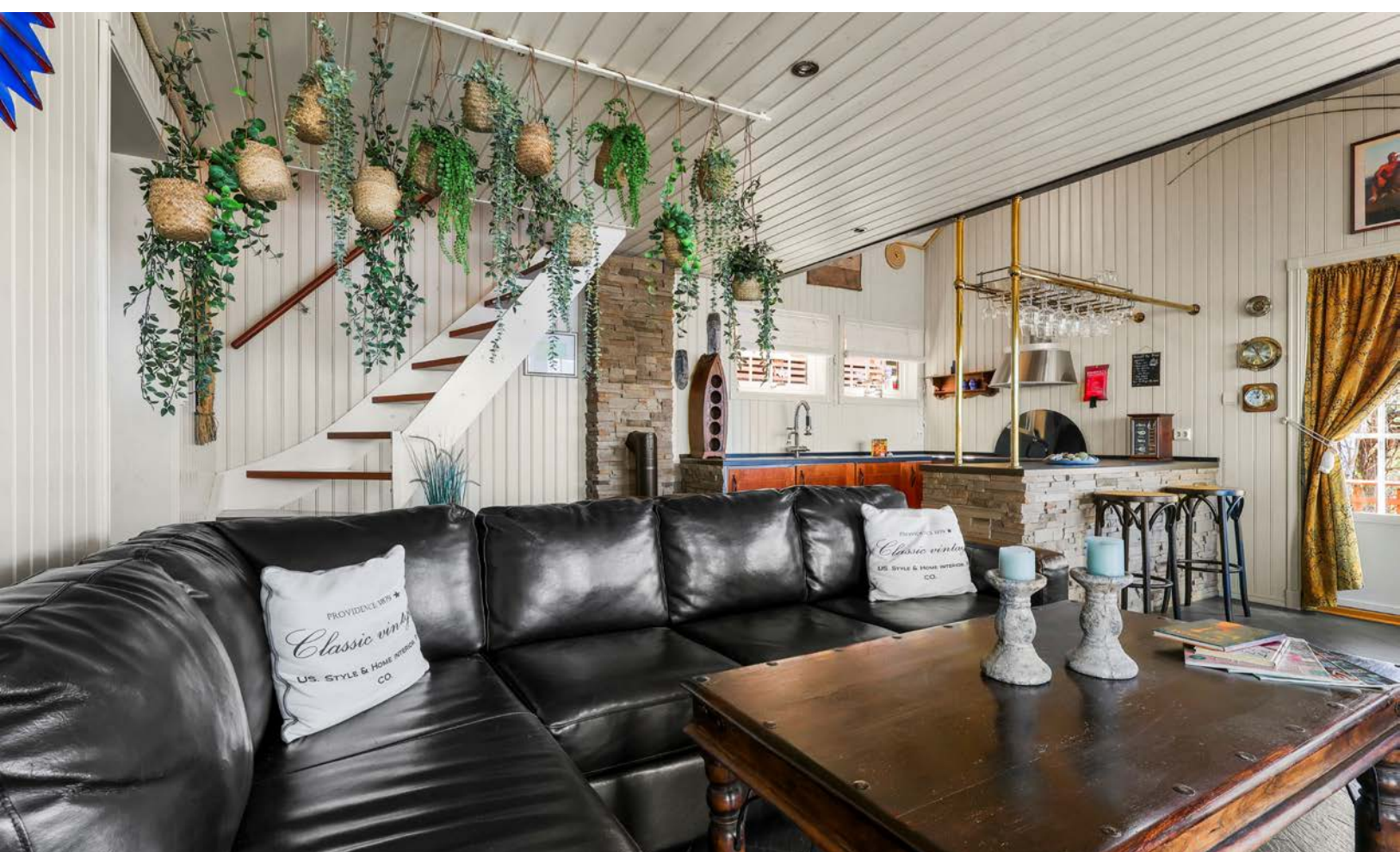








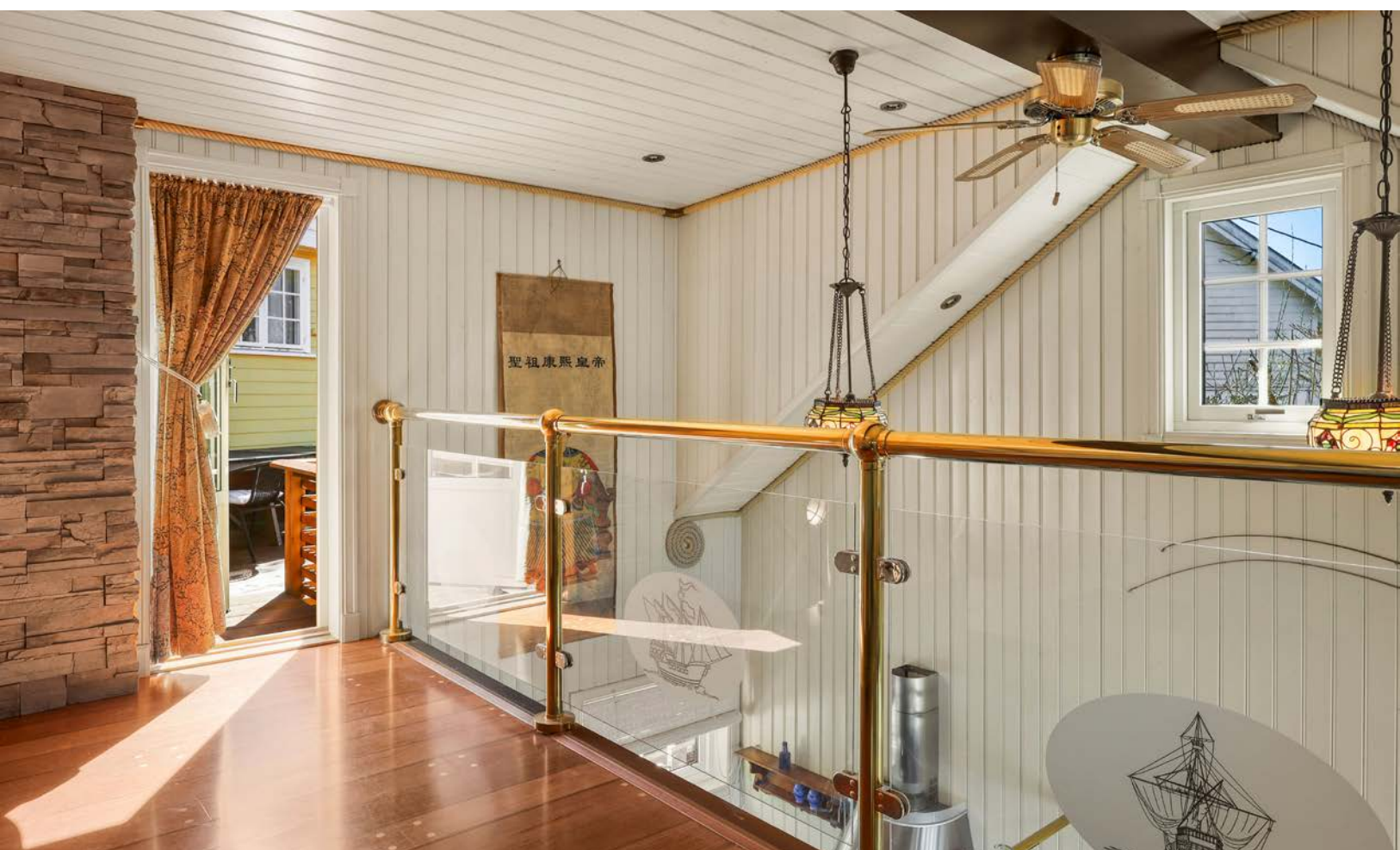




















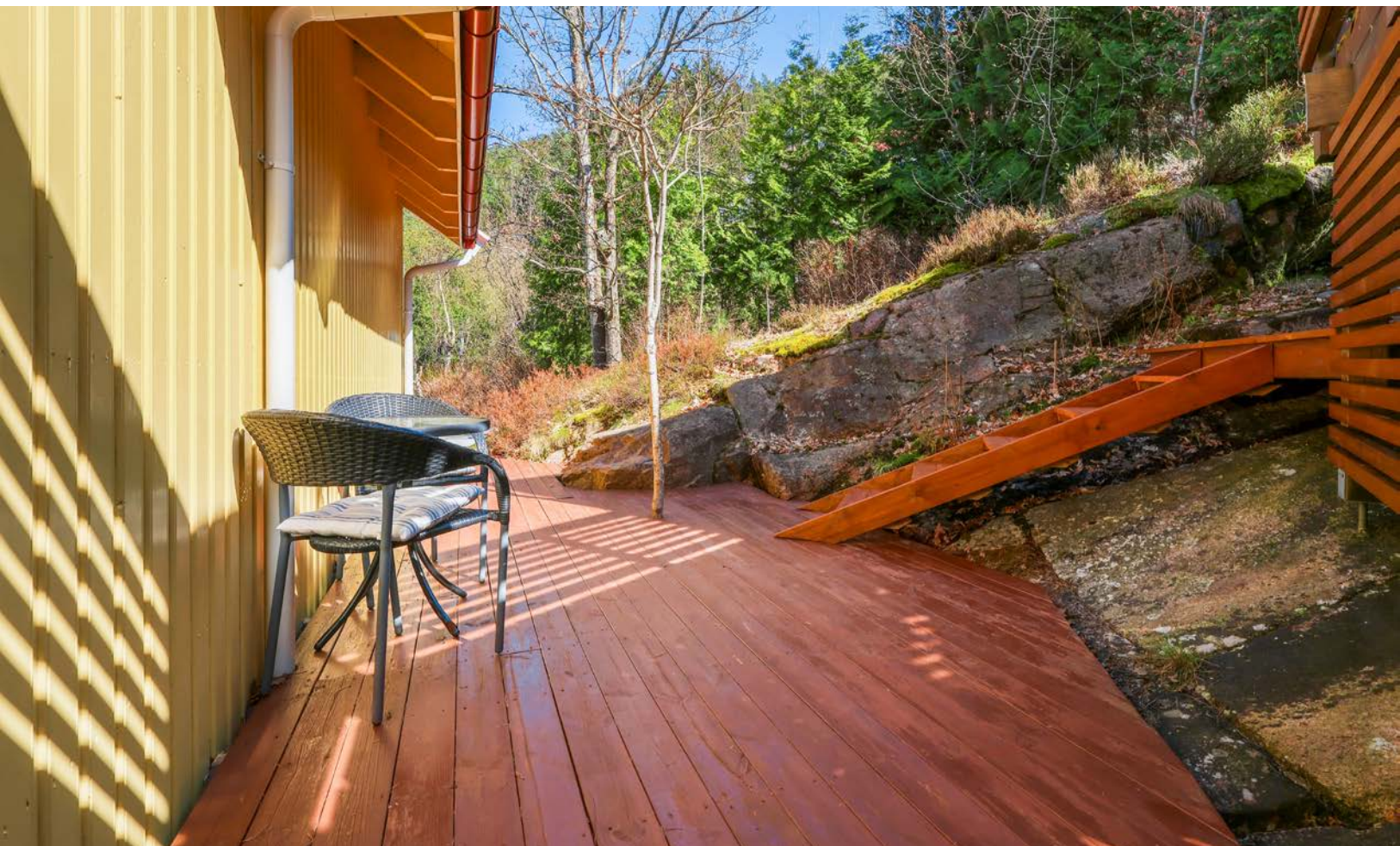


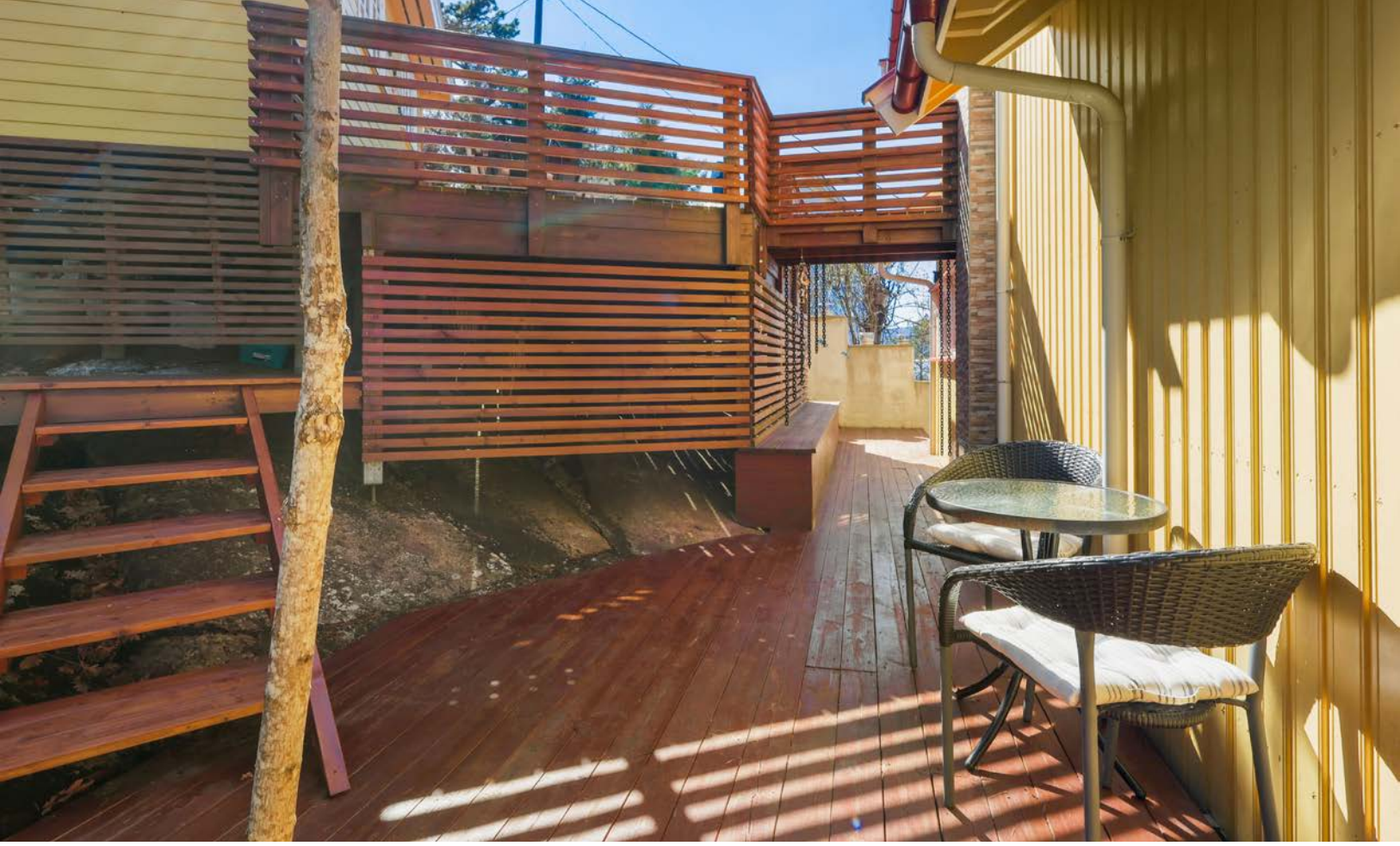


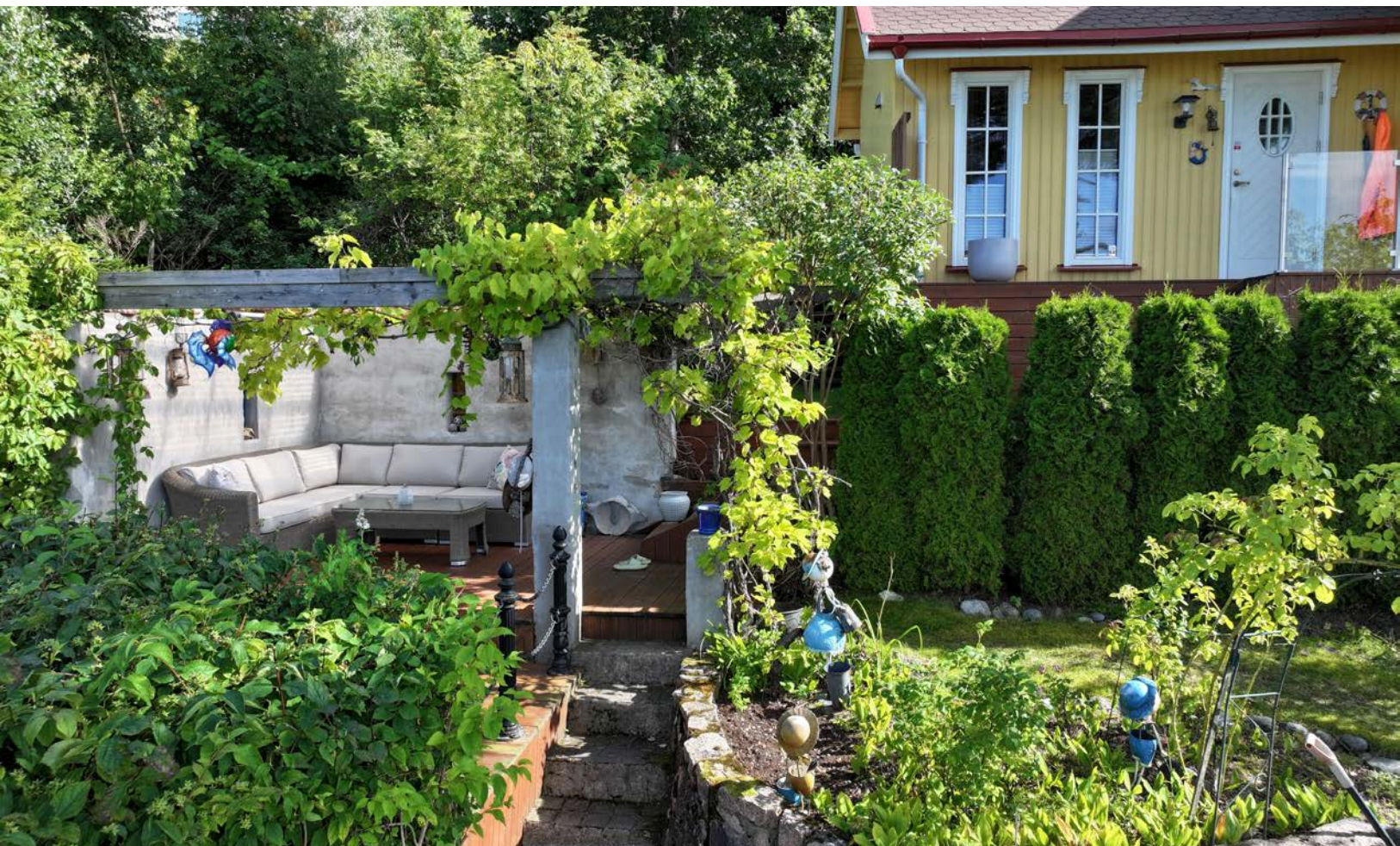


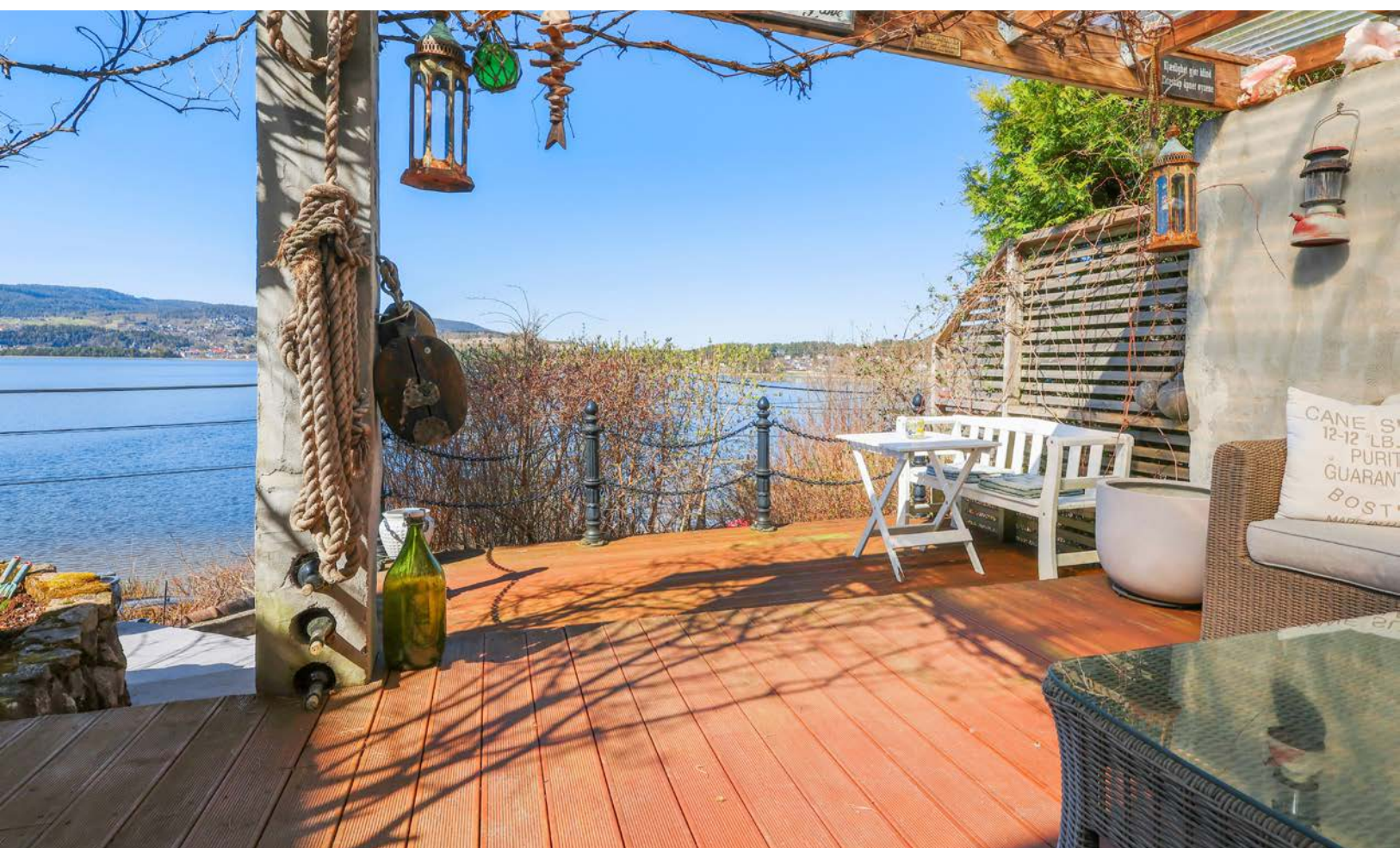




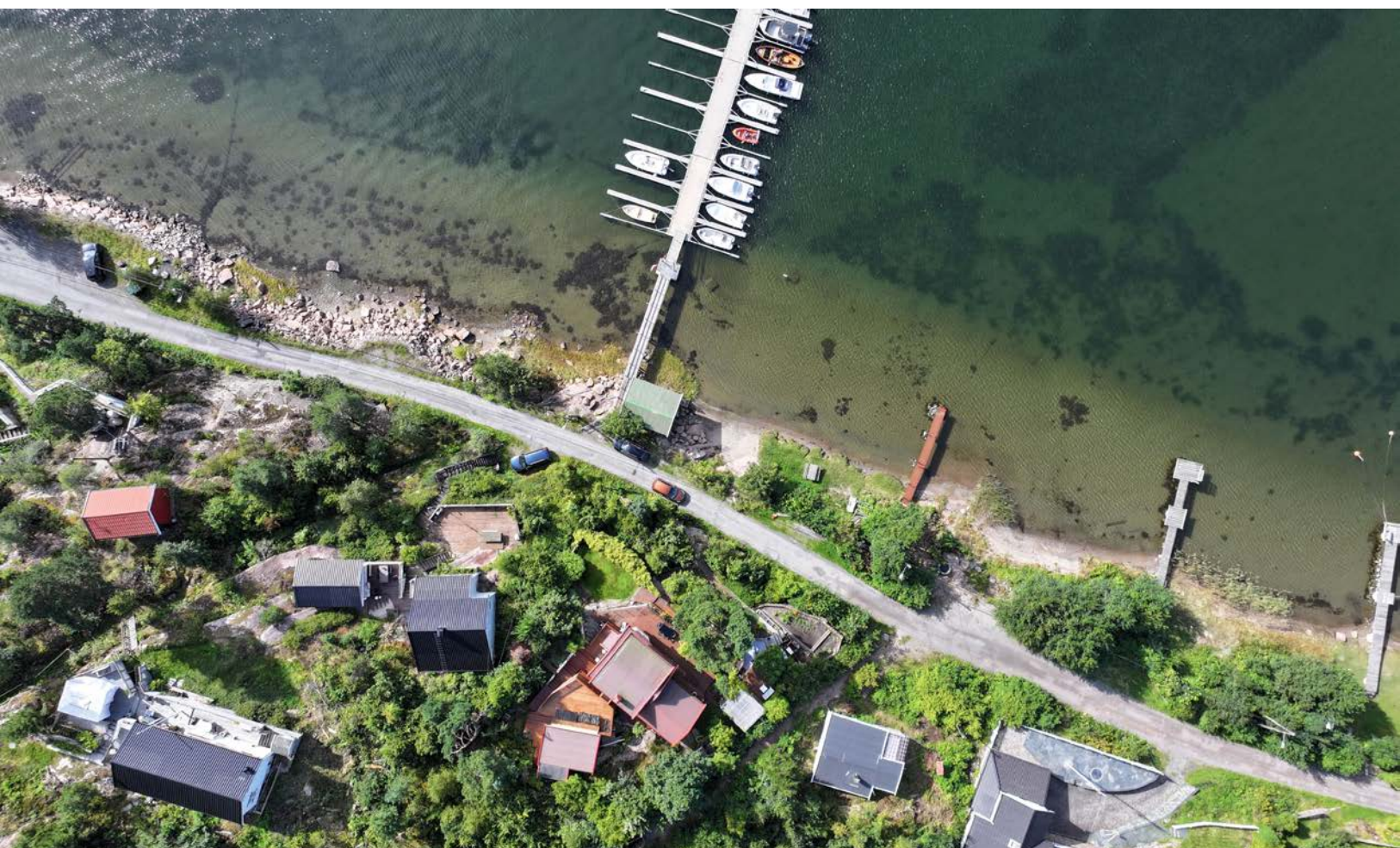














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Voldenveien 61B , 3490 KLOKKARSTUA

 ASKER kommune

 gnr. 309, bnr. 406

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 11102-1633

Eiendomsverdi ref nr: GX8164

Autorisert foretak: Palmberg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Palmberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Palmberg Takst AS

Takstteam Drammen er et kontorfellesskap som drives av selvstendige takstmenn  
Vi på kontoret med bred erfaring innen takstbransjen.

Takstteam Drammen består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Lokalisering er i Hamborggata 21, tett på Drammen sentrum.

Vårt nedslagsfelt strekker seg fra Asker til Kongsberg, samt Holmestrand.

I tillegg dekker vi hytteområdene i Numedal og Krødsherad.

Espen Palmberg har vært i byggebransjen siden tidlig på -80 tallet. Utdannet Tømrer med Svennebrev fra 1986 og Mesterbrev fra 1989. Videreutdannet til takstmann i 1991. Var med og etablere TakstTeam Drammen AS i 1999.

Har lisenser for Verditaksering, tilstandsrapporter, skade og skjønn. Innehar sentral godkjenning for uavhengig kontroll (UK) for våtrom



### Rapportansvarlig



Espen Palmberg

espen@takst-t.no

900 94 794



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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 strakstiltak 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

## Fritidsbolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp og shingel fra 2004 og 2011.  
Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Saltak i trekonstruksjon.  
Isolert ytterdør av god kvalitet. Terrassedører med isolerglass.  
Ca 90 m<sup>2</sup> totalt fordelt rundt omkring på eiendommen.  
Utvendig trapper er medtatt under terrasser.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er montert pipe og peisovn.  
Boligen har tretrapp med Merbau i trinn.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og toalett.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue  
Badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og røri rør. Det er besikttet i rørskap. Det mer montert varmekabel på vannledning.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Enkel ringmur og pilarer. Det kunne ved befaringen ikke påvises synlige svekkelser i grunnmur men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst og aktsomhetsområde for jord og flomskred.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

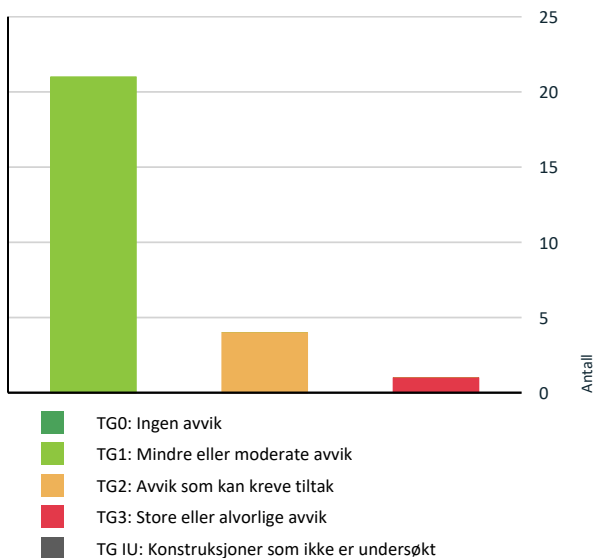
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

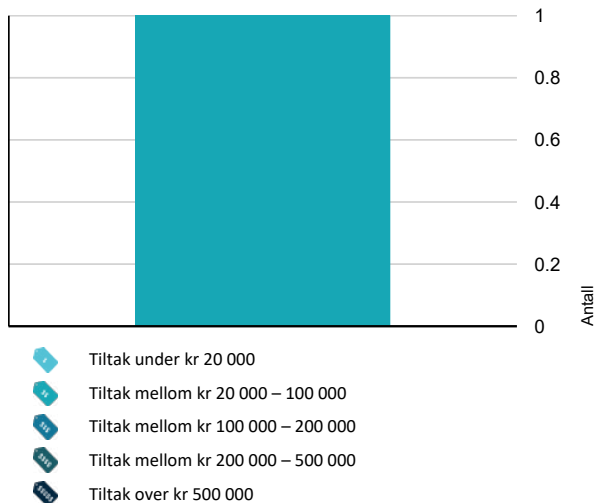
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ 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

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

2011	Tilbygg	Tilbygg med bl annet nytt bad
------	---------	-------------------------------

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av papp og shingel fra 2004 og 2011.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på den eldste delen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på bygningen.

### **Nedløp og beslag**

**Beskrivelse**

Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

### **Veggkonstruksjon**

**Beskrivelse**

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

### **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon.

## TG 1 Vinduer

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Isolert ytterdør av god kvalitet. Terrassedører med isolerglass.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Ca 90 m<sup>2</sup> totalt fordelt rundt omkring på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

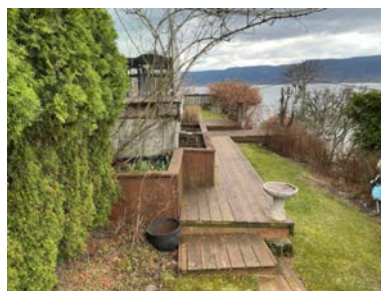
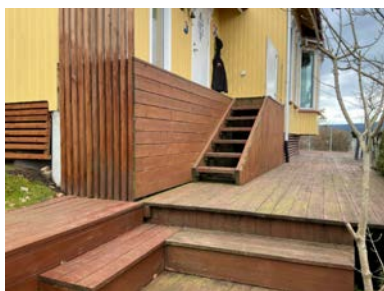
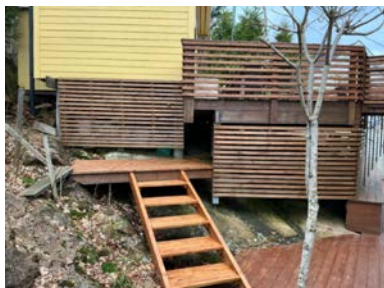
Terrasser og trapper har ikke tilfredsstillende rekkverk eller håndløpere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende rekkverk og håndløpere på terrasser og trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk og håndløpere kan medføre fare for personskade.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapper er medtatt under terrasser.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er montert pipe og peisovn.

## ⓘ TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp med Merbau i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er beskrevet under punkt for HMS

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes i henhold til beskrivelsen under HMS-punktet for å utbedre avviket. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade eller ytterligere forringelse av trappen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⓘ TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

### ETASJE 1 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

God høyde ved dørterskel gjør av lekkasjevann vil føres til sluk selv om gulvet ikke har tilfredsstillende fall til sluk. Det bør legges en ny og bedre fuge i området ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



## ETASJE 1 > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon gir TG 2 selv om ikke alvorlige avvik er påvist.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk og membran.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og toalett.

## ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

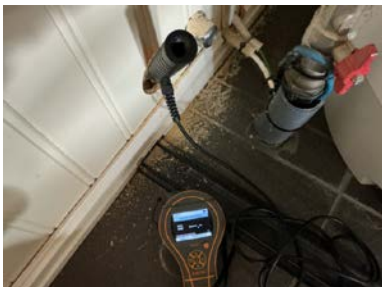
## ETASJE 1 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

## Beskrivelse

Badstue

### ETASJE 1 > BADSTUE

#### TG 1 Teknisk anlegg

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

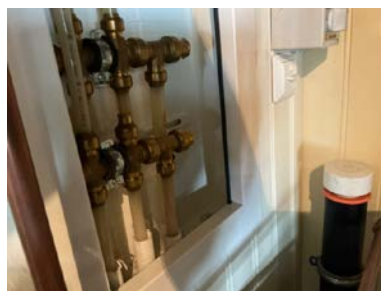
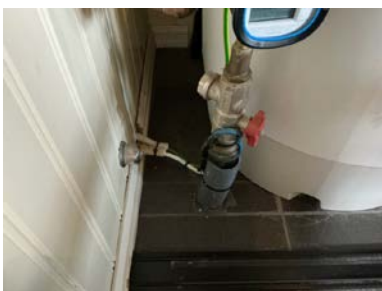
Badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og røri rør. Det er besikttet i rørskap. Det mer montert varmekabel på vannledning.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap 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.

**Byggeår**

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

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Nytt i to perioder 2004 og 2011.

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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

**Nei**

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 På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Enkel ringmur og pilarer. Det kunne ved befaringen ikke påvises synlige svekkelser i grunnmur men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst og aktsomhetsområde for jord og flomskred.

## 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 bygningsakknydige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres eller utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, både på balkong, terrasse og trapper.

Manglende eller feil utførte rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskaade, spesielt for barn og eldre.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	45			45	
Etasje 2	12			12	
Hems					
<b>SUM</b>	<b>57</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, bad, stue/kjøkken, badstue		
Etasje 2	Allrom		
Hems	Allrom		

### Kommentar

Liten hems med adkomst fra stige i gang har ikke måleverdig takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Selger opplyser at alle arbeider er søkt/godkjent. Når det gjelder utførte håndverkstjenester menes ikke mindre oppgraderinger.

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

## Naust

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Espen Palmberg	Takstingeniør
	Espen Andersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	309	406		0	658.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Voldenveien 61B

#### Hjemmelshaver

Andersen Espen, Andersen Merete

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde på Verket i Hurum. Kort vei til fergeleie og Verksøya med flotte bade og fiskemuligheter. Utsikt over fjorden mot Svelvik og Verket.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I tillegg finnes det en privat brønn som er felles med fire andre naboer.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Kommuneplanen viser området som boligområde for eksisterende boliger/fritidsboliger.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Uspesifisert parkering. Selger opplyser at brygge er godkjent, dette er dokumentert.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

## Bygninger på eiendommen

### Naust



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Beskrivelse

Oppført i bindingsverk på pilarer, normalt bra uthusstandard. Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Naust



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Merete Andersen

Espen Andersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Voldenveien 61B

3490 Klokkekarstua

3203-309/406/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Konnerud Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkopling av vann/kloakk til offentlig anlegg

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet utvendig feieluke litt høyere

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

I 2005 og i 2009

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent melding av 18.04,2005. arkivkode 9/406. ref 2005/871

Godkjent søknad av 23.09.2010. arkivkode 9/406 ref. 2009/1347

Ferdigattest av 29.11,2013, arkivkode 9/406 ref 2013/1901

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Felles borebrønn med 4 andre naboer. Vi bruker ikke denne lenger til annet enn eksternt vannbehov, da vi nå er knyttet til offentlig vann/kloakk.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



**VOLDEN VANN OG  KLOAKK**

**VEDTEKTER**

# VEDTEKTER FOR VOLDEN VANN OG KLOAKK

Vedtatt på Årsmøte juni 2022 – revidert på Årsmøte juli 2025

## § 1. OM SAMEIET

Volden Vann og Kloakk er et sameie som sammen eier privat vann- og avløpsledning. Eiendommene, som er sameiere i laget, har anlagt felles vann- og avløpsledning (heretter kalt «ledningen») med hovedtrasé langs stranden fra tilknytningspunktet for offentlig vann og kloakk ved Voldenveien 43, og frem til «tømmerrenne» mellom Voldenveien 61A og Voldenveien 61B.

Det er i tillegg lagt stikkledninger fra denne felles vann- og avløpsledningen frem til den enkelte andelseiers yttervegg.

Sameiet har eierskap og vedlikeholdsansvar for stikkledninger helt frem til yttervegg, samt felles pumpekum. Dette inkluderer også lokale pumper, de steder hvor andelseiere må ha dette grunnet for lite fall.

## § 2. FORMÅL

Hensikten med ledningene er å sikre ledningseierne i Voldenveien og Øvre Voldenveien tilgang til vann- og avløp.

Sameiet skal sørge for å opprettholde standarden på felles ledninger, fellespumpe og lokale hyttepumper ved vedlikehold og utbedring. Sameiet kan foreta større tiltak på ledningene og fellespumpe, slik som omlegging og standardheving.

## § 3. ANSVAR

Sameiet er å anse som et tingsrettslig sameie. Andelseierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar).

Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger med tilhørende fellespumpe, og annet felles utstyr, inkl. lokale pumper.

## § 4. RÅDIGHET OVER VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Eierskapet til vann- og avløpsledninger disponeres av andelseierne i fellesskap, etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over ledningene utøves av sameiets styre, på vegne av andelseierne.

Det gis adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på felles vann- og avløpsledninger. Dersom slikt arbeid medfører inngrep i terreng, er den ansvarlige andelseier forpliktet til å sette terrenget i ledningstraséen tilbake i den stand det var før arbeidet ble igangsatt, så langt dette er mulig.

De grunneierne som får felles stikkledninger ført gjennom sin eiendom, forplikter seg til å **ikke** utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempel på slike tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger m.m. Avstanden mellom tiltaket og ledningene skal være **minst 1 – én meter**. Ledningene ligger som en bruksrett for sameiet, på de angjeldende eiendommer.

## § 5. ANDELSEIERE

### § 5.1 Andelseier, andeler.

Eier av eiendom som har andel, er andelseier.

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Andelseierskap er pliktig når eiendommen er tilkoblet ledningen.

Andelene er grunnlaget for andelseiers rettigheter og plikter i sameiet. Andelseier har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for sameiet. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på ledningen. Endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av ledningen – jf. § 14.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen 3 - tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Andelseierne må rette seg etter vedtektene, samt styre- og årsmøtevedtak.

### § 5.2 Endring av andelseierskap og andeler

Ingen av andelseierne kan koble seg fra felles ledning uten samtykke fra de øvrige andelseierne. Andelseier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen tilkobling til vann- og avløp. Årsmøtet avgjør søknaden. Samtykke skal gis, med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte. Den som ønsker å koble seg fra felles ledning, skal gi de øvrige andelseier varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter.

Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av sameiets formue.

En andelseier som ønsker frakobling, anses som hovedregel ikke for å ha noen plikt til å erstatte **forestående** vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt **før** frakobling foretas, er andelseieren imidlertid ansvarlig for.

Andelseier som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal dekke alle kostnader ved selve frakoblingen og utgifter som påløper for andre andelseiere som følge av denne frakoblingen. Frakoblingen skal da skje på hovedledningene.

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av eiendommen – jf. § 14.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i sameiet når årsmøtet krever engangsvederlag etter §13, og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er andelseier, kan søke om å få bli andelseier. Årsmøtet avgjør søknaden – se §13 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt andelseierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til antall andelseiere.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

## § 6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Alle andelseiere har møterett på årsmøtet.

### § 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juli hvert år. Styret innkaller til årsmøte. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 1. juli.

Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Innkalling skal skje med minst 1- én ukes varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle andelseierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Regnskap skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

### § 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Andelseier kan la seg representere med fullmakt. Andre enn andelseiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn 2- to eiendommer.

Ved avstemning og valg har hver andelseier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Dersom en eiendom har flere andelseiere, skal det kun avgis én stemme per eiendom.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. §15. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

### § 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge referent
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, og registrere møtedeltagere
- (5) Behandle regnskap
- (6) Vedta utligninger etter §12 (kostnader)
- (7) Gjennomføre valg av:
  - Styreleder
  - Styremedlem (-mer)
  - Valgkomité (eventuelt)
- (8) Behandle saker som er oppført i sakslisten.

### Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta eventuell godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vedlikehold
- Vedta endringer av vedtektene.

### § 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

## **§ 7. STYRET**

### **§ 7.1 Sammensetning**

Sameiet ledes av et styre bestående av fem andelseiere. Styreleder og sekretær/kasserer velges på årsmøtet.

### **§ 7.2 Innkalling**

Styrelederen innkaller til styremøte. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Styremøte avholdes når styreleder mener det er behov, eller når minst 2- to i styret krever det.

### **§ 7.3 Avstemningsregler**

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig, eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal lede driften av sameiet i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med felles vann- og avløpsledningene med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan.
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vann- og avløpsledningene med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av felles vann- og avløpsledning eller rydding av vegetasjon utenfor traseen, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet.
- (5) Forebygge skade på vann- og avløpsledningene med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr. ved å sette i gang arbeid.
- (6) Sørge for utbedring etter skade på de felles vann- og avløpsledningene m.m., blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 14.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
- (7) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide.
- (8) Sørge for innkreving av utligninger, avgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndriving av skyldig beløp.
- (9) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og regnskap.
- (10) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, avgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett.
- (11) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen.
- (12) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.
- (13) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av de felles vann- og avløpsledningene.
- (14) Tegne forsikring for de felles vann- og avløpsledningene, med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.
- (15) Foreta innmelding av sameiet i aktuelle offentlige registre (eks. Brønnøysund).

## **§ 8. MINDRETALLSVERN**

Vedtak på årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

## **§ 9. SIGNATURRETT**

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

## **§ 10. REGNSKAP**

Regnskapsåret følger kalenderåret. Da årsmøtet av praktiske grunner avholdes i juli, er det likevel naturlig å inkludere regnskapstall så tett opp til årsmøtet som mulig.

## **§ 11. INNTEKTER**

Innbetalte utligninger, avgifter og engangsvederlag, jf. § 13, er felles inntekter for sameiet. Overskudd skal brukes til driften av sameiet, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

## **§ 12. KOSTNADER**

Kostnader som ikke blir dekket av sameiet og andre inntekter, skal fordeles likt mellom andelseierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak. Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal fordeles i henhold til andelsbrøk i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vann- og avløpsledning, pumpestasjoner og andre felles installasjoner og standardheving, skal det vurderes om noen andelseiere kan bli pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Om en av andelseierne oppfyller pålegg om reparasjon fra kommunen, plikter de andre eierne å betale sin del av kostnadene til denne andelseieren.

## **§ 13. ENGANGSVEDERLAG FOR ANDELSEIERSKAP**

Det skal betales et engangsvederlag for nytt andelseierskap, jf. § 5.2.

Engangsvederlaget er fastsatt av Årsmøtet, og skal reguleres årlig med KPI indeksen. Vederlaget dekker kun selve tilkoblingen til andelslagets anlegg, øvrige kostnader som påløper må den nye andelseier dekke selv.

Betalt engangsvederlag gir andelseierskap i sameiet.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av andelseieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt andelseierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

## **§ 14. BRUK AV LEDNINGEN**

### **§ 14.1 Generelt om bruk av ledningen og felles utstyr**

Bruk må skje slik at det ikke skader ledningen, felles utstyr og installasjoner, eller er til urimelig ulempe for andres bruk.

Både grunneiere og ledningseiere blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

Den som påfører ledningen m.m. skade, kan styret pålegge kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 pkt. 6.

Det skal ikke legges hindringer på ledningstraseen.

### **§ 14.2 Utvidet bruk av ledningen**

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra andelseier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekning av kostnader med nødvendige tiltak, dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for andelseier endres, jf. § 5.2.

## **§ 15. VEDTEKTSENDRING**

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 15 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny andelseier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2
- Justering av fastsatt engangsvederlag avgjøres ved alminnelig flertall, jf. §13

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på de nevnte eiendommene.

BRYGGA

**Merete Andersen**

---

**Fra:** Anita Kotte Syversen [Anita.Kotte.Syversen@hurum.kommune.no]  
**Sendt:** 27. august 2013 13:23  
**Til:** Merete Andersen (me-li@online.no)  
**Emne:** Vedr. brygge nedenfor gbnr. 9/406

**Kategorier:** Rød kategori

Hei,

Det vises til deres mail av 28.05.13 vedr. oppført, mindre brygge beliggende på kommunens eiendom gbnr. 9/1, nedenfor gbnr. 9/406, samt vår foreløpige tilbakemelding i saken den 29.05.13.

Vi er nå i gang med en gjennomgang av registreringene fra befaringen i mai på delstrekningen Bogen til Volden.

Det er opplyst at bryggen ble oppført på 1940-tallet. Dette tas til etterretning, og det legges ut fra dette til grunn at bryggen er lovlig oppført.

Til orientering kan følgende opplyses:

Strandområdet nedenfor Voldenveien er i nåværende kommuneplan fra 2007 avsatt til «LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) med spredt boligbebyggelse», hvor det ikke er tillatt med oppføring av nye byggetiltak. Når det gjelder området ut i sjø, er dette avsatt til «Vannareal til allmenn flerbruk», hvor det heller ikke er tillatt med nye byggetiltak.

Løpende vedlikehold og rehabilitering av tiltak, herunder på bryggen, vil selvsagt være tillatt uten å fremsette søknad om tillatelse overfor kommunen. Dersom det skal foretas større byggearbeider (vesentlig reparasjon/hovedombygging/utvidelse) av bryggen, må det imidlertid på forhånd fremsettes søknad om og innvilges dispensasjon før tiltaket evt. kan iverksettes.

Med vennlig hilsen

Anita Kotte Syversen  
Prosjektleder Strandsoneprosjektet  
Mobil: + 47 48 18 82 18  
Epost: [anitaks@hurum.kommune.no](mailto:anitaks@hurum.kommune.no)

Hurum Kommune  
Plan og bygg  
Nordre Sætrevei 1  
3475 Sætre  
Tlf: 32797100  
Epost: [postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no](mailto:postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no)  
Web: [www.hurum.kommune.no](http://www.hurum.kommune.no)



Asker kommune

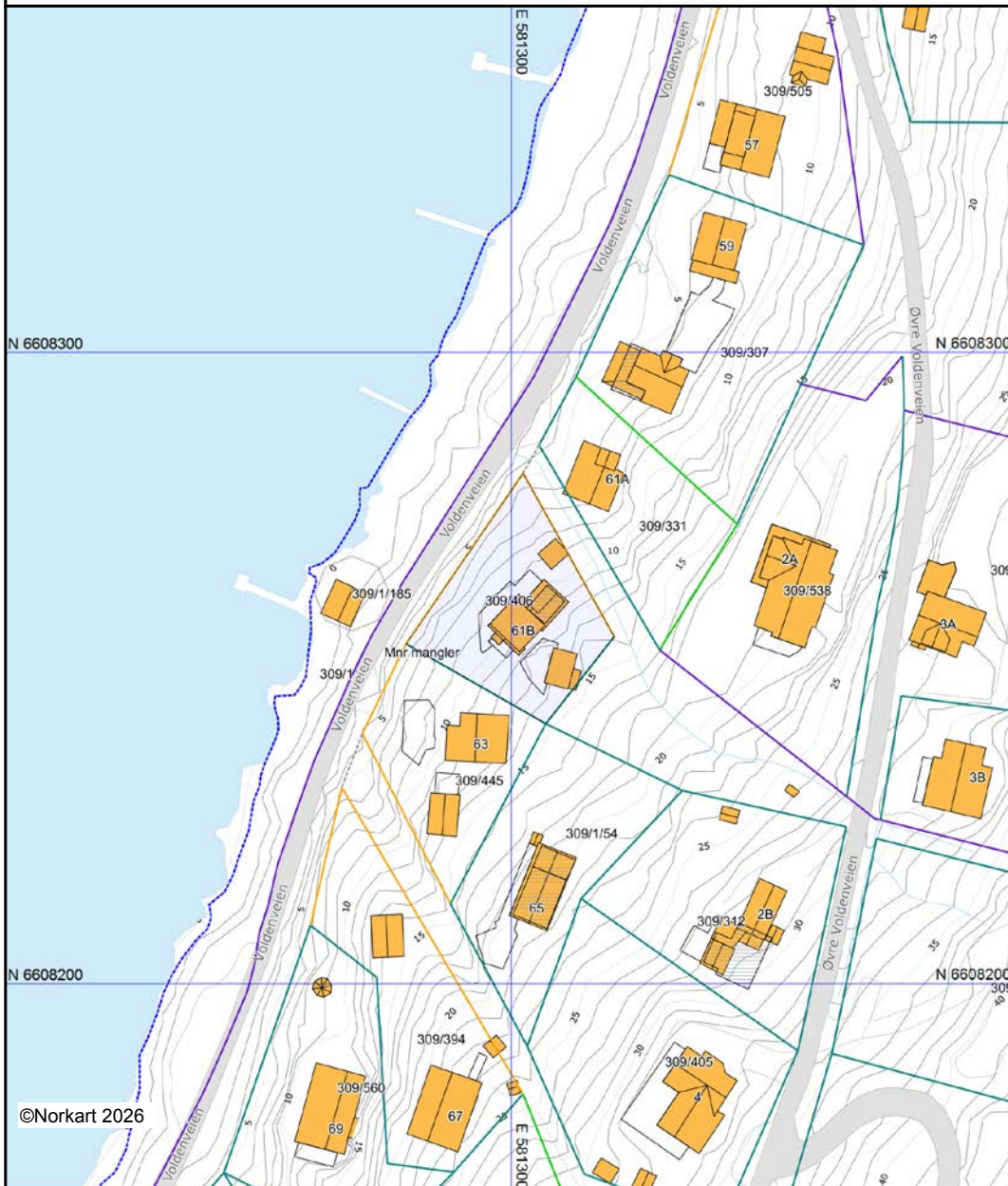
# Grunnkart

Eiendom: 309/406  
Adresse: Voldenveien 61B  
Dato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Adresse <b>Voldenveien 61B, 3490 KLOKKARSTUA</b>	
Dato for energimarkering <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288479</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>194622015</b>
Gårdsnummer <b>309</b>	Bruksnummer <b>406</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2004</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>57,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>57,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**214,74 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**238,28 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 388 kWh**

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-309/406, Voldenveien 61B, 3490 KLOKKARSTUA



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Radonutsatt område	30.03.2026	Risiko



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

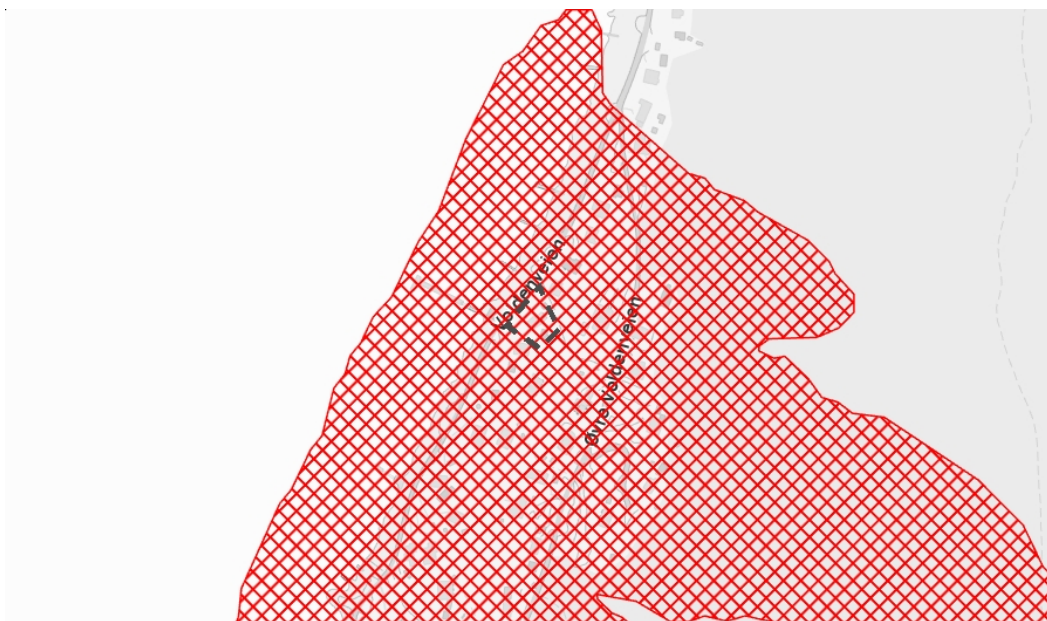
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.4 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	1.8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	0.32 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	36.9 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.72 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.


## Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 16.03.2026

Aktsomhetsområde  Nei  Ja



### Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

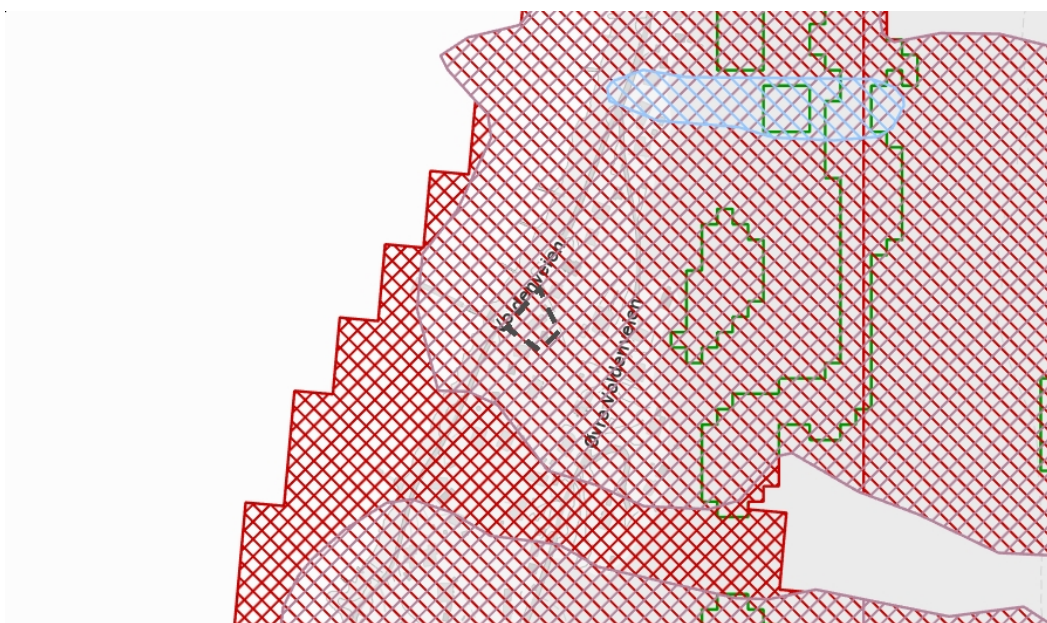
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetszone for snøskred    Nei    S3    S2 uten skogeffekt    S2 med skogeffekt



### Tegnforklaring

- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
- Skog som reduserer skredfare

### Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

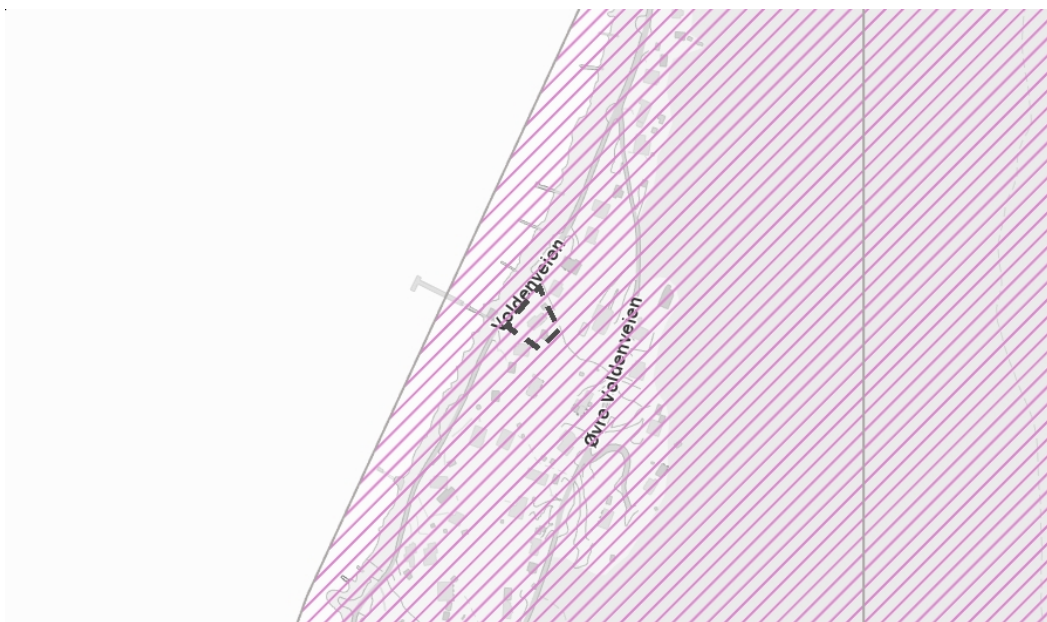
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

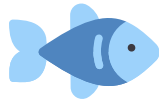
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Nabolagsprofil

Voldenveien 61B

## Avstand til sjø

29 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min	🚗
🚆 Røyken stasjon Linje L1	27 min	🚗 25.3 km
🚆 Spikkestad stasjon Linje L1	30 min	🚗 24.9 km
🚆 Bogen Linje 256	11 min	🚶 1 km
🚆 Fjordhuset Linje 256	20 min	🚶 1.9 km

## Avstand til byer

Drøbak	33 min	🚗
Svelvik	38 min	🚗
Drammen	42 min	🚗
Oslo	56 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Klokkarstua Energi	7 min	🚗
🚗 Kople Kiwi Klokkarstua	8 min	🚗

## Havner i området

- Batteriøya Småbåthavn



## Aktiviteter

Vollebukta badeplass	8 min	🚶
Verket badeplass	4 min	🚗
Rødbysetra aktivitetssenter	12 min	🚗

## Sport

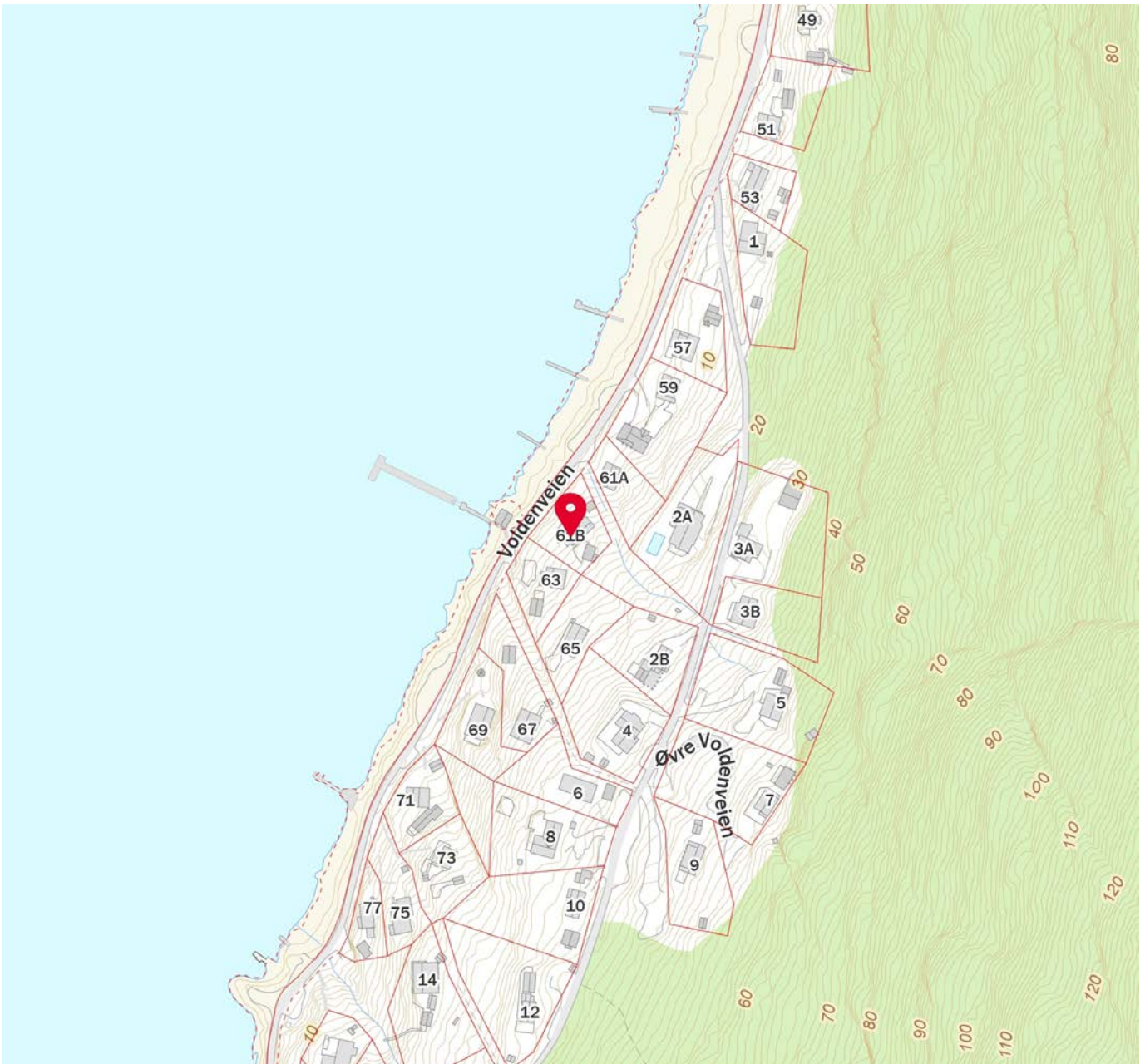
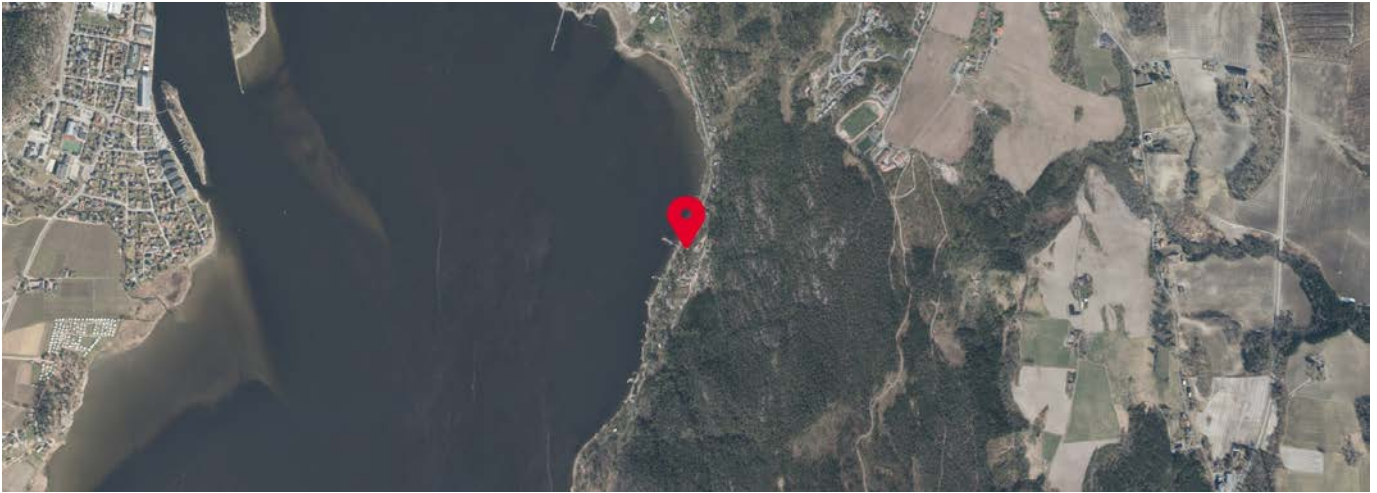
⚽ Klokkarstua idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	6 min	🚗 3.5 km
⚽ Holtebrekk flerbrukshall Aktivitetshall	9 min	🚗 6.5 km
🏊 Trento Hurum/Røyken	15 min	🚗
🏊 Pulsen - Trening og Helse	19 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Klokkarstua PostNord	8 min	🚗 4.5 km
Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent	15 min	🚗 12.4 km

## Varer/Tjenester

📦 Svelvik Senter	38 min	🚗
📦 Sætre Nærcenter	16 min	🚗
🏪 Boots apotek Sætre	16 min	🚗
🏪 Åros Apotek	20 min	🚗
🌿 Svelvik Vinmonopol	38 min	🚗





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Voldenveien 61B  
3490 KLOKKARSTUA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Cathrine Mastrup

**Telefon:** 977 28 666  
**E-post:** cathrine.mastrup@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre