

An aerial photograph of a lakeside property. In the foreground, there are several houses, including a prominent yellow one and a white one with a grey roof. A dirt road leads from the houses towards a sandy beach area. The middle ground is dominated by a large, calm lake that reflects the sky. In the background, there are rolling green hills and a forested area under a blue sky with light clouds. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font in the top right corner.

**aktiv.**

Røsholmstranda 121, 3519 HØNEFOSS

**Fantastisk beliggende hytte ved Røsholmstranda. Solrikt. Ca. 50 min fra Oslo. Rett til båt plass og strand.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

**E-post** marius.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 300 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 33 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 333 890,-
<b>Selger:</b>	Peter Gunnerius Ødegaard Gaustad/ Anita Ødegaard Gaustad
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1974
<b>BRA-i/BRA Total</b>	25/42 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	515 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 1, bnr. 80
<b>Oppdragsnr.:</b>	1115260051

# Fantastisk beliggende hytte ved Røsholmstranda. Solrikt. Ca. 50 min fra Oslo. Rett til båt plass og strand.

Velkommen til Røsholmstranda 121 presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv!

Sjarmerende hytte i et hyggelig og populært hytteområde ved Røsholmstranda. Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet, med kort vei til badestrand med sandvolleyball, kiosk og lekearealer. Man har festerett til båt plass, og rett til bruk av stand.

Hytta har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er nytt fra 2025. Fritidsboligen inneholder to soverom og en praktisk bod. I tillegg er det et uthus.

- Sjarmerende hytte ved Røsholmstranda
- Perfekt for deg som ønsker å nyte naturen
- 50 min fra Oslo
- Nytt kjøkken fra 2025
- Solskjerming på flere vinduer
- Tinglyst rett til bruk av strand og festerett til båt plass
- Nærhet til flotte turområder



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	21
Energiattest .....	49
Nabolagsprofil .....	54
Budskjema .....	62

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 25 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 15 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 kvm Stue/kjøkken, soverom og bod.

BRA-e: 5 kvm Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse.

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bad (dusjkabinett), toalettrom og bod.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser.

Terrasse / overbygget inngangsparti på ca 15 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen som terrasse- og balkongareal (TBA).

Soverom 2 med utvendig adkomst på ca 5 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal (BRA-e).

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av stuen har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

515 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 515 kvm og er opparbeidet med gårds plass, hage med plen og div. beplantning.

Deler av tomten går inn på adkomstvei til hyttefeltet.

**Beliggenhet**

Fritidsboligen ligger i et etablert og hyggelig hytteområde ved Røsholmstranda, nord i Tyrifjorden. Beliggenheten er både naturskjønn og praktisk, med kun ca. 12 minutters kjøring til Hønefoss sentrum, samt gode forbindelser til Oslo (ca. 54 min) og Sandvika (ca. 43 min). Man har busstopp ved Snyta, som bruker ca. 11 minutter til Hønefoss stasjon, som gir videre togforbindelse til Oslo og Gardermoen.

Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes innen kort kjøreavstand, blant annet ved Kuben Senter. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med nærhet til Ringkollen som tilbyr både langrenn og alpint. I tillegg finnes et variert aktivitetstilbud i nærområdet, med blant annet ridesentre, badeanlegg og treningssentre.

Det er også gode muligheter for sport og fysisk aktivitet, med idrettsanlegg og aktivitetshaller i kort avstand.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1974.

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra takfot. Takrenner med nedløp i plast. Vindskier og isbord i tre. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende kledning. Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

Vinduer med enkle glass fra byggeår. Det registreres skader og behov for utskifting.

Ytterdør fra Harmonie prod.år 2024 med 2-lags glass til hoveddelen. Malt furudør til utvendig soverom.

Terrasse og trapp ved inngangsparti består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler som fundament ført i grunn. Takoverbygg med plast takplater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.05.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Vinduer

Det er påvist fukt/råteskader i enkelte vinduer. Vinduer viser generell slitasje og alder, og utvendige beslag har dårlige detaljer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

ilstandsgrad settes fordi hytta har synlige skjevheter i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner/nedløp/beslag; det er påvist tegn til råteskade under maling ved isbord over tak. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Stedvis slitasje på utvendig kledning; det er påvist råte i kledningsbord ved søyler/nær bakkenivå. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert skjevheter i bygget, særlig ved stuen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Dør til soverom med utvendig adkomst treffer karmen ved lukking. Dørene mangler tilfredsstillende beslag/tetting ved terskel. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Råteskade og slitasje er påvist i rekkverk på veranda. For mer informasjon se side 10 og 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt avvik i etasjeskille opptil 18 mm over 2 m. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Terrengtet rundt hytta er flatt uten tilfredsstillende helling som leder overflatevann bort fra pilarer. For mer informasjon se side 13 og 14 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak etter pipeløp ble fjernet, byttet ytterdør og tettet hull i yttervegg etter høytalerkabler som tidligere eier har trukket gjennom yttervegg og under hytta.

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

Svar: Ja

Det har vært mus i hytta, siden vi pusset opp i 2025 har det kun vært spor av mus i teknisk rom (eneste rommet som ikke er pusset opp i vår eietid). Det har også vært spor av mus og veps i uthuset. Sommeren 2025 var det noe maur i hytta, sjekket med ekspertise og det var ufarlige maur, sprayet og har ikke sett maur inne siden det.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut deler av det elektriske anlegget, noe arbeid gjenstår og det bør utføres elkontroll.

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

Svar: Ja, det er en offentlig fricamping i umiddelbar nærhet, men dette har ikke plaget oss.

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

Svar: Ja. Eldre uthus, noe skjevheter, sett spor av mus og vepsebol, noe råte i kledning.

### **Innhold**

Fritidsbolig

BRA-i:

1. etasje 25 kvm: Stue/kjøkken, soverom og bod.

BRA-e:

1. etasje 5 kvm: Soverom 2.

Åpent areal:

1. etasje 15 kvm: Terrasse.

Uthus

BRA-e:

1. etasje 12 kvm: Uthuset er utstyrt med Cinderella forbrenningstolett og pissoar, samt dusjkabinett og vannkoker. For øvrig bod.

### **Standard**

Sjarmerende hytte i et hyggelig og populært hytteområde ved Røsholmstranda. Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet, med kort vei til badestrand med sandvolleyball, kiosk og lekearealer.

Hytta har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er nytt fra 2025. Fritidsboligen inneholder to soverom og en praktisk bod. I tillegg er det et uthus med separat toalett, bad og ekstra bod.

- Sjarmerende hytte ved Røsholmstranda
- Perfekt for deg som ønsker å nyte naturen
- Under 1 time fra Oslo
- Nytt kjøkken fra 2025
- Nytt gulv, terrassegulv og ny ytterdør
- Solskjerming på flere vinduer
- Tinglyst baderett og båtrett
- Nærhet til flotte turområder

#### Stue

Stuen er meget lys og innbydende, med vindusflater som gir naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til sofagruppe og spisebord. Det er utgang til en solrik veranda på 15 kvm fra stuen og det ene soverommet.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025. Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål og ett-greps blandebatteri. Integrert kokeplate, komfyr og ventilator. Opplegg for kjøl / frys. En mindre hybel-oppvaskmaskin er plassert i bod.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt i 2025, og kjøper må forvente slitasje som følge av normal bruk.

#### Soverom

Hytta har to soverom. Hovedsoverommet har plass til seng, garderobe eller nattbord. Soverom 2 har adkomst fra terrassen og egner seg godt som gjesterom eller kontor.

#### Bod

Egen praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr eller andre eiendeler.

#### Uthus

Uthuset er utstyrt med Cinderella forbrenningstolett og pissoar, samt dusjkabinett og vannkoker.

#### Bod:

Boden i uthuset gir god og praktisk lagringsplass til hagemøbler, verktøy og fritidsutstyr, og bidrar til å holde hovedhytta ryddig og funksjonell.

#### **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.

### **Parkering**

Gode parkeringsforhold på tomten.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta er oppvarmet via elektrisitet via panelovner / løsovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

### **Energimerke**

E

### 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). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 300 000

### Omkostninger kjøper

1 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

32 500 (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))

---

33 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 350 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 353 590 (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

De kommunale avgifter inkluderer vann og renovasjon, hvorav renovasjon var på kr 5.924,- pr. år, samt det betales kr 191,- for vann pr. mnd. Beløpet er for 2026.

Fordeling:

- Renovasjon kr 2 962,- og betales to ganger årlig (mulig å betale pr. mnd om ønskelig)
- Vann kr 191,- pr mnd.

Boligen er ikke tilknyttet vann eller avløp, og det er heller ikke pipe/peis.

Vann hentes fra kommunal kran som hytteforeningen benytter, og hver hytte betaler selv avgift for.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 1596 kwh. pr. år.  
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 4 485 gjennom Gjensidige.  
Boligen er tilknyttet Telia som leverandør mobilt bredbånd og har avgift på kr 480 pr. mnd ved 12 måneders binding. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.  
Boligen er ikke tilknyttet alarmselskap.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 159 670 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 250

### **Velforening**

Eiendommen er en del av Røsholmstranda hytteforening.

Det er ikke pliktig medlemskap i velforeningen. Årlig velavgift er på kr 250,- og går til vedlikehold av fellesarealer.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 80 i Ringerike kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr. 2946, tinglyst 10.11.1955, type heftelse: bestemmelse om gjerde og veg. Man har vegrett til den 3 m brede veien langs Norderhov kommune, og Flatbys eiendom og frem eiendommen. Kjøperen har rett men ikke enerett til båtfeste, og fritt og uhindret opphold på stranden. Kjøperen har selv gjerdeplikt mot naboer. Man har rett og til vei og båtfeste på anviste sted.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, men det foreligger vedtak om godkjennelse av hytta datert 17.09.1980.

Det foreligger tegninger og ferdigmelding på uthus, samt takoverbygg på terrassen datert 23.03.2026.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er ikke tilkoblet vann eller avløp. Vann bæres inn fra en vannpumpe.

Det er forbrenningstoalett og pissoar i uthuset.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanens arealdel angitt som landbruk-, natur- og friluftsområde, LNF (515 kvm).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i 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. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 deknings salg 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 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
[marius.stormfelt@aktiv.no](mailto:marius.stormfelt@aktiv.no)

Tlf: 917 14 855

**Ansvarlig megler bistår av**

Marius Stormfelt

Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

marius.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 917 14 855

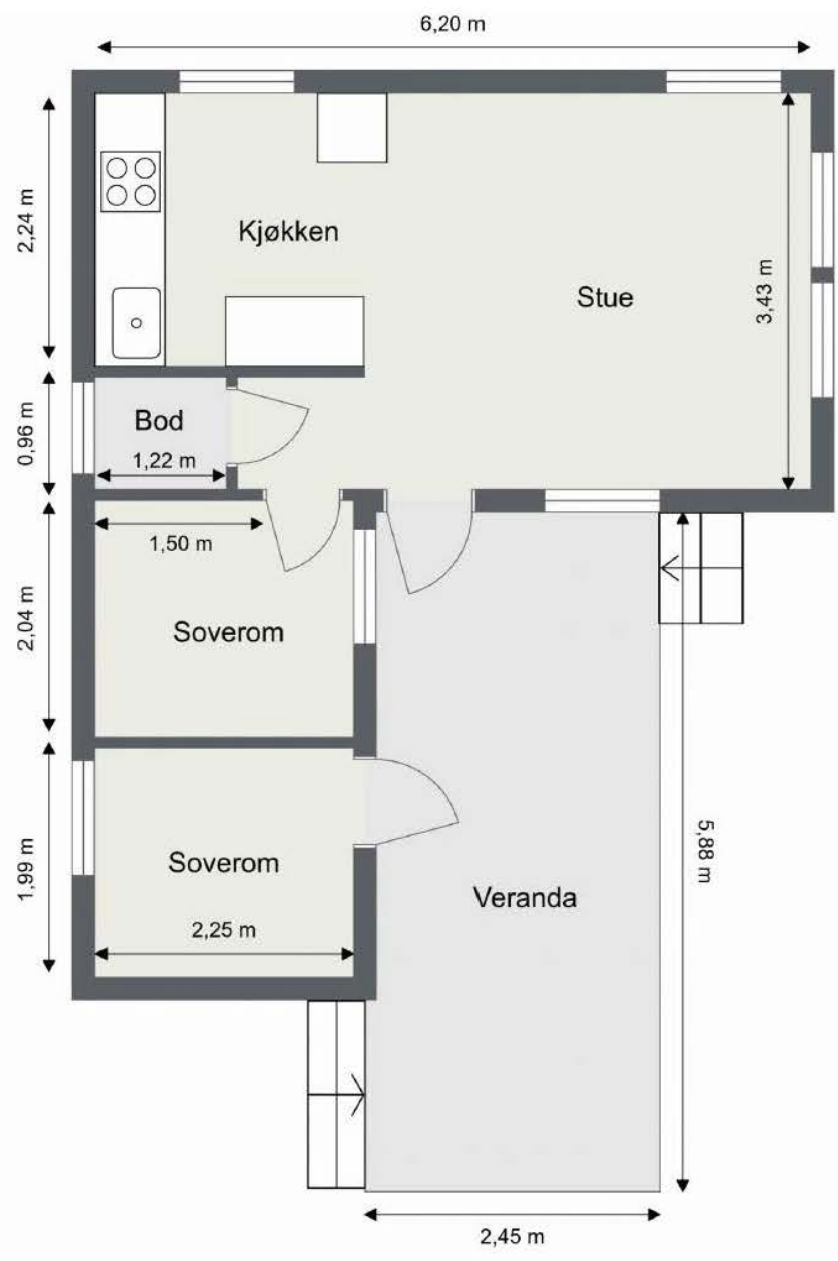
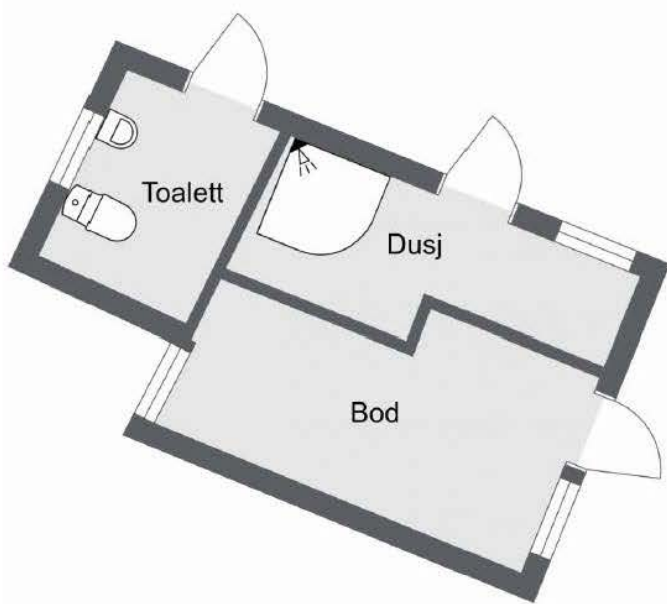
**Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

**Salgsoppgavedato**

14.05.2026



Fritidsbolig  
Etasje 1

Røsholmstranda 121 , 3519 HØNEFOSS

# Vedlegg



# 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

Anita Ødegaard Gaustad

Peter Gunnerius Ødegaard Gaustad

---

## Boligen

Røsholmstranda 121

3519 Hønefoss

3305-1/80/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn pisseoar på toalettrom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet tak etter pipeløp ble fjernet, byttet ytterdør og tettet hull i yttervegg etter høytalerkabler som tidligere eier har trukket gjennom yttervegg og under hytta.

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn pisseoar i toalettrom

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

♦ **Ja**



Ett hjørne i stua hadde sunket. Tidligere eier opplyste om at dette var pga. at det var satt inn en for tung peis. I følge tidligere eier har dette vært stabilt i mange år. I 2025 åpnet vi gulvet og rettet skjevheten innvendig, men ytterpanel og et vindu på den ene ytterveggen er skjevt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Se beskrivelse i punktete over.

---

## 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?

• Ja

Det har vært mus i hytta, siden vi pusset opp i 2025 har det kun vært spor av mus i teknisk rom (eneste rommet som ikke er pusset opp i vår eietid). Det har også vært spor av mus og veps i uthuset. Sommeren 2025 var det noe maur i hytta, sjekket med ekspertise og det var ufarlige maur, sprayet og har ikke sett maur inne siden det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut deler av det elektriske anlegget, noe arbeid gjenstår og det bør gjennomføres elkontroll.

---

## 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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vask og kjøkkenkran

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kjøkkenventilator

---

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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og pipe, oppdatert Ringerike kommune om at dette er fjernet.

---

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut deler av det elektriske anlegget, noe arbeid gjenstår og det bør utføres elkontroll.



---

## 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**

Takoverbygg over veranda og uthus er bygget i etterkant. Dette har vi fått godkjent hos Ringerike Kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av Ringerike kommune i 2026.

---

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?

♦ **Ja**

Det er en offentlig fricamping i umiddelbar nærhet, men dette har ikke plaget oss.

---

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?

♦ **Ja**

Eldre uthus, noe skjevheter, sett spor av mus og vepsebol, noe råte i kledning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkken inkl. hvitevarer, satt opp vegg/dør mot soverom, forlenget vegg på kjøkkenet, byttet alle gulv, byttet terassegulv, byttet ytterdør med Yale Doorman, Satt opp solskjerming på de fleste vinduer, beiset hytte og uthus utvendig, malt alle flater innvendig bortsett fra teknisk rom.

---

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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Røsholmstranda 121 , 3519 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 1, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 25 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1025

Referansenummer: Z11399

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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.

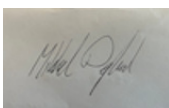
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland  
Uavhengig Takstingeniør  
mikkel@btakst-eiendom.no  
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# 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
- løssøre 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

Hytte med for øvrig enkel standard. Kjøkken fra 2025.  
Laminatgulv og malt panel for vegger og himling. Hytta har ikke innlagt vann, men det er vannpost like utenfor tomtegrensen med offentlig vann.

## OPPVARMING:

Hytta er oppvarmet via elektrisitet via panelovner / løsovner.

## ROMHØYDER:

Etasje 1: målt 2,17 - 1,85 m, men vil kunne variere.

## PARKERING:

Parkering på oppgruset biloppstillingsplass på egen tomt.

Annen praktisk i følge eier:

- Hytta er tilknyttet Røsholmstranda hytteforening med privat strand.
- Vannpost rett nede i veien fra hytta.
- Tank på kjøkken + dusjrom for vann.
- Varmtvannstank på teknisk rom + vannkoker i dusjrom.
- Det er forbrenningstoalett og pissoar i uthus.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra takfot.

Takrenner med nedløp i plast. Vindskier og isbord i tre.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende kledning.

Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

Vinduer med enkle glass fra byggeår.

Det registreres skader og behov for utskifting.

Ytterdør fra Harmonie prod.år 2024 med 2-lags glass til hoveddelen.

Malt furudør til utvendig soverom.

Terrasse og trapp ved inngangsparti består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler som fundament ført i grunn. Takoverbygg med plast takplater.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av laminat og belegg. Veggoverflater og himlinger er panel / malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Innvendige dører fra byggeår.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025 i følge eier.

Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål og ett-greps blandebatter.

Integrert kokeplate, komfyr og ventilator. Opplegg for kjøll / frys. En mindre hybel-oppvaskmaskin er plassert i bod.

Ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

Avløpsrør av plast.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstoalett i uthus.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegg.

De fleste av klaffeventilene er byttet i 2025 i følge eier.

Teknisk rom inneholder sistene for vann, vannpumpe og opplegg for benk-oppvaskmaskin.

Varmtvannstanken er på ca. 28 liter.

Utvendig sikringskap med 40 A hovedbryter og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent opplegg i hytta.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Eiendommen ligger innenfor et område med metagråvakke som berggrunn i følge NGU. Mulighet for marin leire i området.

Hytta er oppført på støpte påler/pilarer i plastkanaler/rør, som er ført i grunn. Det er åpent under hytta.

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

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

[Gå til side](#)

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På godkjente og byggemeldte tegninger er det toalettrom tilknyttet boligen. Toalettrommet er ikke oppført.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

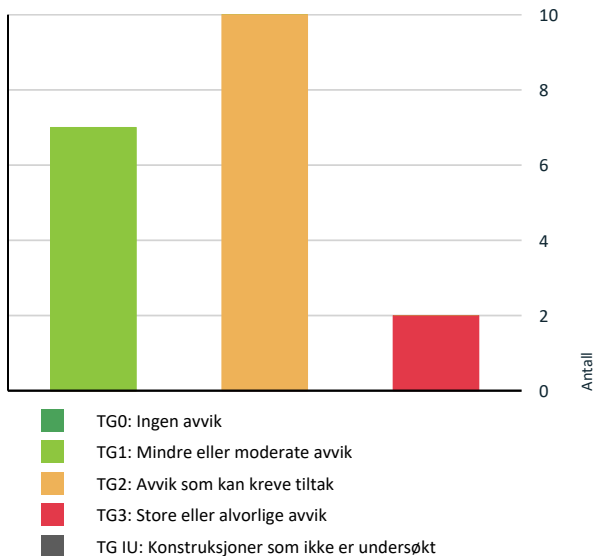
### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger av uthuset. I følge eier bør det foreligge godkjente tegninger av uthus hos kommunen da dette lå til grunn for godkjenningen av uthuset.

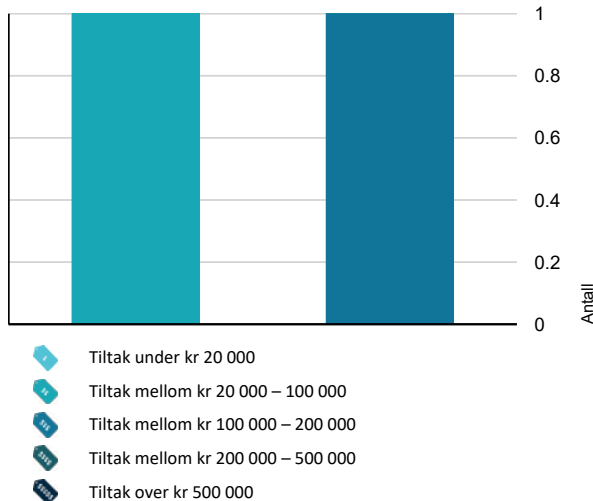
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med møbler og inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600:2018 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført rundt 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Opplyst av eier (utført i 2025):  
Malt hytte og uthus utendørs  
Satt inn Cinderella pissoar i uthus:  
([https://www.hyttetorget.no/cinderella-urinal?gad\\_source=1&gad\\_campaignid=22320741526&gbraid=0AAAAAD9HBh1LIM4YXgyE6KGjCB9zDs0gt](https://www.hyttetorget.no/cinderella-urinal?gad_source=1&gad_campaignid=22320741526&gbraid=0AAAAAD9HBh1LIM4YXgyE6KGjCB9zDs0gt) og <https://www.hyttetorget.no/infiltrasjonspakke-under-jord>)  
Fjernet peisovn, pipeløp og tettete taket.  
Malt alle overflater innendørs bortsett fra teknisk rom  
Lagt nytt gulv i begge soverom + stue/kjøkken  
Rettet opp gulv i stue der gulvet var sunket  
Byttet kjøkken inkl. nye hvitevarer og ny vask/kran  
Satt opp vegg mot kjøkken  
Satt opp vegg/dør mot innendørs soverom  
Byttet store deler av det elektriske anlegget, noe gjenstår og vi anbefaler at det utføres en elsjekk  
Satt opp solskjerming på de fleste rom  
Byttet terrassegulv  
Satt opp plantekasser med drivhus ute

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra takfot.

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

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak (byggeår 1980)  
Risiko: Økt sannsynlighet for slitasje, lokal svekkelse og lekkasje i ved møne og undertak ved ekstremvær eller videre aldring.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens: Risiko for vanninntrengning, råteskader i taklekker/undertak og behov for reparasjon eller utskifting av takteking/undertak som gir økte kostnader.  
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på aldringen. Innhent dokumentasjon fra eier og få gjennomført faglig vurdering av tak (taktekker) for å kartlegge tilstand og omfang.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner med nedløp i plast. Vindskier og isbord i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner/nedløp/beslag; det er påvist tegn til råteskade under maling ved isbord over tak.

Risiko: Svekket beslag og råteskade kan gi lekkasjer fra taktilslutninger og videre forvitring av bordkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Lokal vanninntrengning, forverret råteskade, behov for utskifting av beslag/treverk og økte vedlikeholdskostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak: Få fagperson (taktekker/snekker) til å vurdere omfang; gjennomfør nødvendige reparasjoner/utskifting av beslag og skadet treverk samt overflatebehandling etter faglig anbefaling.



## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Stedvis slitasje på utvendig kledning; det er påvist råte i kledningsbord ved søyler/nær bakkenivå. Kledningen er utført uten lufting mellom panel og vindsperre (utførelse vanlig ved eldre bygg). Risiko: Råteskadet kledning og manglende lufting øker risiko for fuktoppsamling bak kledningen, videre råteutvikling i bord og bærende konstruksjon samt redusert levetid for ytterveggene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Lokal forverring og behov for utskifting av kledningsbord og eventuelt underliggende konstruksjon; økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved senere tiltak. Redusert tetthet og mulig inntrengning av fukt til innvendige konstruksjoner ved alvorlig forverring. Anbefalt tiltak: Det er behov for utbedringer på sikt grunnet observasjoner og alder. En fagperson bør utbedre de skadete områdene, og man bør på sikt vurdere utskifting av kledning for å etablere lufting og bedre isoleringsevnen i veggene.



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

Takkonstruksjonen er tett og det er ingen loft eller muligheter for inspeksjon utover observasjoner fra innside himling.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er registrert skjevheter i bygget, særlig ved stuen.

Risiko: Skjevheter kan påvirke belastningsforhold i takkonstruksjonen og gi økt risiko for deformasjon, lokal overbelastning eller svekket sammenføyning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulig redusert funksjon og holdbarhet i takkonstruksjonen, økt fare for lekkasje/detaljskader og behov for reparasjoner eller forsterkning som medfører økt kostnad.

Anbefalt tiltak: Bestill fagmessig vurdering av takkonstruksjon (byggeteknisk ingeniør eller tømrer med konstruksjonskompetanse) for nivåmåling, kontroll av bjelkelag og forbindelser, og konkret anbefaling av nødvendige tiltak.



Fuktmåling himling kjøkken

## TO 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med enkle glass fra byggeår.

Det registreres skader og behov for utskifting.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Årsak: Det er påvist fukt/råteskader i enkelte vinduer. Vinduer viser generell slitasje og alder, og utvendige beslag har dårlige detaljer.

Risiko: Fukt/råteskader og utilstrekkelige beslag kan føre til videre forråtnelse, vanninntrengning og skadeutvikling i vindusrammer og tilstøtende konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert tetthet, økt varmetap og behov for lokale reparasjoner eller utskifting av vinduer. Følgeskader kan gi behov for utskifting av karmmer eller tilstøtende bygningsmaterialer.  
Anbefalt tiltak: Fagperson (tømrer/vindusmontør) bør vurdere omfang og utføre nødvendige utbedringer av beslag og skadet treverk; vurder plan for utskifting av vinduer på sikt pga alder og slitasje.  
Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av skadede vinduer og beslag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør fra Harmonie prod.år 2024 med 2-lags glass til hoveddelen. Malt furudør til utvendig soverom.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dør til soverom med utvendig adkomst treffer karmen ved lukking. Dørene mangler tilfredsstillende beslag/tetting ved terskel.  
Risiko: Fortsatt bruk gir økt slitasje på dørblad, karm og beslag, samt redusert tetthet mot vind og vann ved terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vanskelig åpning/lukking, redusert tetthet/komfort og økt vedlikeholdsbehov; kan føre til behov for justering eller utskifting ved videre forverring.

Anbefalt tiltak: Fagperson (snekker/tømrer) bør vurdere og utføre justering av dør/hengsler og sikre tilfredsstillende beslag/tetting ved terskel.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse og trapp ved inngangsparti består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler som fundament  
ført i grunn. Takoverbygg med plast takplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Årsak: Råteskade og slitasje er påvist i rekkverk på veranda.  
Risiko: Svekket rekkverk kan miste bæreevne og festeevne, og øker risikoen for svikt ved belastning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Konsekvens: Redusert sikkerhet for brukere, behov for reparasjon eller utskifting av rekkverk og økte kostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak: Fagperson (snekker/tømrer) bør vurdere omfang og utføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av råteskadet/utsatt treverk.



## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvoverflater av laminat og beleg. Veggoverflater og himlinger er panel / malt panel.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsak: Målt avvik i etasjeskille opptil 18 mm over 2 m. Eier opplyser at stuegulv ble rettet med ny laminat, men synlig skjevhet i vegg og tak og fastkilt vindu i stue er fortsatt til stede.

Risiko: Vedvarende skjevhet kan påvirke dør-/vindufunksjon, forverre sprekkdannelser og gi økt belastning på konstruksjoner og innredning.

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Funksjonsproblemer (fastkilt vindu, hengende dører), videre sprekkdannelser og mulighet for at underliggende konstruksjon krever lokal utbedring som medfører kostnad og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør få fagperson (tømrer/bygningssakkyndig eller byggingeniør) til å utføre nivåmålinger og inspeksjon av underlag, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og gi anbefaling om videre tiltak (justering, avstiving eller reparasjon).

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025 i følge eier. Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål og ett-greps blandebatteri. Integriert kokeplate, komfyr og ventilator. Opplegg for kjøll / frys. En mindre hybeloppvaskmaskin er plassert i bod.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate. På generelt grunnlag anbefales det at dette monteres.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstolett i uthus.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegg.

De fleste av klaffventilene er byttet i 2025 i følge eier.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Teknisk rom inneholder sisterne for vann, vannpumpe og opplegg for benk-oppvaskmaskin.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 28 liter.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Risiko: Ved lekkasje eller overløp fra varmtvannstank kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner og gulv uten styrt avrenning, med økt risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Potensiell vannskade på gulv og tilstøtende bygningsdeler, behov for hasteutbedring, midlertidig brukspåvirkning og kostnader ved reparasjon/utskifting.

Anbefalt tiltak: Få VVS fagperson til å kontrollere avrenningsløsning for varmtvannstank og etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsledning til sluk eller annet egnet avløp.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Utvendig sikringskap med 40 A hovedbryter og jordfeilautomater for kursjer. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent opplegg i hytta.

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.  
**1980 Det er ukjent når anlegget ble installert / rehabilitert. Det er sannsynlig at det elektrisk opplegget er fra byggeår og at innmat i sikringskapet er nyere (2000-tallet).**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999.**

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 **Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget eller oppgraderinger utført etter 1999.**

## Generell kommentar

Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold og el-kontroll av anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.  
Eiendommen ligger innenfor et område med metagråvacke som berggrunn i følge NGU. Mulighet for marin leire i området.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Hytta er oppført på støpte påler/pilarer i plastkanaler/rør, som er ført i grunn. Det er åpent under hytta.

Underside av bjelkelag til hytta bør jevnlig kontrolleres for skader / uttetheter i bjelkelag. Det bør etableres bedre tilgang til underside av bjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilstandsgrad settes fordi hytta har synlige skjevheter i konstruksjonen.

Risiko: Skjevheter kan indikere bevegelse eller svikt i fundament/underlag og kan gi økt belastning på bærende konstruksjoner, sprekkdannelse og videre forverring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Svekket bæreevne lokalt og behov for omfattende utbedringer av fundament og bærende konstruksjoner med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak: Fundamentering til hytta bør utbedres på sikt grunnet synlige skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å hente inn tilbud fra tømmer / murer for videre kartlegging og kostnadsoverslag for utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren / pilarene. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrengtet rundt hytta er flatt uten tilfredsstillende helling som leder overflatevann bort fra pilarer.

Risiko: Vannansamling ved pilarer øker risiko for fuktopptak i konstruksjon, setninger i underlag og forverring av fundamentdetaljer over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov, fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner og potensielt behov for utbedring av fundament/underlag ved langvarig vannpåvirkning.  
Anbefalt tiltak: Terreng bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra hytta (omfylling, fall mot drenering eller etablering av dreneringsløsning).

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

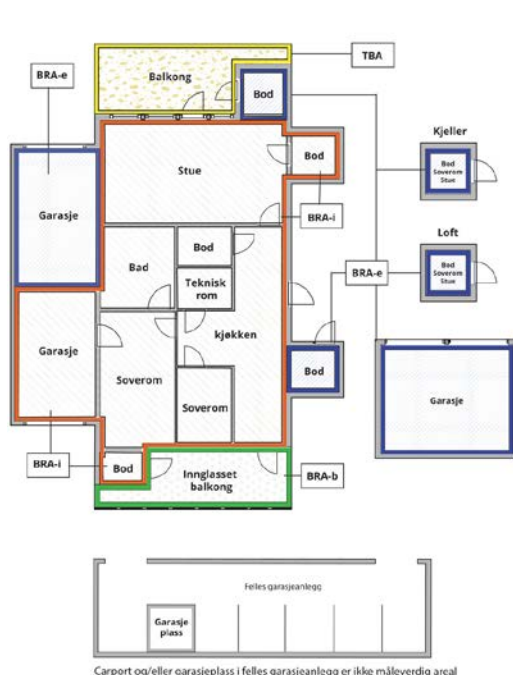
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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'er
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	25	5		30	15
<b>SUM</b>	<b>25</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Soverom, stue/kjøkken, bod	Soverom 2	

### Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Terrasse / overbygget inngangsparti på ca 15 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen som terrasse- og balkongareal (TBA).

Soverom 2 med utvendig adkomst på ca 5 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal (BRA-e).

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av stuen har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På godkjente og byggemeldte tegninger er det toalettrom tilknyttet boligen. Toalettrommet er ikke oppført.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

### 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:* - Enkelte rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,2 meter).

## Uthus

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		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, toalettrom, bad (dusjkabinett)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente tegninger av uthuset. I følge eier bør det foreligge godkjente tegninger av uthus hos kommunen da dette lå til grunn for godkjenningen av uthuset.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Peter Gunnerius Ødegaard Gaustad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	1	80		0	514.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Røsholmstranda 121

### Hjemmelshaver

Gaustad Anita Ødegaard, Gaustad Peter  
Gunnerius Ødegaard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i et etablert og koselig hyttefelt ved Røsholmstranda ved nord enden av Tyrifjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstolett i uthus.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårds plass og hage med plen og div. beplantning.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1980

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**

Tak som pulttakkonstruksjon i tre med ensidig fall. Taket er tekket med stål takplater. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre med liggende kledning. Bjelkelag i tre fundamentert på støpte påler / pilarer i plastkanaler / rør, som er ført i grunn. Det er åpent under uthuset. Ytterdører er labankdører i tre og vindu med enkle glass. Uthus er ikke isolert. Gulvoverflater er sponplater, tregulv og belegg. Veggoverflater er panel / malt panel og plater. Himlinger er panel og plater. Baderom er utstyrt med dusjkabinett og vannkoker. Dorom er utstyrt med Cinderella forbrenningstolett og pissoar. Dusjen bruker bilbatteri i uthuset, resten er tilkoblet strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Vedlikehold**

Det må påregnes en gjennomgang av det elektriske anlegget / opplegget, samt vesentlige oppgraderinger for å få uthuset opp til dagens standard. Det registreres råte i trevirke som bør utbedres og store skjevheter i konstruksjonen. .

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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.



Adresse

**Røsholmstranda 121, 3519 HØNEFOSS**

Dato for energimerking

**05.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291161**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**159271897**

Gårdsnummer

**1**

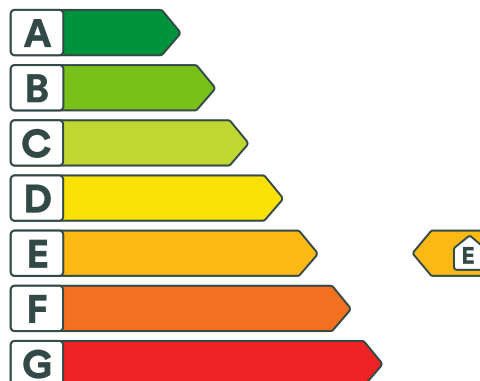
Bruksnummer

**80**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## 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

**1974**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**42,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**30,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## 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

**417,63 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**496,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**14 893 kWh**



## Røsholmstranda 121, 3519 HØNEFOSS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Røsholmstranda 121, 3519 HØNEFOSS



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Røsholmstranda 121

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min	🚗
🚆 Hønefoss stasjon Linje F4	11 min	🚗 7.6 km
🚆 Snyta Linje 100, 101, 108, 139	4 min	🚗 2.2 km
🚆 Bjerke Linje 100, 101, 108, 139	5 min	🚗 2.5 km

## Avstand til byer

Hønefoss	12 min	🚗
Sandvika	43 min	🚗
Oslo	54 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kuben Senter Hønefoss	10 min	🚗
🚗 Kople Hvervenkastet Nord E16 Høne...	10 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Ringkollen alpin
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

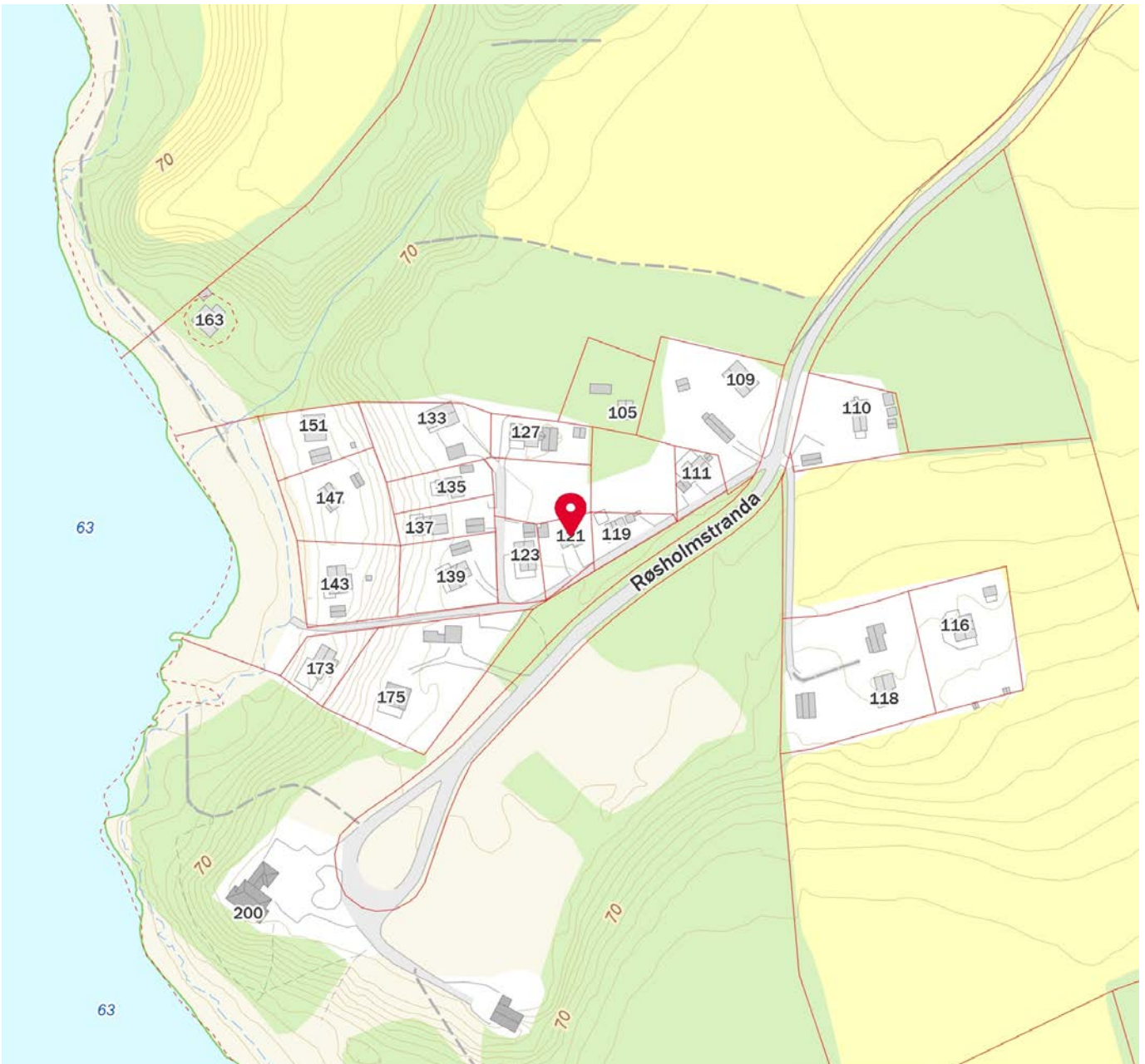
Hønefoss og Ringerike rideklubb	7 min	🚗
Ringerike Ridesenter	7 min	🚗
Ringeriksbadet	11 min	🚗
Bjørke Gård	11 min	🚗
Hønefoss Bowlingsenter	14 min	🚗

## Sport

⚽ Tolpinrud idrettsanlegg Ballspill, fotball	9 min	🚗 5.9 km
⚽ Ringerike folkehøgskole Aktivitetshall, ballspill	9 min	🚗 6.3 km
🏊 EVO Hønefoss	10 min	🚗
🏊 Actic Hønefoss	11 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Hvervenkastet Søndagsåpent	8 min	🚗 6.2 km
Meny Kuben PostNord	11 min	🚗 7.2 km



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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:** Røsholmstranda 121  
3519 HØNEFOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Stormfelt

**Telefon:** 917 14 855  
**E-post:** marius.stormfelt@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