

aktiv.



Østbyveien 100, 3512 HØNEFOSS

**Opplev hyttedømmen bare 50 minutter unna Oslo - Idyllisk fritidseiendom i naturskjønne omgivelser- Strøm, borrevann/wc.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Kristoffer Stormfelt

**Mobil** 976 09 113

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 410 140,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 568,-  
**Selger:** Eli Faale

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 59/100 kvm  
**Tomtstr.:** 2560 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 1  
**Fnr.:** 10  
**Oppdragsnr.:** 1115260062

# Opplev hyttedømmen bare 50 minutter unna Oslo - Idyllisk fritidseiendom.

Velkommen til Østbyveien 100 presentert av Eiendomsmegler  
K.Stormfelt v/Aktiv!

Fritidseiendommen ligger idyllisk til innerst i et rolig område med spredt hyttebebyggelse og vakker natur på alle kanter. Her bor du i fredelige omgivelser med flotte turmuligheter rett utenfor hytteveggen. Det er innlagt strøm og borrevann i hytta. Bad/vaskerom oppgradert i 2022 ifølge eier. Det er kun 50 min fra Oslo til du er på hytta!

Det foreligger ingen godkjente tegninger over hytta, bod eller garasje, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens oppføring og bruk. Men det foreligger ferdigattest på en bod oppført i 2012 som senere er omgjort til garasje, samt ferdigattest for avløpsanlegg datert 21.09.2020. Les mer under punktet "ferdigattest" i salgsoppgaven



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	86
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 92 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

59. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 kvm Terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Bod/vedskjul, utedo og isolert bod.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse på totalt ca 92 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen under TBA (Ikke medregnet terrasse utenfor uthus.)

Arealmålingen er utført med laser. 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.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

2560 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet og er flat/skrående. Tomten er på 2 560 kvm, men oppgitt å være 2.000kvm iht kommunen. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårds plass, hage med plen, diverse blomsterbed og beplantning, samt flaggstang. Deler av tomten fremstår som naturtomt.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Kommunen har oppgitt både 2.560 og 2.000 kvm i sine opplysninger til megler. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

### **Årlig festeavgift**

Kr 3 568

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 1963. Ved leietidens utløp har leieren rett til å forlenge leien fortsatt for nye 60 års perioder, mot å gi eieren beskjed senest 6 mnd, før hver 60 års utgang.

Festetomten kan ikke innløses.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i XX og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

### **Festekontrakt datert**

01.01.1963.

### **Beliggenhet**

Fritidseiendommen ligger idyllisk til i Åsa, innerst i den vestlige delen av Østbyveien, kun ca. 50 minutter fra Oslo. Her får du en perfekt kombinasjon av fredelige omgivelser, vakker natur og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Området byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren, enten du foretrekker fotturer, jogging eller sykkelturner. Fra eiendommen er det enkel tilgang til populære Krokskogen og Nordmarka – et eldorado av merkede turstier og preparerte skiløyper vinterstid.

I nærområdet finner du flere idylliske tjern, blant annet Ultvettjern og vakre Gullerudtjern naturreservat, hvor du kan nyte stille dager i naturen eller sanke bær og sopp i sesongen. Steinsfjorden ligger også i kort avstand fra eiendommen og byr på fine muligheter for bading, båtliv og rekreasjon ved vannet.

Ved innkjøringen til Østbyveien ligger Åsa Landhandleri, hvor du finner det viktigste av dagligvarer samt hyggelige forfriskninger.

Dette er en eiendom som passer perfekt for deg som ønsker et rolig fristed – et sted hvor du kan trekke deg tilbake fra hverdagens tempo og nyte natur, stillhet og ekte hytteliv.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1963.

Tak: Asfaltshingel. Kun visuelt vurdert fra bakken (begrenset adkomst). Forventet levetid ca. 25 år. Mangelfull bortføring av takvann ved nedløp og usikkerhet ved pipebeslag – nærmere kontroll anbefales ved trygge forhold. Yttervegger: Trekledning med ingen/begrenset lufting. Ubehandlet endeved nederst forkorter levetiden. Takkonstruksjon: Saltak/kaldt loft, enkel 60-tallskonstruksjon. Begrenset adkomst. Lokale skjevheter/ujevnheter observert. Vinduer/dører: Eldre trevinduer (alder). Ytterdører med enkelte bruks- og slitasjemerker. Terrasse: Stor terrasse på punktfundament i terreng; skjevheter registrert. Rekkverkshøyde under dagens krav (HMS). Overbygg/installasjoner ikke funksjonstestet. Inngangsparti: Støpt trapp med skifer og trekkverk. Takoverbygg.

Byggegrunn/drenering: Ukjent byggegrunn. Utførelse/materiale for fuktsikring under terreng er ukjent; ingen kjente utbedringer siden byggeår. Drenering kan ikke vurderes sikkert ved visuell befarung.

Grunnmur/murer: Ringmur i betong, delvis forblendet med naturstein, øvrig pusset/

slemmet. Stabilede forstøtningsmurer av naturstein; bevegelse/glid registrert enkelte steder (TG). Terreng: Flat/skrånende tomt med plen, stein og terrasser. Stedvis fall inn mot grunnmur. Terreng bør ha fall 1:50 ut fra grunnmur (min. 3 m). VA utvendig: Vann- og avløpsledninger i plast. Privat borebrønn (vann) og privat avløpsanlegg: tett tank for svartvann og gråvannsanlegg.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.05.2026 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 3, TG 2 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse:

Fliser på gulv. Oppvarming med panelovn på vegg.

Uegnede materialer i våtsonen for gulv (listverk/panel ned mot gulv). Ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. krav. Gulvet har tilnærmet likt høydenivå i hjørne mellom dør og innredning som ved laveste punkt mot dusjnise. Øvrig gulv har lokale variasjoner, men ikke fall til sluk iht. krav. Det er målt motfall ved dør. Det er målt 13 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstillt. Det er heller ikke kjent om membran er ført minimum 25 milimeter over flislagt gulv på vegger for øvrig del av rommet.

Tilstandsgrad vurderes da det er motfall ved dør, samt at fall ikke er tilfredsstillende for rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Det er målt motfall ved dør, og samlet fall på baderomsgulv er ikke tilfredsstillende.

Risiko: Vann ledes ikke effektivt til sluk, med fare for stående vann og vannspredning mot terskel/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet/brukskvalitet; rommet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko.

Anbefalt tiltak: Omlegging av gulv med korrekt fall og nødvendig oppbygging/tettesjikt

må påregnes; arbeid prosjekteres og utføres av våtromsfagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. For mer informasjon se side 14 og 15 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse:

Plastsluk. Membran med ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år. Tilstandsgrad vurderes da det registreres utette overganger til rørgjennomføringer ved våtsonen til servant, samt manglende dokumentasjon / utførelse på mansjett ved klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Utførelse av membran er ikke kjent/dokumentert. Rørgjennomføringer i våtsoner (servant/vegger/gulv) mangler synlig mansjett og vurderes som risikodetaljer. Forholdet vurderes til TG3 etter NS 3600.

Risiko: Mangelfull/dokumentert membran og gjennomføringer kan gi lekkasje til underliggende konstruksjoner og skjulte fuktskader. Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Badet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko for skade; utbedringer må påregnes.

Anbefalt tiltak: Badet bør oppgraderes til dagens våtromsstandard. Dette omfatter tett utførelse av membran og rørgjennomføringer (med mansjetter) prosjektert og utført av våtromsfagperson. Dokumenter arbeidet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Mangelfull bortføring av takvann ved taknedløp er registrert. Pipebeslag fremstår usikkert og krever nærmere vurdering. For mer informasjon se side 9 og 10 i

tilstandsrapporten.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Kledningen har ingen/begrenset lufting. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det registreres synlige skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjonen utvendig og innvendig. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Vinduer

Vinduer har lavere isolasjonsevne enn dagens krav; enkelte vinduer viser kondensmerker. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Enkelte bruks- og slitasjemerker er registrert på ytterdører. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er fundamentert direkte på terreng; skjevheter er registrert ved enkelte fundamenter. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Overflater

Det registreres bruksmerker, riper, hull og hakk på overflater. Mindre fuktsvelling i skjøt på laminat på ett soverom. Feilmontering av gulv og manglende avslutninger rundt luke til krypkjeller. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt 20 mm høydeforskjell over 2 m i stue mot bad/vaskerom. I krypkjeller er det registrert vilkårlig understøtting av bjelkelag, ikke utført av fagperson. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Det er påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke, uten kompensierende tiltak. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Krypkjeller

Det registreres fukt i organiske materialer i kryprommet, manglende luftgjennomstrømming og manglende fuktsperre mot grunnen. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Innvendige dører

Redusert komfort/estetikk og behov for enklere vedlikeholdstiltak. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling  
Uegnede materialer (panel) er brukt i våtsone ved dusj og servant. Dør står i våtsone til dusjhjørnet. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.
  
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning  
Svingbare glassdører er montert for lavt og subber i gulvet ved åpning. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.
  
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Ventilasjon  
Våtrommet mangler tilluft (ingen dørspalte/ventil). For mer informasjon se side 15 og 16 i tilstandsrapporten.
  
- Kjøkken - Etasje 1 - Stue/kjøkken - Avtrekk  
Kjøkkenventilatoren har kun kullfilter (ikke avtrekk ut). For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.
  
- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør ledes ikke til sluk/annen løsning. Rørøpplagg i krypkjeller er ikke frostsikret. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.
  
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering fra varmtvannstank. El-tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende krav (NEK 400). Varmtvannsberedere over 1500 W skal være fast tilkoblet (krav fra 2014; tidligere 2000 W fra 2010). For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.
  
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
På grunn av alder og ukjent utførelse med manglende/utdatert utvendig fuktsikring rundt ringmur. Forhøyede fuktverdier/indikasjoner på fukt er registrert i krypkjeller (se «Krypkjeller»). For mer informasjon se side 18 og 19 i tilstandsrapporten.
  
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Riss i fuger mellom naturstein (forblending), riss i puss/slemming med avskalling under trapp, samt sprekker/avskallinger i ringmur synlig fra krypkjeller. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.
  
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer  
Stablede forstøtningsmurer er registrert med bevegelse; muren har glidd noe ut enkelte steder. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.
  
- Tomteforhold - Terrengforhold  
Stedvis manglende fall på terreng fra bygningen; avvik fra dagens krav. For mer

informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnvannet. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av bad, stue, kjøkken, annek

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vet ikke. Ble utført av fagmann

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe. Frittstående peis

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe. Frittstående peis

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, og opplegg

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

### **Innhold**

BRA: 100 kvm

BRA-i:

1. etasje 59 kvm: Stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

Åpent areal:

1. etasje 92 kvm: Terrasse.

BRA-e:

1. etasje 17 kvm: Bod/vedskjul, utedo og isolert bod.

1. etasje 24 kvm: Garasje.

### **Standard**

Fritidseiendommen ligger idyllisk til innerst i et rolig område med spredt hyttebebyggelse og vakker natur på alle kanter. Her bor du i fredelige omgivelser med flotte turmuligheter rett utenfor hytteveggen – perfekt for deg som ønsker nærhet til skog og mark året rundt. Eiendommen har også kort vei til både Krokskogen og Nordmarka, som byr på et rikt nettverk av turstier og skiløyper.

Hytta er arealeffektivt utformet og inneholder blant annet stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom samt bad/vaskerom. Utvendig kan du nyte fine uteområder og rolige omgivelser på den romslige tomten.

-Perfekt fritidsbolig for familie

-Veldrevet velforening

-50 min fra Oslo

Informasjon om forkjøpsrett:

Hytta blir i dag leid ut og leietaker har forkjøpsrett på hytta. Avklaring av forkjøpsrett skjer i parrallelt med salget, eventuelt i etterkant av salget avhengig av prisen og

betingelsene. Leietaker har maks 2 mnd på seg til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

## FRITIDSBOLIG

### Stue:

Stuen er meget lys og innbydende, med vindusflater som gir naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til sofagruppe og spisebord. Utgang fra stuen til en terrasse på 92 kvm.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i stein og porselenslum. Opphøyning i samme utførelse som benkeplaten mot bakvegg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med integrert kullfilter, stekeovn, kombiskap kjøll/frys og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen.

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

### Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom oppgradert i 2022 ifølge eier. Rommet har panel og fliser på vegger, panelt himling med downlights samt flislagt gulv. Oppvarming via panelovn på vegg. Innredet med servantseksjon med heldekkende servanttopp, speilskap, vegghengte skap, toalett og nedsenket dusjhjørne med glassdører og dusjopplegg på vegg.

### Soverom:

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

## UTHUS

### Bod/vedskjul:

Praktisk bod/vedskjul med gode oppbevaringsmuligheter for ved, hageredskap og annet utstyr.

### Isolert bod:

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

### Utedo:

Utedo med enkel og funksjonell standard, egnet som praktisk toalettløsning for fritidsbruk.

Informasjon om forkjøpsrett:

Hytta blir i dag leid ut og leietaker har fått forkjøpsrett på hytta. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om forkjøpsretten.

### **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**

Parkering i egen garasje.

Kort om garasjen:

Garasje var opprinnelig bygget som bod. Her er det satt inn garasjeport istedenfor labankdør i fremkant av bygningen (større åpning for garasjeport), samt at ytterdør er plassert i bakkant av bygget istedenfor på siden av bygget.

### **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 radonreduserende 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

Boligen varmes opp ved elektrisk oppvarming og luft til luft varmepumpe.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

F

### 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 2 350 000

### Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

58 750 (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))

---

60 140 (Omkostninger totalt)  
77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 429 840 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 176 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør kr 8 176,-. De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter fordeles slik:

- Det er en privat septiktank bestående av tank for svartvann (tett tank) på eiendommen på 4 m<sup>3</sup> og et gråvannsanlegg på 0,2 m<sup>3</sup>, og det betales kr 575,- (m/mva) per år for kontroll. Prisen for tømning av tett tank i 2025 var kr 3 202,- (m/mva). Tett tank skal i utgangspunktet tømmes en gang årlig. Gråvannsanlegget skal tømmes hvert 4. år. Neste tømning er registrert til å være rundt 31.03.2027.
- Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for hus og hytter er kr. 565,- u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp. Kommunen opplyser at siste feiedato var 16.04.2019. Det er 1 skorstein og 2 ildsted på eiendommen.
- Renovasjonsgebyret utgjør kr 5 906,- per år og faktureres halvårlig i april og oktober. Det betales dermed kr 2 953,- ved hver fakturering.

Årlig gebyr på kr 2 500,- til Østbyskogen velforening for blant annet brøyting og strøing i sesongen. Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

Nåværende eier har ikke oversikt over strømforbuket da fritidsboligen leies ut.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 200 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Kommunen opplyser per 18.05.2026 at eiendomsskatt faktureres tre ganger årlig, med kr 400,- per termin.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 249 484 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 2 500

### **Velforening**

Eiendommen er tilknyttet Østbyskogen velforening.

Østbyskogen vel er en interesseorganisasjon for hytteeierne i Åsa/Østbyskogen.

Vellet rundet 50 år i fjor og har nærmest 100% oppslutning av hyttene eierne. Vellet er registrert i Brønnøysundregisteret og er medlem av Norges Hytteforbund. Der avholdes ett årlig årsmøte for medlemmene, samt noen sosiale sammenkomster som sommerfest mm. Det avholdes to dugnader i året som er nyttige, men som også har en sosial profil.

Medlemskap er frivillig og medlemmene nyter godt av en rekke felles fordeler som;

- Veivedlikehold (1.6 km hyttevei), vellet har hatt en del utgifter på veivedlikehold etter ekstrem vær som eksempelvis "Hans".

- Brøyting og strøing av hytteveien (egen kontrakt med lokal leverandør)
- Vann fra hyttevellets eget vannanlegg
- Vellet har bygget og administrerer egen vannforsyning til samtlige av hyttene fra eget reservoar.
- Vellet administrerer veibom til hyttegrenda
- Det er et meget godt sosialt fellesskap i vellet, man bistår og hjelper hverandre etter behov og alle "innbyggerne" i de rundt 20 hyttene kjenner hverandre.

Årskontingenten er på 2,500.- kroner og fravær for dugnad er kr 200,- pr gang.

Det er ikke pliktig medlemskap i Østbyskogen velforening, men styreleder opplyser per e-post 18.05.2026 at det foreligger et årsmøtevedtak om at manglende medlemskap vil medføre stans i vannleveransene. Styreleder begrunner dette med at vannanlegget er omfattende og medfører kostnader til blant annet vedlikehold og forsikring.

Greit å vite:

- Lokale kolonial forretningen i Åsa fikk akkurat full skjenkebevilling og har uteservering med plass til rundt 60 personer igjennom hele sommeren. Det er uansett viktig for lokalsamfunnet å ha denne lille lokale forretningen som er åpen alle dager igjennom sommeren. Om vinteren er det åpent i alle helger men mindre åpningstider i ukedagene.

- Vellet har fått utarbeidet en egen bok om vellets historie i forbindelse med 50 årsjubileet. Boka inneholder også hver enkelt hyttes historie fra 60 tallet og oppover. Boka kan kjøpes fra vellet.

### **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 22, bruksnummer 1, festenummer 10 i Ringerike kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr. 1340, tinglyst 31.03.1969, type heftelse: Festekontrakt  
Forklaring: Bygselkontrakten gjelder en parsell på ca. 2 mål fra eiendommen gnr. 22 bnr. 1 i Østby, Norderhov, bortleid fra Harald Myhre til Martha Gulbrandsen med en leietid på 60 år fra 1.1.1963. Årlig leieavgift ble satt til kr 250,- med regulering etter Statistisk sentralbyrås levekostnadsindeks hvert tiende år. Leieren fikk rett til å oppføre hytte med uthus på parsellen, samt rett til adkomstvei og vannuttak fra bekker i området. Kontrakten gir også leieren rett til å forlenge leieforholdet med nye 60-årsperioder, forutsatt at grunneier varsles minst seks måneder før utløp. Utgifter til stempeling og tinglysning skulle dekkes av leieren. Kontrakten er datert 1.1.1963 og undertegnet av partene med vitner.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen (hytte, garasje, utedo og terrasser). Det foreligger heller ingen godkjente tegninger fra kommunen over eiendommen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens (hytte, garasje, utedo og terrasser) oppføring og bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette da kommunen kan i verste fall kreve bygningene revet, samt herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det tillføres at fritidsboligen har vært i bruk siden 60-tallet iht eier.

Det foreligger ferdigattest for avløpsanlegg datert 21.09.2020 og ferdigattest på frittstående bod (gjelder ikke delen som er utedo) datert 30.10.2012. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon eller tegninger fra kommunen på at garasjen og terrassene på eiendommen er byggemeldt og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest på en bod datert 30.10.2012. Boden er trolig det som i dag er garasjen og denne endringen fra bod til garasje er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen. Det er også gjort endringer på fasaden som at man har satt inn garasjedør, vinduer, dører etc. uten at dette er søkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det bemerkes at boden ikke er et oppholdsrom, men regnes som tilleggsdel.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller tegninger fra kommunen på uteboden, utedoen

og terrassen rundt uteboden på eiendommen. Megler finner ingen dokumentasjon på at denne er bygget og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det bemerkes at boden ikke er et oppholdsrom, men regnes som tilleggsdel.

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 søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei (Østbyveien) iht. festekontrakten.

Eiendommen er tilknyttet Østbyskogen velforening der vellet har bygget og administrerer egen vannforsyning til samtlige av hyttene fra eget reservoar. Dette anlegget var bygget før flere hytter borret etter eget vann. Ca halvparten av hyttene bruker fortsatt dette som primærkilde, mens de som har eget vann benytter det sekundært. Vannanlegget forsyner vann i perioden mars til oktober (+-), Total kapasitet er 7000 liter og forsynes fra ett naturlig oppkommme en knapp kilometer fra hyttegrenda.

I tillegg til dette har selger en egen privat borrevann.

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank bestående av tank for svartvann (tett tank) på 4 m<sup>3</sup> og gråvannsanlegg på 0,2 m<sup>3</sup>.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanen/kommunedelpanens arealdel 2019 - 2030 datert 05.09.2019. Eiendommen er angitt som landbruk-, natur- og friluftsområde, LNF (2 560 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.

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

### **Adgang til utleie**

Da det ikke foreligger godkjente tegninger fra kommunen over eiendommen og lovligheten av eiendommens (hytte, garasje, utedo og terrasser) oppføring og bruk ikke kan sertifiseres vil man da måtte ta for gitt at man heller ikke lovlig kan leie ut hytta.

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.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Informasjon om forkjøpsrett:

Hytta blir i dag leid ut og leietaker har fått forkjøpsrett på hytta. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om forkjøpsrtten.

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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 dekningsalg 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](mailto: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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. 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**

Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[kristoffer.stormfelt@aktiv.no](mailto:kristoffer.stormfelt@aktiv.no)  
Tlf: 976 09 113

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[kristoffer.stormfelt@aktiv.no](mailto:kristoffer.stormfelt@aktiv.no)  
Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
[marius.stormfelt@aktiv.no](mailto:marius.stormfelt@aktiv.no)  
Tlf: 917 14 855

**Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734  
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

**Salgsoppgavedato**

24.05.2026

**Uteområdet.**





**Stue/kjøkken.**



**Soverom.**



**Baderom.**



**Plantage.**



## Fritidsbolig Etasje 1

### Østbyeien 100 , 3512 HØNEFOSS

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske  
innredningen.

[www.btakst-eiendom.no](http://www.btakst-eiendom.no)

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Østbyveien 100 , 3512 HØNEFOSS

📖 RINGERIKE kommune

# gnr. 22, bnr. 1, fnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1029

Referansenummer: CI2719

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.

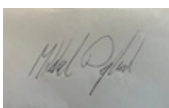
## Bærum Takst og Eiendom AS

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

## BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde i Åsa med spredt bebyggelse. Kort avstand til Krokskogen, Nordmarka og Steinsfjorden. Landhandleri ved innkjøringen til Østbyveien. Ca. 20 minutter til Hønefoss og ca. 45 minutter til Sandvika.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsbolig fra 1963 med én etasje og krypkjeller.

## BEBYGGELSE:

Fritidsbolig med bruksareal ca. 59 m<sup>2</sup>. Stor sammenhengende terrasse mot sør og vest, delvis overbygget utenfor stue. Garasje med én biloppstillingsplass. Uthus med gang, utedo og ett innredet rom.

## ROMHØYDER:

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,26 m, men vil kunne variere.

## OPPVARMING:

Elektrisk oppvarmet fritidsbolig.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak: Asfaltshingel. Kun visuelt vurdert fra bakken (begrenset adkomst). Forventet levetid ca. 25 år. Mangelfull bortføring av takvann ved nedløp og usikkerhet ved pipebeslag – nærmere kontroll anbefales ved trygge forhold. Yttervegger: Trekledning med ingen/begrenset lufting. Ubehandlet endevend nederst forkorter levetiden. Takkonstruksjon: Saltak/kaldt loft, enkel 60-tallskonstruksjon. Begrenset adkomst. Lokale skjevheter/ujevnheter observert. Vinduer/dører: Eldre trevinduer (alder). Ytterdører med enkelte bruks- og slitasjemerker. Terrasse: Stor terrasse på punktfundament i terreng; skjevheter registrert. Rekkverkshøyde under dagens krav (HMS). Overbygg/installasjoner ikke funksjonstestet. Inngangsparti: Støpt trapp med skifer og trekkverk. Takoverbygg.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater: Gulv laminat, vegger panel, himlinger panel med downlights. Normale bruksmerker (riper/hakk). Lokal fuktsvelling i laminatskjøt på ett soverom, feilmontering enkelte steder. Manglende avslutning rundt luke til krypkjeller. Etasjeskiller/gulv: Stikkprøvemålinger (NS 3600). Målt 21 mm over 2 m i stue mot bad/vaskerom (TG3). I krypkjeller er det vilkårlig understøtting av bjelkelag (ikke fagmessig). Ildsted/pipe: Pipe i tegl og peisovn i stue. Full fagkontroll av pipe/ildsted anbefales via feiervesen/kompetent fagperson. Krypkjeller: Adkomst via luke på soverom. Fukt i organiske materialer, mangelfull lufting og manglende fuktsperre på grunn. Målinger ved befaring: treverk 22,7 vekt% (mot grunn) / bjelkelag 13,9 vekt%; luft RH 49 %, temp 17,7 °C, duggpunkt 6,9 °C. TG settes for forholdene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Oppgradert i 2022 uten dokumentasjon; vurdert opp mot TEK17.

Vegger/himling med panel; flis på gulv.

Uegnede materialer i våtsoner (panel ved dusj/servant og list/panel mot gulv). Dør står i våtzone.

Fallavvik: motfall ved dør og ikke tilfredsstillende fall i rommet. 13 mm fra slukrist til gulv ved dør (krav 25 mm). Ukjent om membran er ført korrekt ved terskel/vegger.

Sluk i plast; membran skjult/udokumentert. Forventet levetid membran ca. 20 år.

Rørgjennomføringer: utette/udokumenterte overganger; manglende/mulig manglende mansjett ved klemring.

Ventilasjon: mekanisk avtrekk, men ingen tilluft.

Fuktsøk via eksisterende hull fra stue uten avvik; stikkprøve begrenser sikkerhet.

TG settes på grunn av materialbruk i våtsoner, fallavvik og udokumentert membran/gjennomføringer.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og kum i porselen. Opphøyning i lik utførelse som benkeplate i overgang mot bakvegg.

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert kullfilter, stekeovn, kombisskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann: Plast hovedledning fra borebrønn til trykktank med stoppekran og filter. Rør-i-rør med åpne forgreninger; lekkasjevann ledes ikke til sluk (TG). Synlige avløp i plast. Ingen synlige svekkelser/lukt. Forventet levetid vann/avløp ca. 50 år. Rør i krypkjeller ikke frostsikret.

Ventilasjon: Kombinert mekanisk/naturlig avtrekk; tilluft via veggventiler/lufting. Mekanisk avtrekk fra bad.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe (2021).

Varmtvannsbereder: Ca. 120 liter, nyere type (alder ukjent).

Forventet levetid ca. 20 år. Mangler tilfredsstillende avrenning/lekkasjebehandling og har eltilkobling som ikke følger NEK 400 (TG).

Elektrisk: 400 V anlegg. Utvendig målerskap (ikke åpnet), innvendig sikringsskap med hovedbryter/automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Ikke tilstandsvurdert etter elkontrollstandard (ikke el-takst).

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/drenering: Ukjent byggegrunn. Utførelse/materiale for fuktsikring under terreng er ukjent; ingen kjente utbedringer siden byggeår. Drenering kan ikke vurderes sikkert ved visuell befaring.

Grunnmur/murer: Ringmur i betong, delvis forblendet med naturstein, øvrig pusset/slemmet. Stabilede forstøtningsmurer av naturstein; bevegelse/glid registrert enkelte steder (TG).

Terreng: Flat/skrånende tomt med plen, stein og terrasser. Stedvis fall inn mot grunnmur. Terreng bør ha fall 1:50 ut fra grunnmur (min. 3 m).

VA utvendig: Vann- og avløpsledninger i plast. Privat borebrønn (vann) og privat avløpsanlegg: tett tank for svartvann og gråvannsanlegg.

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

[Gå til side](#)

BRANNTTEKNISK:

# Beskrivelse av eiendommen

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

#### REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på terrasse, trapper eller andre steder på eiendommen med mer enn 0,5 meter ned til terreng.

#### RADON:

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

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. 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. Kjøper bør avklare med kommunen hvilke godkjenninger som foreligger og om dagens løsninger er lovlige, og må påregne at innhenting av dokumentasjon, søknader og eventuelle pålegg/utbedringer kan medføre kostnader.

Eiendommen er etablert i 1969. Ferdigattest på hytta foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for avløpsanlegg er gitt 21.09.2020.

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke. Bygget er heller ikke registrert i oversendte opplysninger fra kommunen.

#### Garasje

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

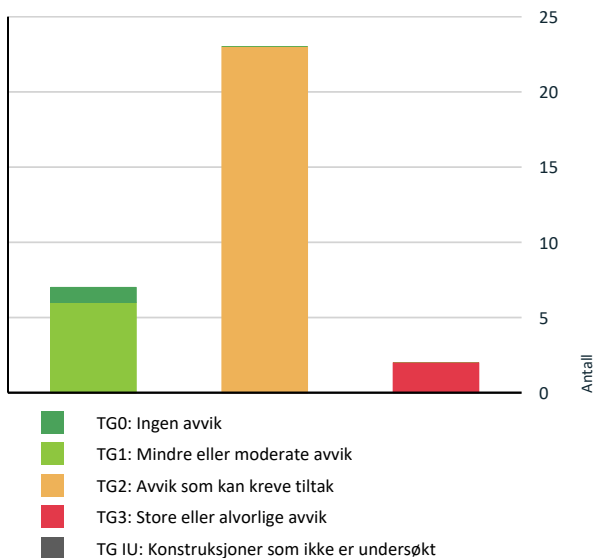
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje var opprinnelig bygget som bod. Her er det satt inn garasjeport istedenfor labankdør i fremkant av bygningen (større åpning for garasjeport), samt at ytterdør er plassert i bakkant av bygget istedenfor på siden av bygget.

Det er gitt ferdigattst på bod den 30.10.2012.

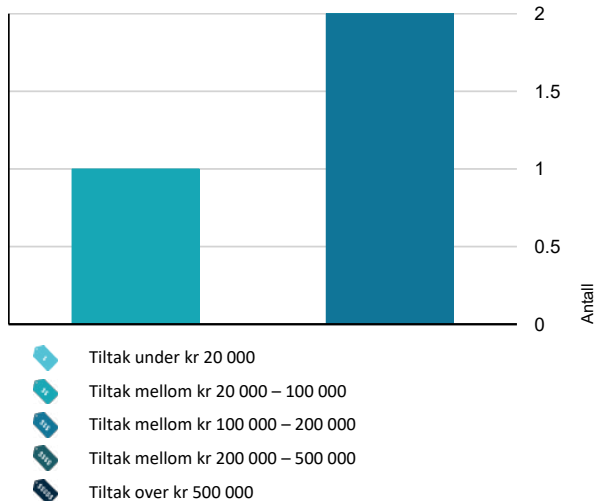
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 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.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 12.05.2026. Rapportdato: 14.05.2026.

Bygningen er oppført i 1963, 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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---






-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [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.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Opplyst ved forrige omsetning.

**Anvendelse**  
Hytte

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Hytta er allikevel 61 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Peis fra OBS - ferdig montert. Hels sparkle gulv, stue, kjøkken og gang. Panel ferdigmalt til 40kvm tak. Ferdig behandlet panel til tak og vegger rom annek.
2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Iht til tilbud. Laminat. Vindu 120x120 annek. Sette inn inngangsdør som er isolert. rep av råteskader i gulv annek.
2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Iht tilbud. Tillegg, rydde annek, demontere dusjkabinett, demontere ovn i stue. div rydding.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Forventet levetid for takshingel er 25 år.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Ny asfaltshingel er lagt over gammel teking. Det er registrert noen løse shingeltunger og ujevnheter i deler av tekingen. Årsak til ujevnheter (konstruksjon eller underlag) er ikke avklart. Risiko: Eldre og dobbeltlagt shingel med løse tunger og ujevnheter øker risiko for vanninntrengning, oppdrift ved vind og akselerert nedbrytning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulige lekkasjer med påfølgende skader i undertak og tilstøtende konstruksjoner; økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Taktekker bør vurdere omfang, feste/utbedre løse shingeltunger og gi anbefaling om videre tiltak. Omteking bør påregnes på sikt grunnet alder og lagvis utførelse.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Det registreres mangelfull bortføring av takvann ved taknedløp registrert. Pipebeslag krever ytterligere undersøkelser under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold nærmere undersøkelser anbefales. Se tilstandsgrad under:

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull bortføring av takvann ved taknedløp er registrert. Pipebeslag fremstår usikkert og krever nærmere vurdering. Risiko: Vann kan renne feil og gi overrenning ved fasade/sokkel; utett pipebeslag kan gi vanninntrengning til undertak og konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og risiko for fukt-/råteskader i tak og tilstøtende bygningsdeler, med påfølgende kostnader. Anbefalt tiltak: Taktekker/blikkenslager bør kontrollere og utbedre avrenning ved nedløp og vurdere/utbedre pipebeslag under sikre forhold. Dokumenter utført arbeid.



## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Stående utvendig trekledning for gavler til takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad vurderes da kledningen har ingen/begrenset lufting. Endeved på nederste bord til kledning er ikke malt, som forkorter kledningens levetid. Se nærmere beskrivelse under:

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen har ingen/begrenset lufting. Endeved på nederste kledningsbord er ikke malt.

Risiko: Økt fuktopptak og redusert uttørking kan gi råte i kledning og underliggende konstruksjon, særlig via ubehandlet endeved.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av kledningsbord.

Anbefalt tiltak: Behandle/male endeved og utsatte partier. Ved fasadearbeider bør det vurderes å etablere luftet kledning.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via luke i gavlvegg utvendig. Sperrekonstruksjon i enkel utførelse. Begrenset adkomst, loft er kun kontrollert stående fra stige med lykt. Det registreres ventiler i hver ende på gavlvegger.

Tilstandsgrad vurderes da enkelte synlige skjevheter/ujevnheter for takkonstruksjon utvendig og innvendig som er et tegn på at bærende konstruksjoner ikke er fordelt på en fagmessig måte fra byggeår - enkel konstruksjon for fritidsbolig fra 60-tallet som kan kreve utbedringer grunnet observasjoner. Se nærmere beskrivelse under:

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres synlige skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjonen utvendig og innvendig. Konstruksjonen er en enkel, typisk for fritidsbolig fra 1960-tallet.

Risiko: Skjevheter kan påvirke lastfordeling og tetthet i detaljer, med økt risiko for deformasjon, sprekke-dannelser og vanninntrengning ved værbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for takkonstruksjonen; behov for lokale forsterkninger eller utbedringer kan oppstå på sikt.

Anbefalt tiltak: Fagperson (tømrer/byggingeniør) bør vurdere omfang og beskrive videre tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Eldre trevinduer koblet glass.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner, se under:

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinduer har lavere isolasjonsevne enn dagens krav; enkelte vinduer viser kondensmerker.

Risiko: Økt varmetap og kondens kan gi fuktbelastning på karm/omramming og redusert komfort.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Høyere energibruk, trekk/kaldras og mulig behov for vedlikehold/utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Vurder utskifting til vinduer med bedre U-verdi ved oppgradering; følg opp kondenspunkter med jevnlig lufting/vedlikehold og kontroller tetninger og beslag.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i profilert utførelse med 2-lags isolerglass fra 2005. 2- fløyet terrassedør i stue med 2-lags isolerglass fra 1980.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres enkelte bruks- og slitasjemerker på ytterdører.

Årstall: 1980      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Enkelte bruks- og slitasjemerker er registrert på ytterdører.

Risiko: Overflate- og tetningslitasje kan øke ved videre bruk og eksponering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Noe redusert estetikk og mulig redusert tetthet/komfort over tid.

Anbefalt tiltak: Vedlikehold/oppgradering (rens, justering, maling/utskifting av tetningslister) kan utføres som del av normalt vedlikehold.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Stor terrasse på to sider av hytta, der deler av terrasse utenfor stue er overbygget. Oppført med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, fundamentert på

punktfundamenter. Deler av punktfundamenter med synlige stein/blokker direkte på grunn. Rundt deler av terrasse er det forstøtningsmur for å holde på

plass oppfylte masser under terrasse.

Rekkverk i trevirke. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjonen, fundamentert på tresøyler til ukjent fundamentering i/på grunn.

Downlights og

integreerte høytalere i himling for takoverbygg, ikke funksjonstestet av

takstmann. På terrasse er det også bygget enkelt overbygget

arbeidsbenk/utekjøkken med utslagsvask, der avløp føres til grunn. På terrasse mot uthus er det montert dusjsøyle, ikke funksjonstestet av

takstmann.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav - se nærmere beskrivelse

under HMS.

Tilstandsgrad vurderes da konstruksjonene er fundamentert direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Skjevheter for enkelte fundamenter registrert. Se nærmere beskrivelse under:

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrassen er fundamentert direkte på terreng; skjevheter er registrert ved enkelte fundamenter.

Risiko: Bevegelser fra setninger/tele kan øke skjevheter og gi redusert stabilitet og tetting i tilslutninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ujevn gangflate, knirk/bevegelse og behov for justering/utbedring over tid.

Anbefalt tiltak: Følg opp med jevnlig ettersyn. Juster/rette opp fundamenter og bærepunkter ved behov; vurder frostfri fundamentering ved større utbedringer.

# Tilstandsrapport



Synlig skjevhet i retning på bjelkelag.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Til inngangsparti er det støpt utvendig trapp med skiferheller på overflater. Rekkverk i trevirke. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjon med downlights for himling.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Vegger: Panel. Himlinger: Panel. Downlights i himlinger for alle rom. Det er fremlagt faktura for arbeider med overflater innvendig i 2021.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres enkelte bruksmerker, riper, hull og hakk. (Påregnelig ved normalt bruk.) Mindre fuktsvelling i skjøt for laminat på ett soverom registrert, samt feil montering av gulv. Manglende avslutninger rundt luke til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres bruksmerker, riper, hull og hakk på overflater. Mindre fuktsvelling i skjøt på laminat på ett soverom. Feilmontering av gulv og manglende avslutninger rundt luke til krypkjeller.

Risiko: Videre slitasje og lokal oppsprekking/svelling i laminat; åpne avslutninger ved luke kan gi trekk/støv og uønsket luftutveksling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert estetikk og noe økt vedlikeholdsbehov; mulig behov for lokal utskifting/repasasjon av gulv og listverk. Anbefalt tiltak: Utfør normalt vedlikehold og lokale utbedringer (sparkling/maling). Utbedre skjøt/svelling ved forverring. Etabler tette, forskriftsmessige avslutninger rundt luke til krypkjeller.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i trekonstruksjoner over krypkjeller.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstillende instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Det er altså gjort representative stikkprøver, ikke full finmåling av alle flater.

Rom som er målt: Deler av stue / kjøkken og soverom. Tilstandsgrad vurderes da det ble målt 20mm over en lengde på 2 meter i stue mot bad / vaskerom. Ved inspeksjon i krypkjeller registreres det vilkårlig understøtting av bjelkelag som ikke er utført av en fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er målt 20 mm høydeforskjell over 2 m i stue mot bad/vaskerom. I krypkjeller er det registrert vilkårlig understøtting av bjelkelag, ikke utført av fagperson.

Risiko: Skjevhet og ufagmessig understøtting kan gi videre deformasjon, redusert stabilitet og økt belastning på bjelkelag/overgulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Funksjonsavvik (skjeve gulv, knirk), mulig skader på overflater/innredning og behov for konstruktive utbedringer. Anbefalt tiltak: Byggingeniør/bygningssakkyndig bør vurdere bjelkelag og fundamentering, prosjektere riktig understøtting/forsterkning og utbedre avvikene. Dokumenter utført arbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Underside bjelkelag.

# Tilstandsrapport



Måling ved skorstein.



Måling ved bad.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i teglstein.

I stue er det peisovn med glass i dør og steinplater på gulv.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er påvist manglende ubrennbar plate under feiluke/sotluke, uten kompensierende tiltak.

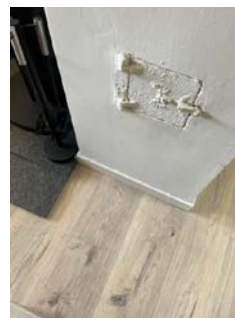
Risiko: Glør/varm aske kan antenne underlaget og gi branntilløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt brannfare og avvik fra sikkerhetskrav rundt ildsted/skorstein.

Anbefalt tiltak: Monter godkjent ubrennbar plate under/foran feiluke i henhold til gjeldende krav før videre bruk.



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Hytta er oppført på støpt ringmur med krypkjeller/kryperom under gulvkonstruksjonen. Adkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom.

Det er gjort målinger med pigg i synlig trevirke mot grunn og målt 22,7 vekt %. Ved fuktmålinger i bjelkelag registreres det 13,9 vekt % fukt i materialet.

Det er utført målinger av luftfuktighet uten å få unormale verdier. Det ble målt for duggpunkt i kryperom med følgende målinger: RH 49,0 %, temperatur 17,7 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. (Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Tilstandsgrad vurderes da det registreres fukt i organiske materialer i kryprommet, manglende luftgjennomstrømming for rommet og manglende fuktsperre mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres fukt i organiske materialer i kryprommet, manglende luftgjennomstrømming og manglende fuktsperre mot grunnen.

Risiko: Økt risiko for mugg- og råteutvikling i bjelkelag/isolasjon og luktproblemer; mulig svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og potensielt behov for utbedring/utskifting av skadet materiale og forbedring av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Forbedre ventilasjon i krypkjeller (åpne/rense/etablere ventiler), legg fuktsperre på grunn (plast/duk) der egnet, og fjern/erstatt fuktpåvirket organisk materiale. Vurder faglig gjennomgang for å avklare omfang og evt. ytterligere tiltak.

# Tilstandsrapport



Måling i organisk materiale mot grunn.



Luftfuktighet måling



Måling i bjelkelag.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte finerte dører med pyntelister.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje på innvendige dører; enkelte dører går ikke optimalt og trenger justering.

Risiko: Videre bruk kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag samt redusert tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort/estetikk og behov for enklere vedlikeholdstiltak.

Anbefalt tiltak: Justering og vedlikehold av dører (hengsler/låsekasse/tetningslister) bør påregnes som del av normalt vedlikehold.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom, oppgradert i 2022 i følge eier. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Panel og fliser på vegger. Panelt himling med downlights.

Tilstandsgrad vurderes da det er uegnede materialer i våtsonen for både dusj og servant (panel). Dør er per definisjon i våtzone til dusjhjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Uegnete materialer (panel) er brukt i våtsonen ved dusj og servant. Dør står i våtzone til dusjhjørnet.

Risiko: Økt fuktinntrengning, svelling og råte i panel og dør/karm; risiko for mugg og redusert tetthet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid og behov for tidligere utskifting/utbedring; mulig lokal skade på tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Bytt/oppgrader til våtromsegnete materialer og overflater i våtzone. Etabler sprutbeskyttelse og tilfredsstillende tetting rundt dør/karm.

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med panelovn på vegg.

Uegnete materialer i våtsonen for gulv (listverk/panel ned mot gulv). Ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. krav. Gulvet har tilnærmet likt høydenivå i hjørne mellom dør og innredning som ved laveste punkt mot dusjnisse. Øvrig gulv har lokale variasjoner, men ikke fall til sluk iht. krav. Det er målt motfall ved dør. Det er målt 13 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstillt. Det er heller ikke kjent om membran er ført minimum 25 millimeter over fliislagt gulv på vegger for øvrig del av rommet.

Tilstandsgrad vurderes da det er motfall ved dør, samt at fall ikke er tilfredsstillende for rommet.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Det er målt motfall ved dør, og samlet fall på baderomsgulv er ikke tilfredsstillende.

Risiko: Vann ledes ikke effektivt til sluk, med fare for stående vann og vannspredning mot terskel/tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet/brukskvalitet; rommet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko.

Anbefalt tiltak: Omlegging av gulv med korrekt fall og nødvendig oppbygging/tettesjikt må påregnes; arbeid prosjekteres og utføres av våtromsfagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk. Membran med ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres utette overganger til rørgjennomføringer ved våtsonen til servant, samt manglende dokumentasjon / utførelse på mansjett ved klemring.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Årsak: Utførelse av membran er ikke kjent/dokumentert.

Rørgjennomføringer i våtsoner (servant/vegger/gulv) mangler synlig mansjett og vurderes som risikodetaljer. Forholdet vurderes til TG3 etter NS 3600.

Risiko: Mangelfull/dokumentert membran og gjennomføringer kan gi lekkasje til underliggende konstruksjoner og skjulte fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens: Badet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko for skade; utbedringer må påregnes.

Anbefalt tiltak: Badet bør oppgraderes til dagens våtromsstandard.

Dette omfatter tett utførelse av membran og rørgjennomføringer (med mansjetter) prosjektert og utført av våtromsfagperson. Dokumenter arbeidet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med: Servanttinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Vegghengte skap. Toalett. Nedsenker dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Årsak: Svingbare glassdører er montert for lavt og subber i gulvet ved åpning.

Risiko: Økt belastning på innfesting og beslag kan gi slark, skjevhet og skade over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid; kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av dør/beslag.

Anbefalt tiltak: Justering av dørhøyde/beslag bør utføres som del av vedlikehold for å sikre klaring mot gulv og normal funksjon.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Ingen tilluft ved dørterskel eller til våtrommet.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Våtrommet mangler tilluft (ingen dørspalte/ventil).

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting gir økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg/råte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert inneklima og økt vedlikeholdsbehov; mulig skader på overflater/konstruksjon over tid.

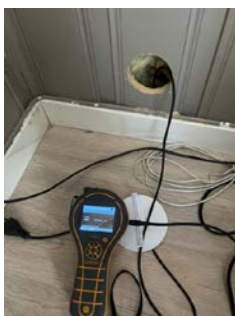
Anbefalt tiltak: Etabler tilfredsstillende tilluft (dørspalte eller ventil) i samråd med fagperson/ventilasjonfirma.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøk utført i eksisterende hulltaking fra stue, uten å påvise unormale forhold. Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600:2018.



## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og kum i porselen. Opphøyning i lik utførelse som benkeplate i overgang mot bakvegg.

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert kullfilter, stekeovn, kombisskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenventilatoren har kun kullfilter (ikke avtrekk ut).

Risiko: Redusert fjerning av matos og fukt; økt fett-/partikkelansamling i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort og luftkvalitet, mer rengjøringsbehov og mulig luktp problemer over tid.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på løsningen. Skift/filter vedlikehold regelmessig; vurder separat avtrekk ut ved oppgradering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig plast hovedvannledning inn til trykktank fra borebrønn med stoppekran og rensefilter.

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med åpne forgreninger. Automatisk vannstoppsystem på vanntilførsler til kjøkken.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

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

Tilstandsgrad vurderes da eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør ledes ikke til sluk/annen løsning. Rørøpplagg i krypkjeller er ikke frostsikret. Se under:

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør ledes ikke til sluk/annen løsning. Rørøpplagg i krypkjeller er ikke frostsikret.

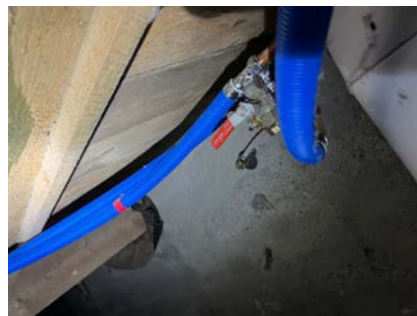
Risiko: Skjulte lekkasjer kan gi vannskader i konstruksjon. Frost kan gi rørbrudd. Tilført varme i krypkjeller kan øke kondensrisiko på ringmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vann- og fuktskader med behov for reparasjoner/utskifting og økte kostnader; mulig driftsavbrudd ved rørbrudd.

Anbefalt tiltak: VVS-fagperson bør etablere lekkasjesikring/avrenning til sluk for rør-i-rør (skap/gjennomføringer), samt frostsikre rørøpplagg (isolasjon/varmekabel/trasé). Vurder tiltak mot kondens i krypkjeller (fuktsperre på grunn, ventilasjon). Dokumenter arbeid.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

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

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventill i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, datert 2021.

Årstill: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter av nyere type, ukjent alder.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Tilstandsgrad vurderes da det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering fra varmtvannstank. El-tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende krav (NEK 400). Se under:

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering fra varmtvannstank. El-tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende krav (NEK 400). Varmtvannsberedere over 1500 W skal være fast tilkoblet (krav fra 2014; tidligere 2000 W fra 2010).

Risiko: Ved lekkasje kan vann skade omkringliggende konstruksjoner. Feil el-tilkobling kan gi varmgang og elektriske feil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt fare for vann- og el-relaterte skader, behov for utbedring og mulige kostnader/brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Etabler tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring til sluk.

La registrert elektroinstallatør fast tilkoble berederen i henhold til NEK 400. Dokumenter utførte arbeider.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Anlegg med 400V systemspenning.  
Strømmåler med målernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget innvendig av undertegnede da skapet var låst med spesialnøkkel.

Sikringsskap inne i hytta med hovedbryter og automatsikringer for kurser.

Åpent og skjult ledningsnett.

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.  
**2022 Nytt sikringsskap, og opplegg i 2022 i følge eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent  
Det foreligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
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 Kursfortegnelse skrevet på lapp, ikke ferdigstilt.  
Da det ikke er fremvist samsvarerklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll  
med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med EI-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilslag av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

**Årsak:** På grunn av alder og ukjent utførelse med manglende/utdatert utvendig fuktsikring rundt ringmur. Forhøyede fuktverdier/indikasjoner på fukt er registrert i krypkjeller (se «Krypkjeller»).

**Risiko:** Økt fuktbelastning mot ringmur og krypkjeller ved regn/smeltevann og takavrenning nær grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Risiko for fukt-/råteskader i konstruksjon, økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringskostnader.

**Anbefalt tiltak:** Sørg for fall fra terreng bort fra bygget. Led takvann vekk fra grunnmur (forlengede nedløp/drenering). Vurder utvendige fuktsikringstiltak ved større grunnarbeider. Kontroller og følg opp fuktforhold i krypkjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ringmur i betong. Deler av ringmur er forblendet med naturstein utvendig, ellers er grunnmur pusset/slemmet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Riss i fuger mellom naturstein (forblending), riss i puss/slemming med avskalling under trapp, samt sprekker/avskallinger i ringmur synlig fra krypkjeller. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

**Risiko:** Vanninntrengning og frostpåvirkning kan gi videre oppsprekking/nedbrytning og lokalt svekket bestandighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for lokale reparasjoner av puss/forblending og ringmur; ved utvikling kan mer omfattende utbedringer bli nødvendig.

**Anbefalt tiltak:** Mur-/betongfagperson bør vurdere omfang. Utfør lokal reparasjon: rensing og omfuging, reparasjon av puss/slemming, utbedring av avskallinger. Overvåk riss; ved økende skader innhent ingeniørvurdering.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Stablede forstøtningsmurer av naturstein, blant annet rundt terrasse.

Tilstandsgrad vurderes da de stablede forstøtningsmurene er registrert med bevegelse; muren har glidd noe ut enkelte steder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Stablede forstøtningsmurer er registrert med bevegelse; muren har glidd noe ut enkelte steder.

**Risiko:** Videre bevegelse/utgliding kan oppstå, særlig ved vannmetning/frost, med risiko for setninger i terreng og skader på nærliggende flater/konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Redusert stabilitet og behov for utbedring eller ombygging; kan medføre kostnader og midlertidig brukspåvirkning.

**Anbefalt tiltak:** Fagperson (landskapsentreprenør/ingeniør) bør vurdere stabilitet, drenering og behov for oppbygging med bedre fundament/drensløsning eller ommuring/forankring der avvik er størst. Overvåk muren for videre bevegelse.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Terreng bestående av plenarealer, stein og terrasser. Skrånende terreng rundt boligen. Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er noe flatt rundt boligen, med stedvis fall inn mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. 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:** Stedvis manglende fall på terreng fra bygningen; avvik fra dagens krav.

**Risiko:** Overflatevann kan samle seg inntil grunnmur og øke fuktbelastning mot konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader i grunnmur/kryperom over tid.

**Anbefalt tiltak:** Juster terreng med fall bort fra bygningen og led takvann vekk fra grunnmur; gjennomfør som del av normalt vedlikehold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat borebrønn og privat avløpsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnvannet.

**Risiko:** Uavklart vannkvalitet kan innebære helse- og miljørisiko (bakterier/kjemiske stoffer) og påvirke installasjoner (korrosjon/belegg).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Usikkerhet om drikkevannets egnethet; mulig behov for rensing/oppgradering av vannbehandling.

**Anbefalt tiltak:** Ta vannprøver (bakteriologisk og kjemisk) hos akkreditert laboratorium og iverksett eventuelle rensingstiltak basert på prøveresultat. Dokumenter resultatene.

# Tilstandsrapport

## Septiktank

### Beskrivelse

På eiendommen er det privat avløpsanlegg med tett tank for sortvann og gråvannsanlegg.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

#### BRANNTTEKNISK:

Lovpålagt røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

#### REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på terrasse, trapper eller andre steder på eiendommen med mer enn 0,5 meter ned til terreng.

#### RADON:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

# 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

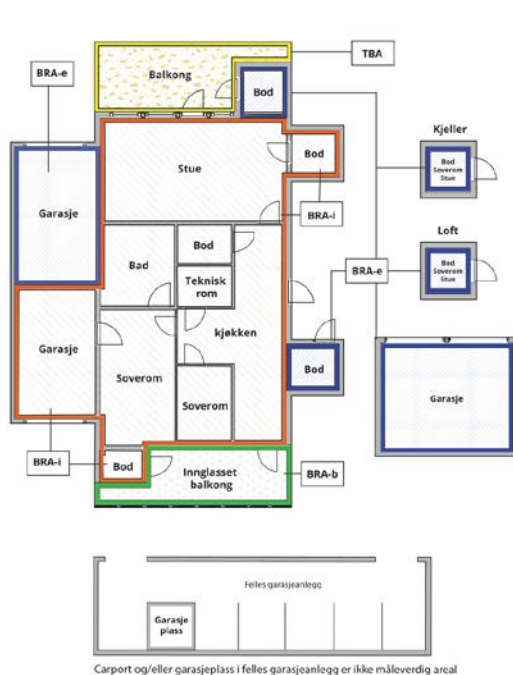
## Hva er måleverdig areal?

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
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	59			59	92
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>92</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Terrasse på totalt ca 92 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen under TBA (Ikke medregnet terrasse utenfor uthus.)

Arealmålingen er utført med laser. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. 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. Kjøper bør avklare med kommunen hvilke godkjenninger som foreligger og om dagens løsninger er lovlige, og må påregne at innhenting av dokumentasjon, søknader og eventuelle pålegg/utbedringer kan medføre kostnader.

Eiendommen er etablert i 1969. Ferdigattest på hytta foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for avløpsanlegg er gitt 21.09.2020.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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		17		17	16
<b>SUM</b>		<b>17</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod / vedskjul, utedo, isolert bod	

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Bod brukt som soverom er ikke godkjent eller omsøkt til varig opphold. Rommet tilfredsstiller ikke krav til ventilasjon, rømning eller takhøyde.

Terrasse mot sydvest på ca 16 m<sup>2</sup> er tatt med i beregningen under TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreligger ikke. Bygget er heller ikke registrert i oversendte opplysninger fra kommunen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

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

Garasje var opprinnelig bygget som bod. Her er det satt inn garasjeport istedenfor labankdør i fremkant av bygningen (større åpning for garasjeport), samt at ytterdør er plassert i bakkant av bygget istedenfor på siden av bygget.

Det er gitt ferdigattst på bod den 30.10.2012.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	22	1	10	0	2599.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Østbyveien 100

### Hjemmelshaver

Faale Eli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Åsa, innerst i den vestlige delen av Østbyveien. Fra Oslo tar det ca.50 minutter hit. Området er naturskjønt og fredelig med flotte turmuligheter rett utenfor døren om du liker fotturer, jogging eller sykkel. Det er fin forbindelse til populære Krokskogen og Nordmarka som byr på et eldorado av oppmerkede turstier og skiløyper.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

### Regulering

LNFR-område i nåværende plan.

### Om tomten

Flat/skrånende tomt. Festet tomt på ca 2600 m<sup>2</sup>. Opparbeidet med gruslagt gårdsplass, hage med plen, samt diverse blomsterbed og beplantning. Flaggstang. Deler av tomt fremstår som naturtomt. Gode solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har enkel standard.

#### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

#### Beskrivelse

Uthus av eldre. Oppført på punktfundamenter av diverse utørelse på grunn med tregulv for gulvkonstruksjon over kryperom.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående panel utvendig.

I yttervegger er det: Panelt boddør. Vindu i trevirke med 2-lags glass fra 2004 og to stk doble vinduer på soverom. Vindu med ett-lags glass for utedo. Tak som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med metall takplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning.

Til soverom er det panelt boddør for adkomst fra uisolert gang. Inne på soverom er det laminat for gulv, panelte vegger og panelt himling.

Til utedo er det adkomst via panelt labankdør. Inne på utedoen er det parkett for gulv, panelte vegger og panelt himling m/downlights.

Mot sydvest er det terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med punktfundamenter og tresøyler til terreng, samt fundamenter i terreng.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

Det nevnes allikevel:

- Konstruksjonen inkl. terrasse har enkel fundamentert og det er synlige skjevheter for konstruksjonen. Gjennomgang og eventuell utbedring/stabilisering av fundamenter er påregnelig.

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



## Garasje



### Anvendelse

Garasje med oppstillingsplass til én bil og lagringsplass.

### Byggeår

2012

### Kommentar

Ca byggeår, hentet fra ferdigattest.

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

### Beskrivelse

Garasje fra 2012, opprinnelig bygget som bod. Oppført med støpt plate på mark og sokkelmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende panel utvendig. I yttervegger er det: Ytterdør som malt fyllingsdør i tre. Leddport i tre. Vinduer i trevirke med 2-lags glass fra 2012.

Tak som saltakkonstruksjon i tre, teknet med takshingel. Utlagte sponplater på bjelker til takkonstruksjon for lagring av gjenstander, der der er luke i gavlvegg.

Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning. Elektrisk garasjeportåpner.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026	Skisse fra befaring laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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.



# 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

Eli Faale

---

## Boligen

Østbyveien 100

3512 Hønefoss

3305-22/1/10/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke 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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** BOVG

**Beskrivelse av arbeidet:** Restaurering av bad, stue, kjøkken, anneks

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vet ikke.

Ble utført av fagmann

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** BOVG

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpe. Frittstående peis

---

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**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe. Frittstående peis

---

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, og opplegg

---

## 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **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.



**RINGERIKE KOMMUNE**  
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:  
Brannvesen  
Teknisk tjeneste  
Eiendomsskattekontoret  
Matrikkelføring

Jack Ole Gulbrandsen  
Monradsgt 1 a

0577 OSLO

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
11/4508-5	26003/12	BYG 22/1-10		30.10.2012

**FERDIGATTEST**

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

**- GNR. 22/1 festnr. 10 - ØSTBYVEIEN**

Vi har 24.10.2012 mottatt anmodning om ferdigattest fra Jack Ole Gulbrandsen.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og plassert i henhold til vedtak i delegasjonssak nr 40/12, saksnr 11/4508 datert 16.01.2012

Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

**Beskrivelse: Bod (frittstående)**

**Bygningsnummer: 300273206**

**Anmerkninger:** Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

**Tiltaket har i henhold til innsendte tegninger: 0 stk skorsteiner/piper.**

Med hilsen

Roar Nilsen

Byggesaksbehandler

Telefon: 32 11 75 68

E-post: roar.nilsen@ringerike.kommune.no

POSTADRESSE  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX  
32 11 77 13

TELEFON  
32 11 74 00



# RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Odin Maskin AS  
Postboks 30  
1620 GRESSVIK

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
19/4048-15	48123/20	GNR 22/1		21.09.2020

## Ferdigattest for avløpsanlegg Gnr/bnr 22/1/10 - Østbyveien 100

Ringerike kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for avløpsanlegg for eksisterende fritidsbolig, mottatt 20.08.2020 (komplett 21.09.2020), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

### Ferdigattesten gjelder

Beskrivelse: Tett tank og Odin GVR-1 biofilter for gråvann.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

### Klagefristen er 3 uker:

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider [www.ringerike.kommune.no](http://www.ringerike.kommune.no).


Med hilsen

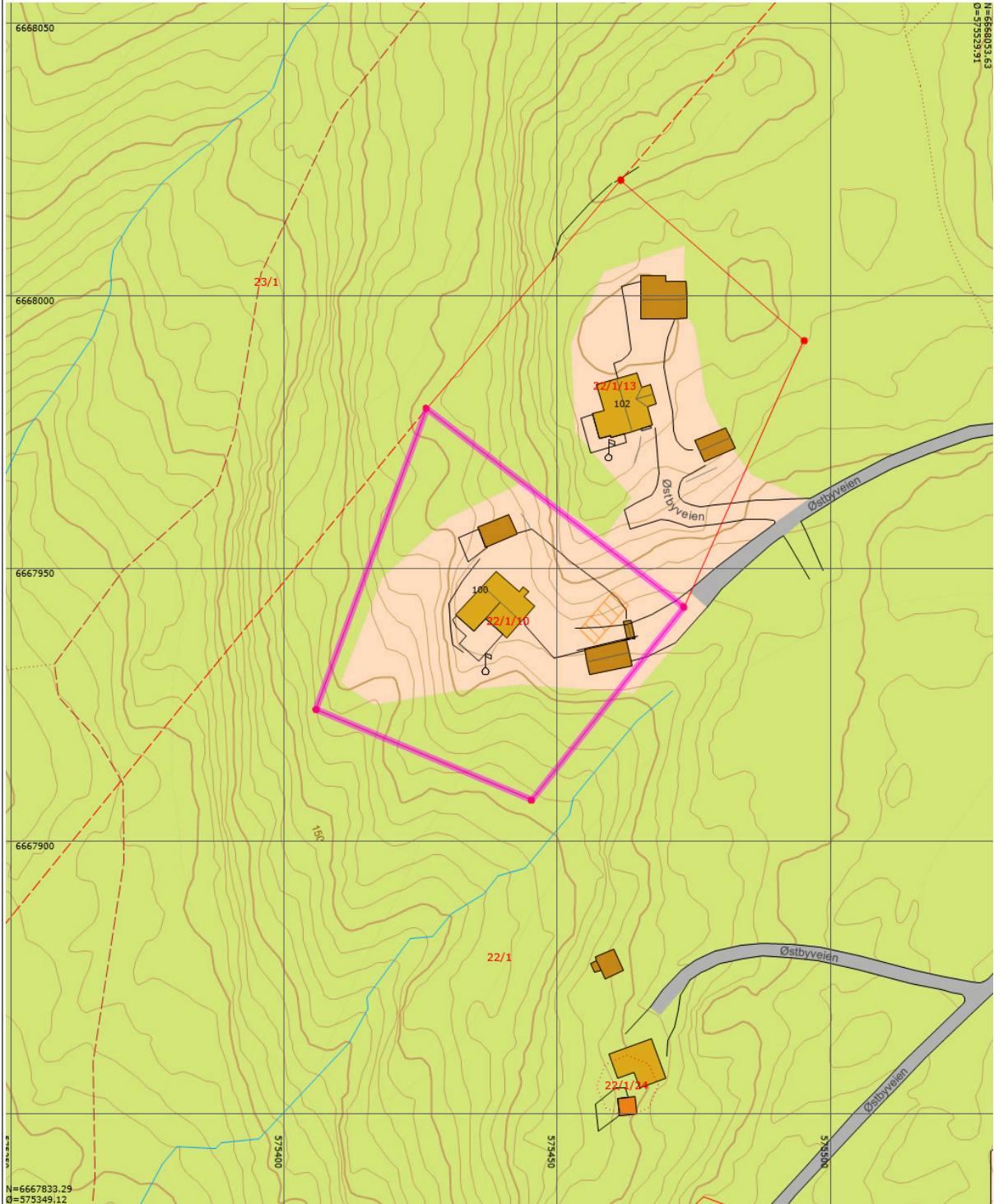
Arne Hellum  
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Karoline Hildre Spilling, rådgiver utslipp  
E-post: [karoline.hildre.spilling@ringerike.kommune.no](mailto:karoline.hildre.spilling@ringerike.kommune.no)



































*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til:  
Jack Gulbrandsen, Vardebakken 97, 1451 NESODDTANGEN (tiltakshaver)

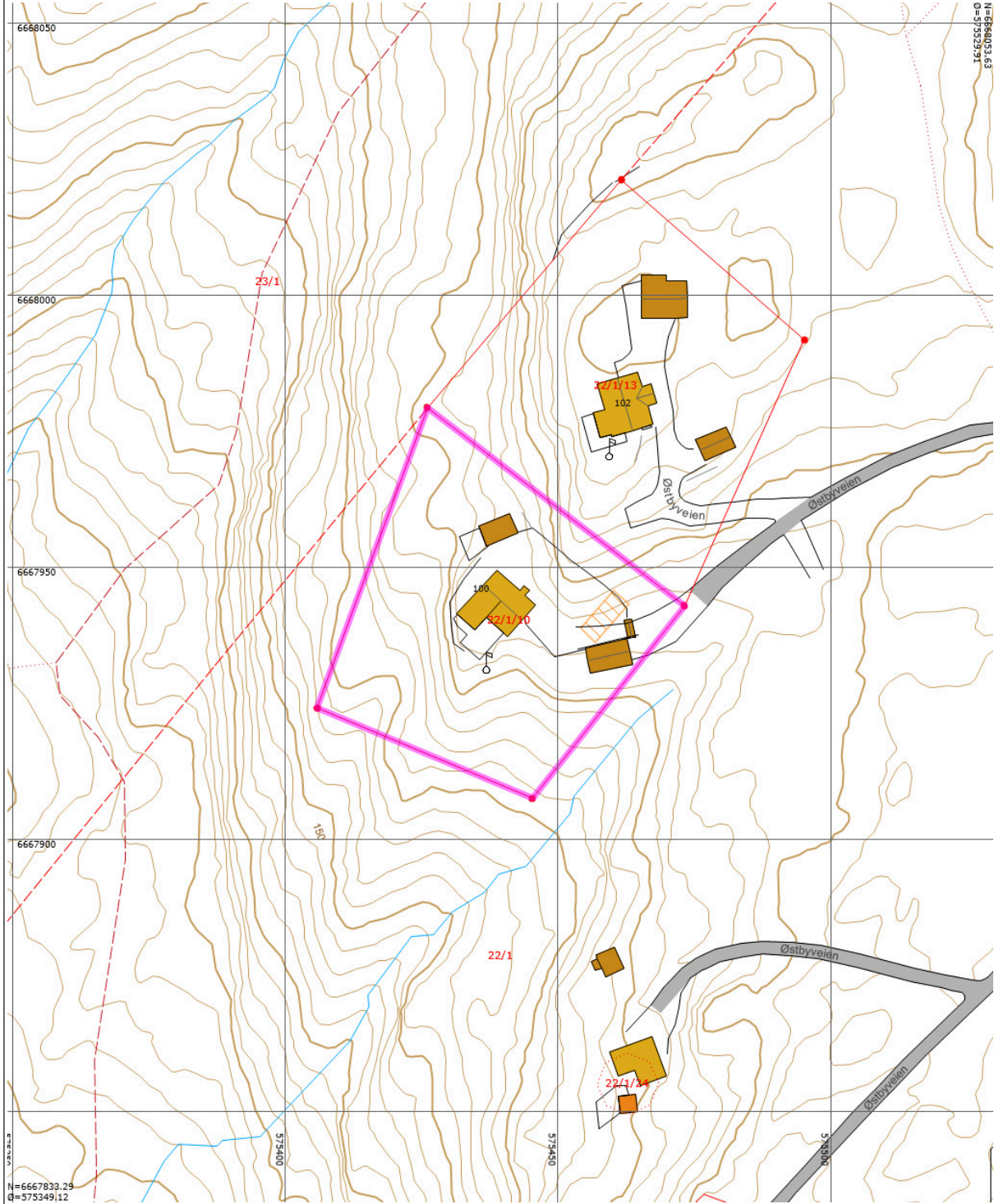
 <p>Ringerike kommune</p>	<b>KARTUTSNITT</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 1	Fnr: 10		Snr: 0
	Adresse:	Østbyveien 100 3512 HØNEFOSS				
	Annen info:					

































## Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv	 Flaggstang
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Merket sti	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Byggetiltak	 Veg	 Privatveg gatenavn.
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
Husnummer.	 Eiendomsteig	 Bebygd område
 Skog	 Annet	Matrikkelnummer
MatrikelnummermedFnr		

 <p>Ringerike kommune</p>	<b>Ledningskart</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 1	Fnr: 10		Snr: 0
	Adresse:	Østbyveien 100 3512 HØNEFOSS				
	Annen info:					



## Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv	 Flaggstang
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Merket sti	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Byggetiltak	 Veg	 Privatveg gatenavn.
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
Husnummer.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer
MatrikelnummermedFnr		



RINGERIKE  
KOMMUNE

## Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

<b>Gnr.</b>	22	<b>Bnr.</b>	1	<b>Fnr.</b>	10	<b>Snr.</b>	0
-------------	----	-------------	---	-------------	----	-------------	---

<b>Adresse</b>	Østbyveien 100, 3512 HØNEFOSS
----------------	-------------------------------

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
<b>Vann</b>		x
<b>Avløp</b>		x
<b>Vei</b>		x

<b>Kommentar</b>	<p>Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.</p> <p>Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.</p>
------------------	---

Ringerike kommune

Dato: 05.05.2026.



RINGERIKE  
KOMMUNE

## Kommunale avgifter og gebyrer

<b>Gnr.</b>	22	<b>Bnr.</b>	1	<b>Fnr.</b>	10	<b>Snr.</b>	0
-------------	----	-------------	---	-------------	----	-------------	---

<b>Adresse</b>	Østbyveien 100, 3512 HØNEFOSS
----------------	-------------------------------

### VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
<b>Installert vannmåler</b>		X

	Dato	Målerstand (m <sup>3</sup> )
<b>Sist avlest</b>		

<b>Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m<sup>3</sup>) *</b>	
--	--

<b>Kommentar til vann og avløp</b>	<p>*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m<sup>3</sup> per pers per år.</p> <p><b>Vannpriser 2026:</b> Pr. m<sup>3</sup>: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år.</p> <p><b>Avløpspriser 2026:</b> Pr. m<sup>3</sup>: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år.</p> <p>Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.</p> <p>Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.</p>
------------------------------------	--

## SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank	X	
Størrelse på septiktank (m <sup>3</sup> )		4
Kommentar til septiktank	Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.	

## EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 1200,-
Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

## ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)
Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 05.05.2026.



## RINGERIKE KOMMUNE

05.05.2026

Postboks 123  
3502 Honefoss

Telefon.: 32 11 74 00  
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Piper og ildsteder.

G.Nr:	22	B.Nr:	1	F.Nr:	10	S.Nr:	
Adresse:	Østbyveien 100						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Siste dato for tilsyn:	16.04.2019	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		
Siste feie dato:		16.04.2019

Antall Skorsteiner:1

Antall Ildsted:2

### Merknader/Anmerkninger:

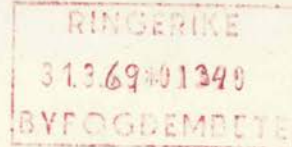
Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato:05.05.2026

Tomt nr. 10.

BYKSELKONTRAKT

Undertegnede gårdbruker Harald Myhre, født 3.3.1906 og undertegnede Martha Gulbrandsen " 15/12-1919 er blitt enig om følgende bygselkontrakt:

1) Myhre som eier av gnr.22, bnr. 1, østby i Norderhov (nedenfor benevnt eieren) bortleier til Martha Gulbrandsen (nedenfor benevnt leieren) en parsell for et tidsrom av 60 - seksti år regnet fra 1.1.1963.

På utparselleringskartet har parsellen nr. 23, og dens areal er oppgitt til ca. 2 mål (kvadratmeter). Se oppmålt kartskisse.

2) I årlig avgift betales kr. 250,- To hundre og femti kroner, som erlegges forskuddsvis for 1 år om gangen, første gang \_\_\_\_\_ Som sikkerhet for avgiften har eieren 1 ste prioritet pantrett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt leieretten.

Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås levekostnadsindeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hvert 10 ende år, og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen. Levekostnadsindeksen pr. den dato bygselkontrakten trer i kraft ligger til grunn.

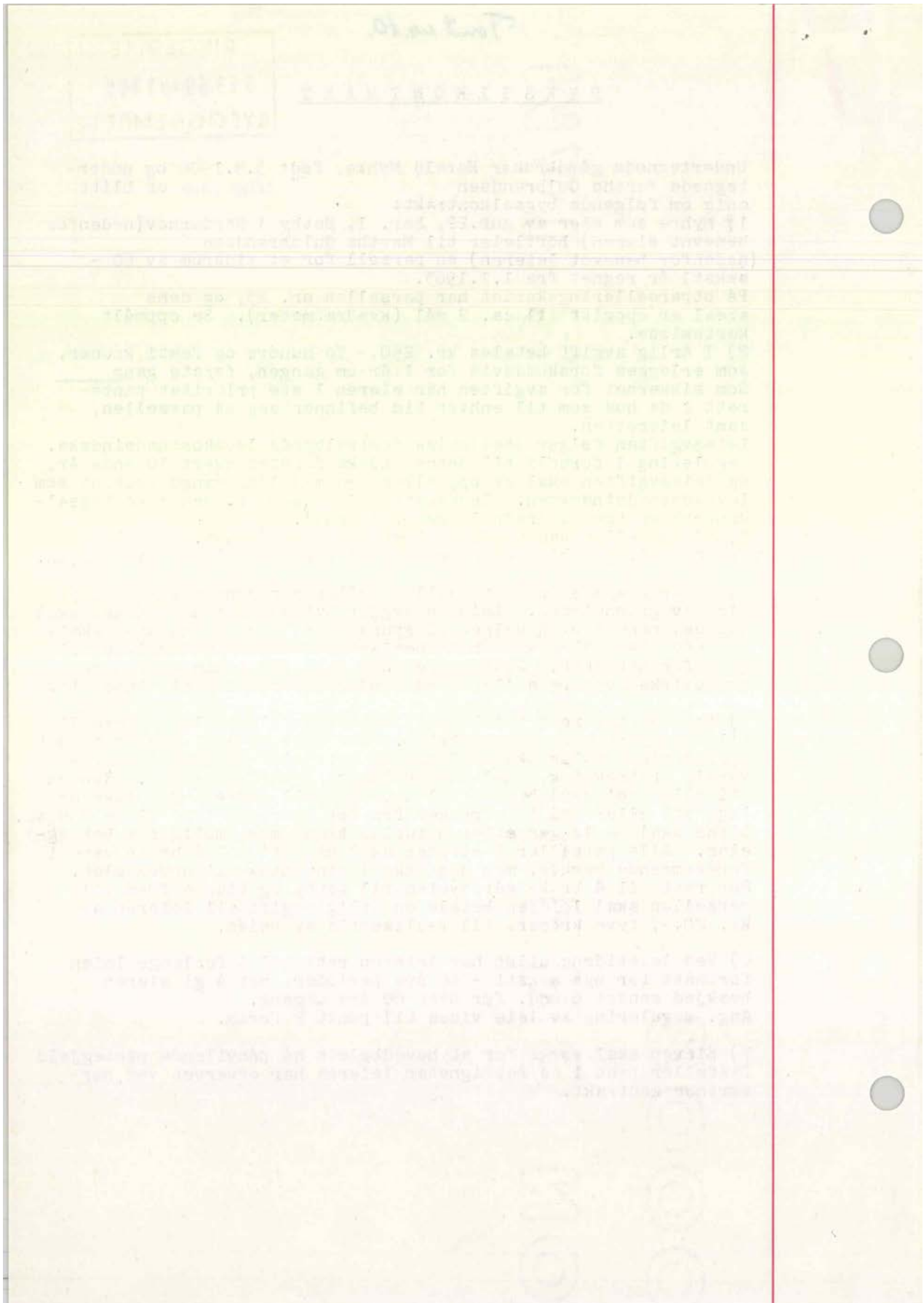
3) På parsellen kan oppføres 1 en hytte med uthus. Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon.

4) De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp, eies av grunneieren. Leieren avgjør hvilke trær han ønsker skal hugges, mens eieren velger tidspunktet på året da hugsten skal foregå. Parsellen kan fritt beplantes av leieren dog ikke til gene for nabotomt. Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over parsellen i nødvendig utstrekning på vintertid.

5) Leieren har rett til bruk av vei frem til den leide parsell til framkjøring over hovedbølet. Ved kjøring skal påsees at det gjøres minst mulig skade/ulempe og hvis slik påføres i nevneverdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden. Kun en sti eller vei skal brukes til hver parsell såfremt det ikke er lagt sti eller vei i terrenget fra før, men dog ikke flere enn to. Disse skal da legges etter naturlig brace mest mulig fra bebyggelse. Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann i forekommende bekker, men dog ikke i vannintak til hovedbølet. For rett til å bruke gårdsveien til østby og videre fram til parsellen skal leieren betale en årlig avgift til leieren av kr. 20,-, tyve kroner, til vedlikehold av veien.

6) Ved leietidens utløp har leieren rett til å forlange leien fortsatt for nye seksti - 60 års perioder, mot å gi eieren beskjed senest 6 mnd. før hver 60 års utgang. Ang. regulering av leie vises til punkt 2 foran.

7) Eieren skal sørge for at hovedbølets nå påhvillende pantegjeld frafaller pant i de rettigheter leieren har ervervet ved nærværende kontrakt.



## II

- 8) Leieren betaler utgiftene til stempling og tinglysning.  
9) Denne bygselkontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

Østby, Norderhov den 1.1.1963

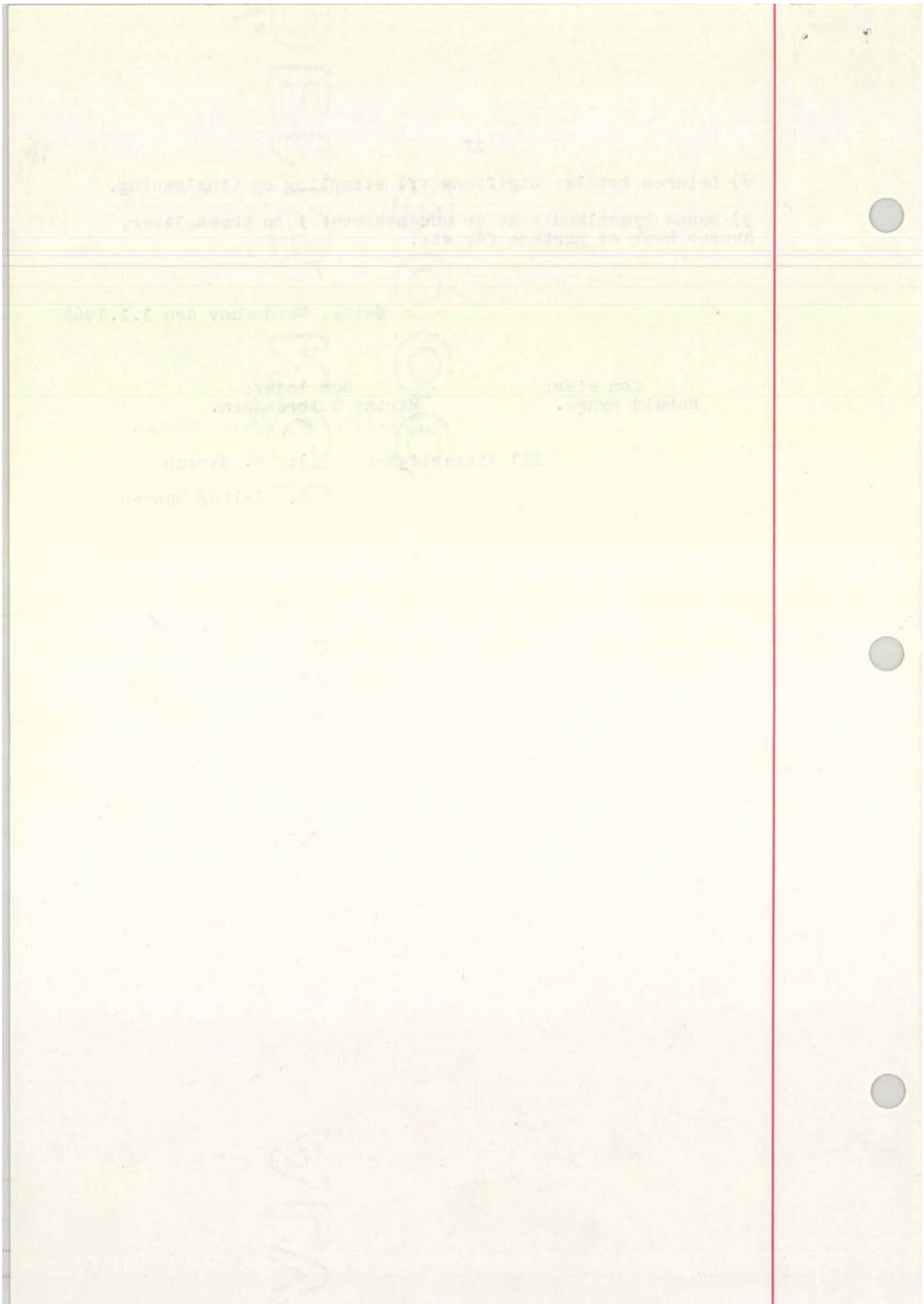
Som eier:  
Harald Myhre.

Som leier:  
Martha Gulbrandsen.  
*Martha Gulbrandsen*

Til Vitterlighet

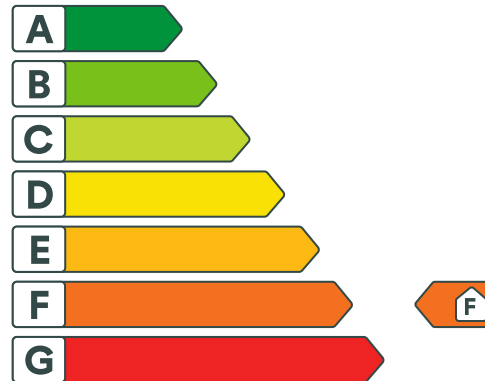
1: K. Hansen

2: Aslaug Hansen





Adresse <b>Østbyveien 100, 3512 HØNEFOSS</b>	
Dato for energimerking <b>19.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297554</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>159330818</b>
Gårdsnummer <b>22</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>100,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>59,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**387,67 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**457,30 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**26 981 kWh**



## Østbyveien 100, 3512 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>	



## Østbyveien 100, 3512 HØNEFOSS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Monter 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

## 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



## 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

Østbyveien 100

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min	🚗
🚆 Hønefoss stasjon Linje F4	19 min	🚗 11.7 km
🚆 Wahlbekken Linje 211	21 min	🚶 1.9 km
🚆 Vegård Linje 211	21 min	🚶 2 km

## Avstand til byer

Hønefoss	18 min	🚗
Sandvika	41 min	🚗
Oslo	52 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Hvervenkastet	12 min	🚗
🚗 Kople Hvervenkastet Nord E16 Høne...	13 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Ringkollen alpin
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

Bjørke Gård	11 min	🚗
Hønefoss og Ringerike rideklubb	14 min	🚗
Ringerike Ridesenter	15 min	🚗
Sundvolden Spa	16 min	🚗
Ringeriksbadet	16 min	🚗
Hønefoss Bowlingsenter	20 min	🚗

## Sport

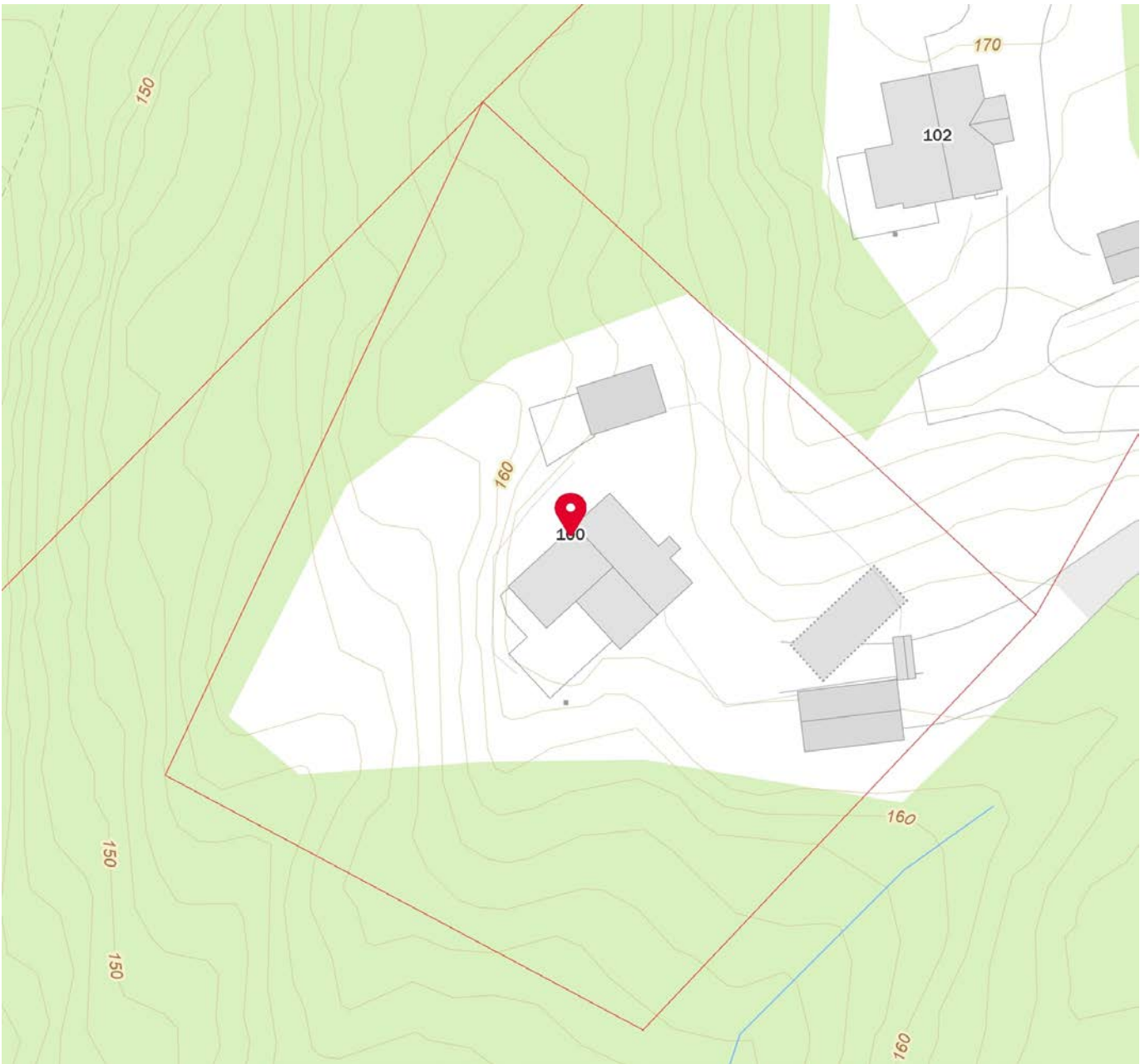
⚽ Trøgstadbanen Fotball	13 min	🚗 9.2 km
⚽ Hole ungdomskole Aktivitetshall, ballspill	14 min	🚗 10.2 km
🏊 Sporty24 Hole Express	14 min	🚗
🏊 EVO Hønefoss	17 min	🚗

## Dagligvare

Åsa Landhandleri	4 min	🚗
Coop Extra Hvervenkastet Søndagsåpent	12 min	🚗 8.9 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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østbyveien 100  
3512 HØNEFOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer StormfeltTelefon: 976 09 113  
E-post: kristoffer.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