PRIVATMEGLEREN

ÅSAVEIEN 166

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Åsaveien 166, 3531 KROKKLEIVA

HOLE kommune

gnr. 231, bnr. 52

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 12.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1704 **Referansenummer:** PK6873

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av saltak og takkonstruksjonen består av sperrer. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Yttervegg på bakside mot fjell, består av murt lettklinkerblokker med innvendig tapet / påforing. Ytterdør i malt tre. Terrasse-skyvedør i aluminum med 3-lags glass. Malte trevinduer med 2-lags glass. Veranda mot vest med trapper og rekkverk. Utebod.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg og parkett. Vegger er tekket med tapet, strie, malte flater og panel. Himling er tekket med malte flater og panel. Malte fyllingsdører. 2 stk. mursteinspiper med murt lettklinkerblokker over tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjeller er gulvet av betong og veggene har betong/mur. Deler av bygning har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bratt kjellertrapp i tre med belegg på trinn og enkelt rekkverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag. Tapet på vegg over deler av benk. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn i plast med stoppekran og trykktank. Varmtvannstank på ca. 120 liter. Vannrør består av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Sikringsskap med hovedbryter og skrusikringer for kurser. Utvendig skap med inntaksikringer og strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg i boligen. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Teknisk rom/sanitær har malt epoxy på gulv og plast sluk, baderomstapet og panel på vegger og i himling. Utstyrt med dusjkabinett og servant. Ventilasjon gjennom siderom/bod. Panelovn for oppvarming. Siderom/bod er utstyrt med servant.

Oppvarming med vedfyring og strøm: Vedovn i kjøkken/spisestue og åpen peis i stue. Div. panelovner og varmekabler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Forstøtningsmurer er av betong / betongstein med rekkverk i tre. Det er byggegrunn av fjell / stein. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker på støpt såle på grunn. Ringmur i stablet stein og lettklinkerblokker på ukjent fundamentering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	1 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

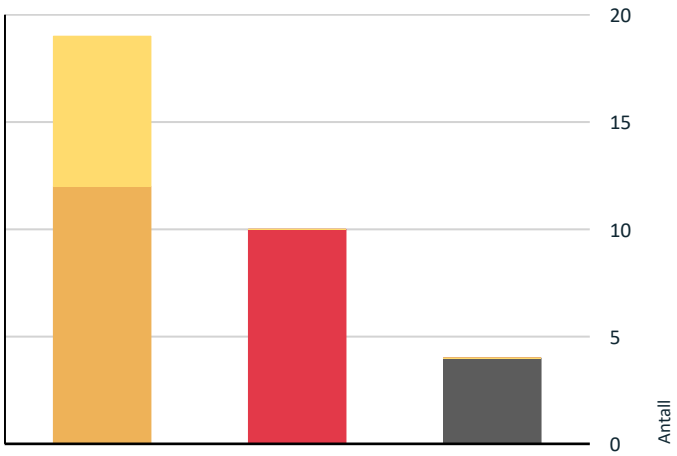
Kommunen har ikke dokumentasjon på hytte fra oppføring. Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig med tilbygg datert 20.04.1979. Boligen i dag, samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 1979. Rom er flyttet om på, det er tilbygget trapperom, innredet del av loft og det er endringer på vinduer, i forhold til opprinnelige tegninger.

Utedo

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

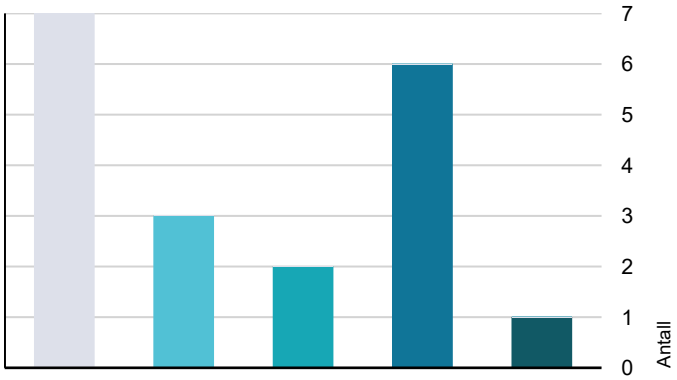
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
TG 3	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
TG 3	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
TG 3	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
TG 3	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
TG 3	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
TG 3	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning**	Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

TG 2	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Radon**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
TG 2	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1943	Matrikkelbrev	Grunneiendom Bruksnavn: FJELLBU, Etableringsdato: 02.09.1943.
1958	Skjøte	Med i overdragelsen følger de på eiendommen stående bygninger som er lovlig oppført.
1980	Tilbygg	Tilbygg mellom eksisterende fritidsbolig og eksisterende uthus 19.08.1980.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak består av takpapp og lekter/sløyfer. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport




Bilder: Bulker metallplater på taktekking og fukt/råteskader i vindskier.




TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler enkelte beslag. Beslag rund gjennomføringer i tak har ikke-fagmessig utførelse. Beslag/takrenner har stedvis noe bulker, er tettet / fylt med nedfall og har punktvise lekkasjer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres
Lokale utbedringer må utføres.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Regelmessig vedlikehold må påregnes.




Bilder: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler enkelte beslag. Beslag rund gjennomføringer i tak har ikke-fagmessig utførelse. Beslag/takrenner har stedvis noe bulker, er tettet / fylt med nedfall og har punktvise lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Yttervegg på bakside mot fjell, består av murt lettklinkerblokker med innvendig tapet / påforing.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er synlige tegn på fuktskader i selve veggkonstruksjonen mot fjell. Konstruksjonsoppbygging av påforing er ukjent.
TG2: Utvendig kledning er slitt / har synlig svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det må foretas videre undersøkelser, fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
TG2: Det må påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat er basert på fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 20,8%.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 24,5%.





Bilder: Utvendig kledning er slitt / har synlig svertesopp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak og takkonstruksjonen består av sperrer. Loft, over opprinnelig uthus, er isolert og kledd innvendig. Adkomst til innredet loft via luke i himling. Adkomst til kaldt loft via luke i vegg fra innredet loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

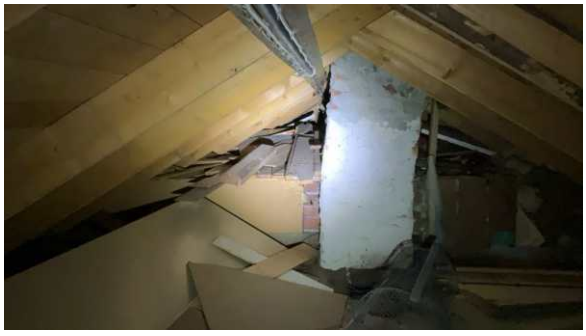
Det er påvist fuktskjolder / skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset / dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er sport etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas videre undersøkelser og lokale utbedringer må påregnes.
Lufting / ventilering bør forbedres.
Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Tilstandsrapport





Bilder: Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 15,1%.



Bilde: Fuktskjolder / skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Bilde: Slitasje / skade på håndvrider.



Bilde: Vinduer er slitte.

TG 2 Dører

Ytterdør i malt tre. Terrasse-skyvedør i aluminum med 3-lags glass, fra 1980/87.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør er slitt utvendig.
Terrassedør er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er noe uklart glass på terrassedør, noe som kan indikere punkterte glass. Dette er imidlertid vanskelig å fastslå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / utbedring og at enkelte dører må skiftes ut.
Det må foretas videre undersøkelser.


Bilde: Terrassedør er vanskelig å åpne eller lukke.


Bilde: Ytterdør er slitt utvendig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord, rekkverk og trapp til terreng av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på drager med stablede fundament til grunn og søyler med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Konstruksjonene har omfattende skjevheter, enkle innfestninger, enkel fundamentering og fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert rekkverk på trappen.
TG2: Åpninger i rekkverk er for store og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det må foretas utbedring av skjevheter / skader og råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Rekkverk på trapp må monteres for å lukke avviket.
TG2: Åpninger er såpass store og rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat er basert på utbedring av skjevheter / skader, råteskadede konstruksjoner må skiftes ut og rekkverk på trapp må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Bilde: Fukt-/råteskader i konstruksjonen.


Bilde: Enkle innfestninger.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong med smijern rekkverk på en side og rekkverk i imp trevirke på den andre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Utebod er oppført med murt grunnmur mot terreng i lettklinker mot terreng og tre labank dør. Samme tak konstruksjon/taktekking som boligen for øvrig.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre utvendige forhold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg og parkett. Vegger er tekket med tapet, strie, malte flater og panel. Himling er tekket med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Bilde: Fuktkvotemåling i veggkonstruksjonen ble målt til 14,2%. Eier opplyser at fuktmerkene på bildet er eldre og antagelig resultat av istining fra kjøleskap som mistet strøm.



Bilde: Siderom/bod.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig fuktskader i deler av gulv/bjelkelag ved luke i bod og det er synlig fuktmerker i himling i kjeller.
Det er målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rom og på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av skader, fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde: Fuktmerker i himling i kjeller



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 40,1%.

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspiper med murt lettklinkerblokker over tak. Sotluke i kjøkken og i kjeller. Tilknyttet vedovn i kjøkken m/spiseplass og åpen peis i stue.
- Det er ikke opplyst om utført feiing eller kontroll av feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Pipevanger er tapetsert / ikke synlige.
TG2: Sotluke i kjeller er det rust. Det er skade på pipe over tak. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
TG2: Det kan påregens vedlikehold / utbedringer. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat er basert på pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Pipevanger er tapetsert / ikke synlige.



Bilde: Pipevanger er tapetsert / ikke synlige.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er gulvet av betong og veggene har betong/mur.
- Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde: Synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

TG IU Krypkjeller

Deler av bygning har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde: Luke i gulv i siderombod. Det var ikke tilrettelagt for adkomst til krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Bratt kjellertrapp i tre med belegg på trinn og enkelt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Trappen er bratt, har liten frihøyde i trappeløp og det er ikke montert rekkverk på en side.
TG2: Åpninger i rekkverk er større og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det bør gjøres lokale tiltak. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
TG2: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller rekkverkshøyder opp til dagens krav, men åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Trappen er bratt, har liten frihøyde i trappeløp og det er ikke montert rekkverk på en side.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag. Tapet på vegg over deler av benk. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er spor etter mus i kjøkkeninnredning.
Det er løsnet listverk på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.
Det må påregnes lokal utbedring / utskiftning.



Bilde: Løsnet listverk på benkeplate.



Bilde: Spor etter mus i kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanal er trukket inn i pipeløpet og kan være brannfarlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk må utbedres. Anbefaler montering av kullfiltervifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Avtrekkskanal er trukket inn i pipeløpet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn i plast med stoppekran og trykktank. Vannrør består av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av teknisk rom/sanitær og bod med vask vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Hovedvannledning vann inn i plast med stoppekran plassert i teknisk rom/sanitær.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av teknisk rom/sanitær og bod med vask vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Teknisk rom/sanitær har malt epoxy på gulv og plast sluk, baderomstapet og panel på vegger og i himling. Utstyrt med dusjkabinett og servant. Ventilasjon gjennom siderom/bod. Panelovn for oppvarming.

Siderom/bod er utstyrt med servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er skade / lekkasjer på kraner og slitasje på servanter og på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende oppgradering av teknisk rom/sanitær og bod med vask medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at romenes konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde: Skade / lekkasjer på kran / servant.



Bilde: Sluk i gulv. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Vedovn i kjøkken/spisestue og åpen peis i stue.
- Div. panelovner og varmekabler.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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.

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

Sikringsskap med hovedbryter og skrusikringer for kurser. Utvendig skap med inntaksikringer og strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg i boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Det er ukjent når anlegget ble installert, men det er sannsynlig at det elektriske anlegget ble installert / oppgradert ved tilbygging.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger noe dokumentasjon / opplysninger om anlegget anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Utvendig skap med inntaksikringer og strømmåler med fjernavlesning.



Bilde: Sikringsskap med hovedbryter og skrusikringer for kurser.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slokkemiddelet er fra 1997 og for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell / stein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje og yttervegger mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker på støpt såle på grunn. Ringmur i stablet stein og lettklinkerblokker på ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Bilder: Sprekker / deformasjoner.




TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong / betongstein med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er for store og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller rekkverkshøyder opp til dagens krav, men åpninger er såpass store og lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales utbedring av åpninger og økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Bilder: Åpninger er såpass store og rekkverket såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
TG2: Eiendommen ligger i flomutsatt og rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommuneplan.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er behov for tiltak.
TG2: Det er behov for utbedring / vedlikehold.

Kostnadsestimat er basert på behov for tiltak.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innlagt vannforsyning fra grunnboret brønn med pumpe. Bygningen har ikke innlagt avløp. Gråvann fra kjøkken og teknisk rom/sanitær til synkekum.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre tomteforhold

Flytebrygge i imp. trevirke.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre tomteforhold.



Bilde: Flytebrygge i imp. trevirke.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse
Utedo

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Utedo oppført på stablede betongfundamenter. Trebjelkelag med tregulv og bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er utedoen kledd med sponplater. Pulttak med sperrer utvendig takket meg aluminium takplater. Bio-toalett.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/88 m²

Fritidsbolig: Innredet loft, Vindfang, Trapperom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Teknisk rom/sanitær

Andre bygg: Utedo
Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 650 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulvøya 2 ,3531 KROKKLEIVA 57 m² 1950 3 sov	27-08-2025	2 600 000	**2 300 000**		2 300 000	**46 000**
2	Abrahamrudveien 106 ,3512 HØNEFOSS 24 m² 1960 1 sov	03-07-2024	750 000	**700 000**		700 000	**29 167**
3	Holeveien 1397 ,3531 KROKKLEIVA 29 m² 0 1 sov	31-07-2024	800 000	**800 000**		800 000	**27 586**
4	Abrahamrudveien 97 ,3512 HØNEFOSS 70 m² 1963 2 sov	12-05-2022	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**27 143**
5	Retthellaveien 127 ,3531 KROKKLEIVA 45 m² 1967 2 sov	30-08-2024	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**26 087**
6	Abrahamrudveien 117 ,3512 HØNEFOSS 70 m² 1996 3 sov	12-10-2023	1 600 000	**1 450 000**		1 450 000	**20 714**
7	Abrahamrudveien 114 ,3512 HØNEFOSS 52 m² 1960 2 sov	11-10-2021	750 000	**700 000**		700 000	**13 462**
8	Abrahamrudveien 36 ,3512 HØNEFOSS 57 m² 1981 3 sov	02-10-2022	600 000	**611 000**		611 000	**10 719**
9	Abrahamrudveien 114 ,3512 HØNEFOSS 52 m² 1960 2 sov	05-11-2017	525 000	**450 000**		450 000	**8 654**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		10 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 530 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**950 000**

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**970 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**950 000**

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

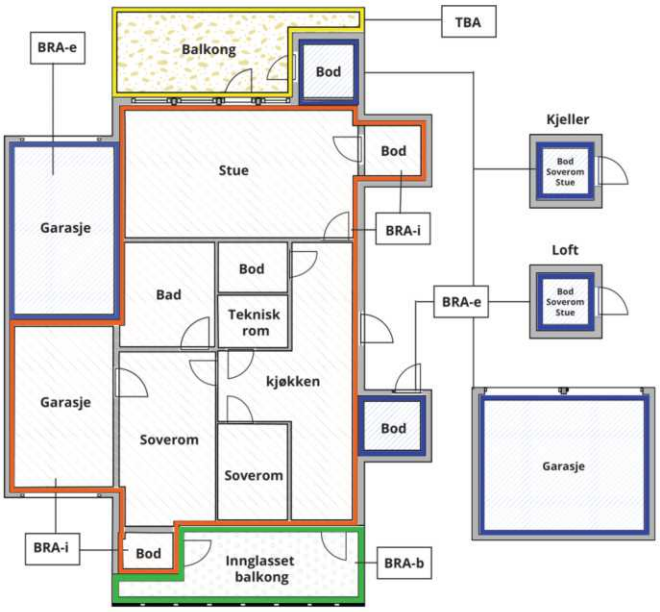
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						18	18
1.Etasje	69	4		73	17		73
Kjeller	19			19			19
SUM	**88**	**4**			**17**	**18**	**110**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Innredet loft		
1.Etasje	Vindfang, trapperom ned, soverom 1, soverom 2, kjøkken/spisestue, stue, teknisk rom/sanitær, bod	Utebod	
Kjeller	Bod		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loft: målt 0,62/1,34 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1.etasje: målt 2,05/2,54 m, men vil kunne variere
- Takhøyde kjeller: målt 1,91 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor stue / inngangsparti på ca 17 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Innredet loft er ikke målbart iht NS 3940 lav takhøyde, gulvareal ca 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunen har ikke dokumentasjon på hytte fra oppføring. Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig med tilbygg datert 20.04.1979. Boligen i dag, samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 1979. Rom er flyttet om på, det er tilbygget trapperom, innredet del av loft og det er endringer på vinduer, i forhold til opprinnelige tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Innredet loft er ikke godkjent soverom / oppholdsrom grunnet avvik rømningsvei, dagslysflate og takhøyde.

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	61	27
Utedo	0	2

Kommentar	
Fritidsbolig	S-ROM: teknisk rom/sanitær og boder
Utedo	S-ROM: Toalettrom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Audun Jøsang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	231	52		0	1822.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsaveien 166

Hjemmelshaver
Jøsang Audun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende med strandlinje mot Steinsfjorden, kort kjørevei fra Sundvollen i Hole kommune. Bra utsikt til fjorden og omkringliggende områder. Området består av spredt fritids- / boligbebyggelse og omkringliggende jordbruksarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har innlagt vannforsyning fra grunnboret brønn med pumpe.
- Ved innlagt vann er det krav om godkjent avløpsløsning.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Synkekum / gråvann til grunn fra oppvask/dusj. Utedo / bio-toalett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Flomfare. Ras- og skredfare.
- Forskrift om vern av Steinsfjorden Biotopvernområde.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med parkeringsplass og hage med plen og støttemur ned mot egen strandlinje med flytebrygge.

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendom Åsaveien 162 (3310-231/47) har mulighet for adkomstvei over denne eiendommen, som er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Bebyggelsen

Frittliggende fritidsbolig over en etasje med kjeller / krypkjeller og dels innredet loft med lav takhøyde. Bygget har ukjent byggeår.
- I matrikkel er det registrert grunneiendom med fritidsbolig og et uthus med kjeller i 1943. Byggene ble tilbygget / sammenslått i 1980. Frittliggende utedo. Bygget har ukjent byggeår.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0381491			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.10.2025	Eiendomsdata er hentet av megler fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Eier	06.10.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	12.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250201

Selger 1 navn
Audun Jøsang

Gateadresse
Åsaveien 166

Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0381491

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250201

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellergulvet kan være fuktig av og til.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stuegulvet i er skjevt i hjørnet mot sør-vest.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus på loftet om vinteren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250201

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bratt på deler av tomta, steiner kan løsne.

Document reference: 14250201

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250201

Åsaveien 166

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
- 27 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Spar Sundvollen	21 min
Rema 1000 Vik	7 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	20 min
Sandvika	33 min
Oslo	45 min

AKTIVITETER

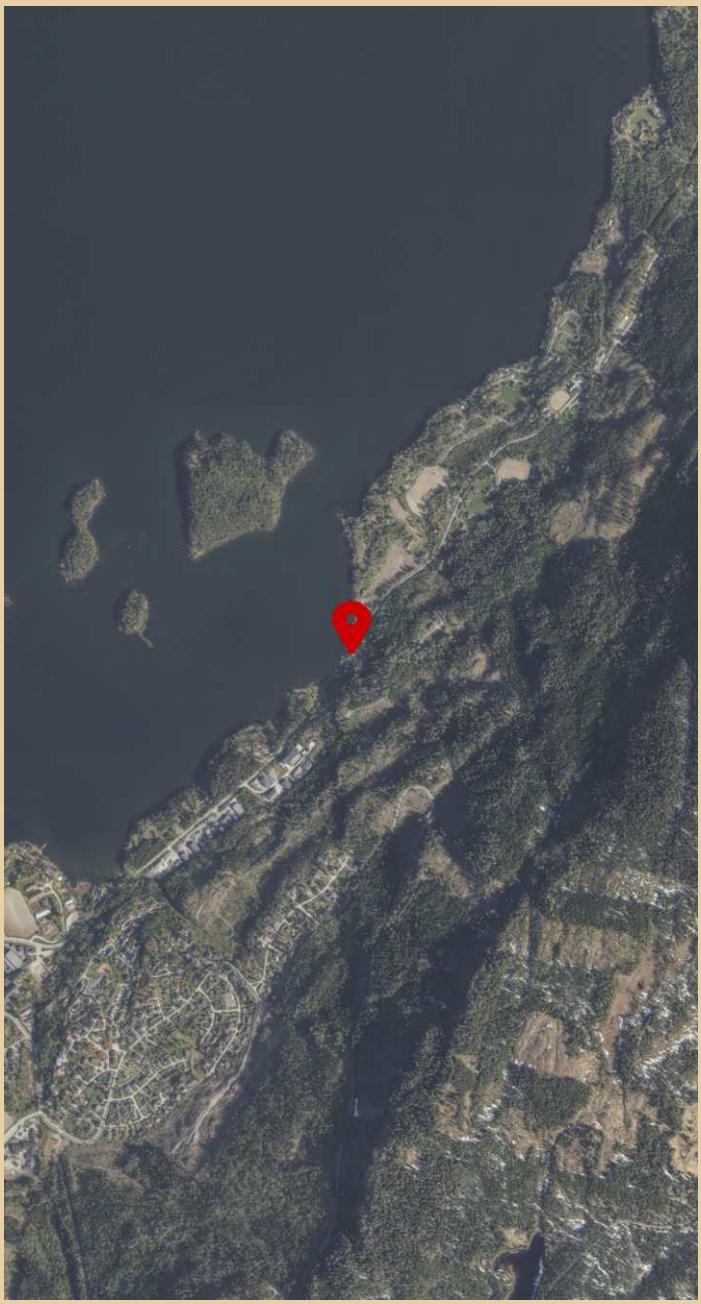
Grøndokka friområde	18 min
Kleivhallen	3 min
Vik skole ballbinge	8 min
Vik barneskole	8 min
Hole ungdomskole	8 min
Sentralidrettsanlegget	13 min
Røyse barneskole	14 min
Trøgstadbanen	15 min

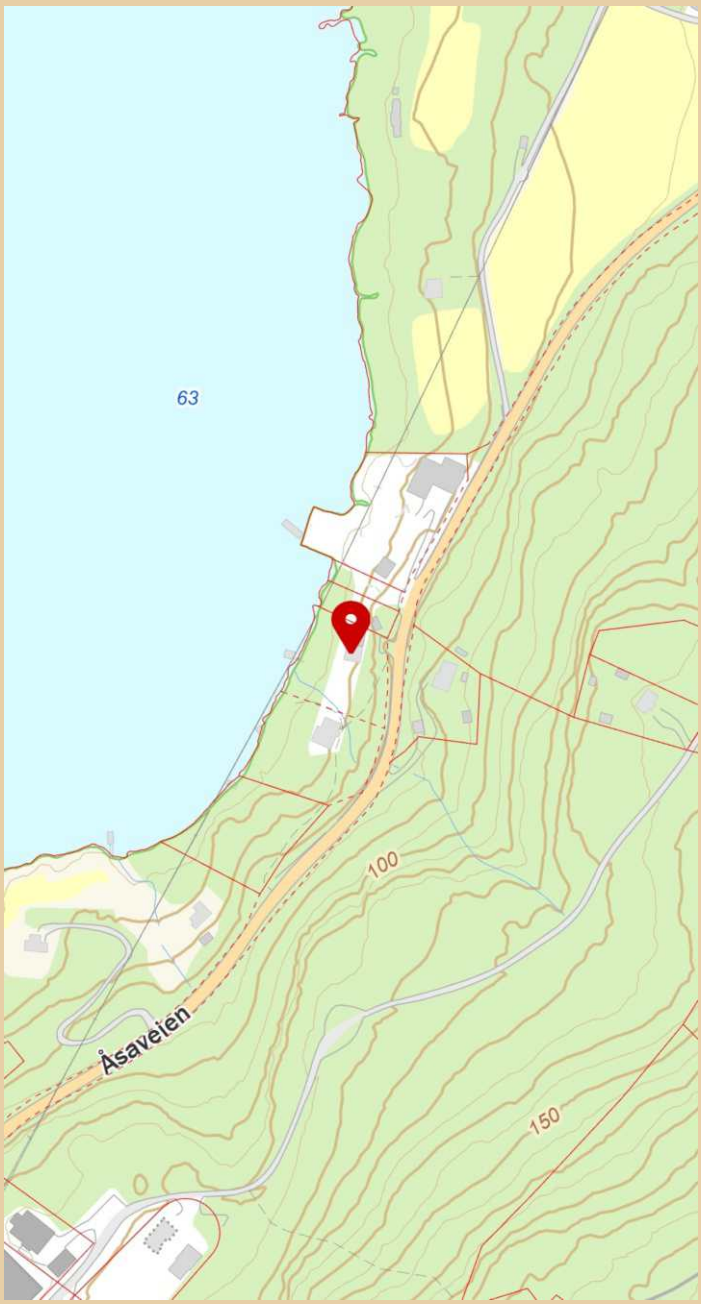
SPORT

Grøndokka friområde	18 min
Kleivhallen	3 min
Sporty24 Hole Express	7 min
Actic Hønefoss	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	21 min 15.8 km
Lyseveien Linje 211	6 min 0.5 km
Lohrvika Linje 211	6 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

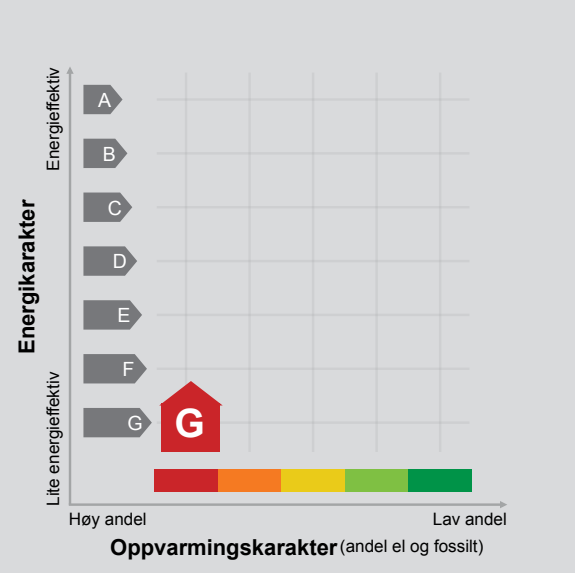




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Åsaveien 166
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194819455
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179368
Dato	13.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

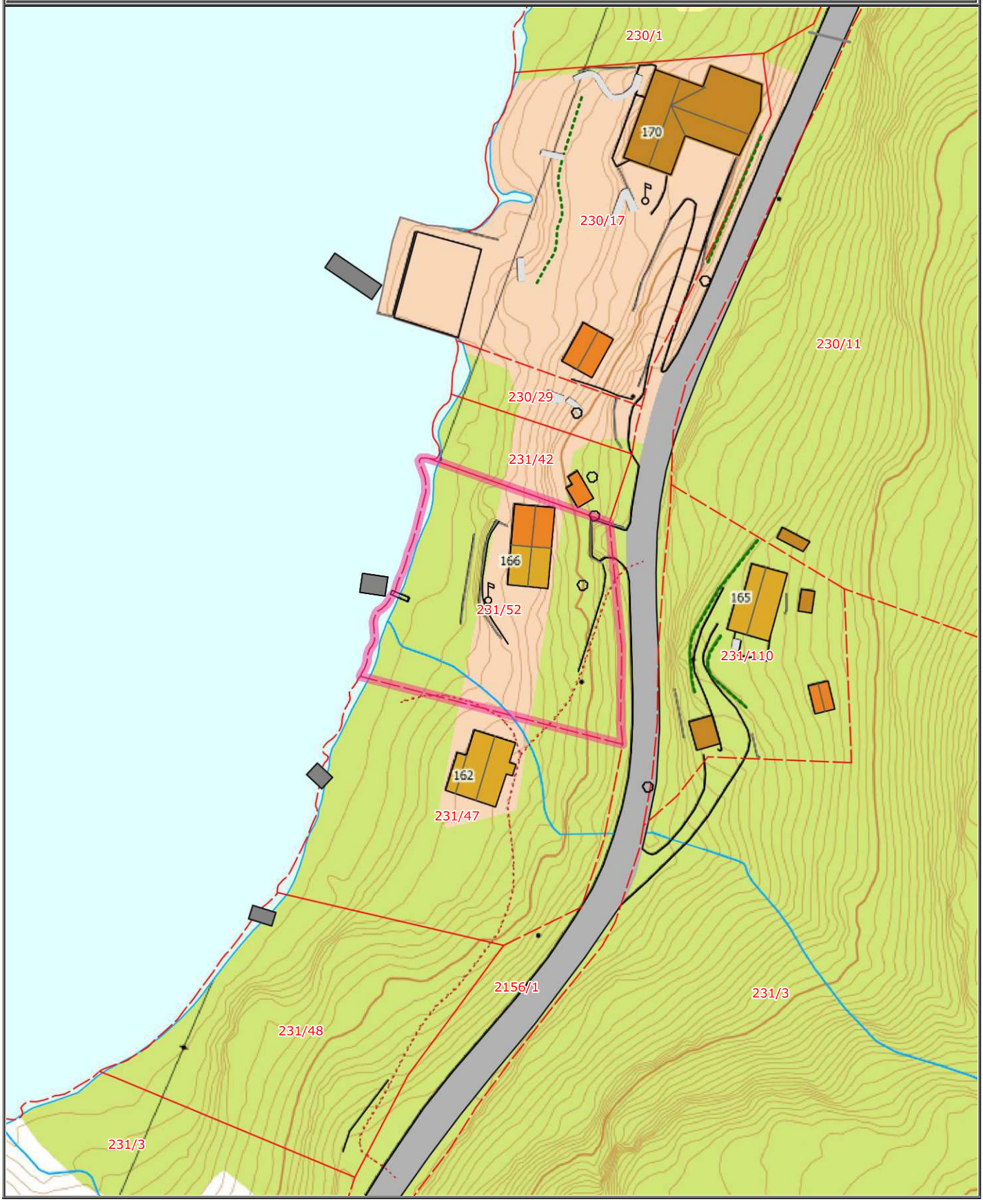
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

Målestokk 1:1000



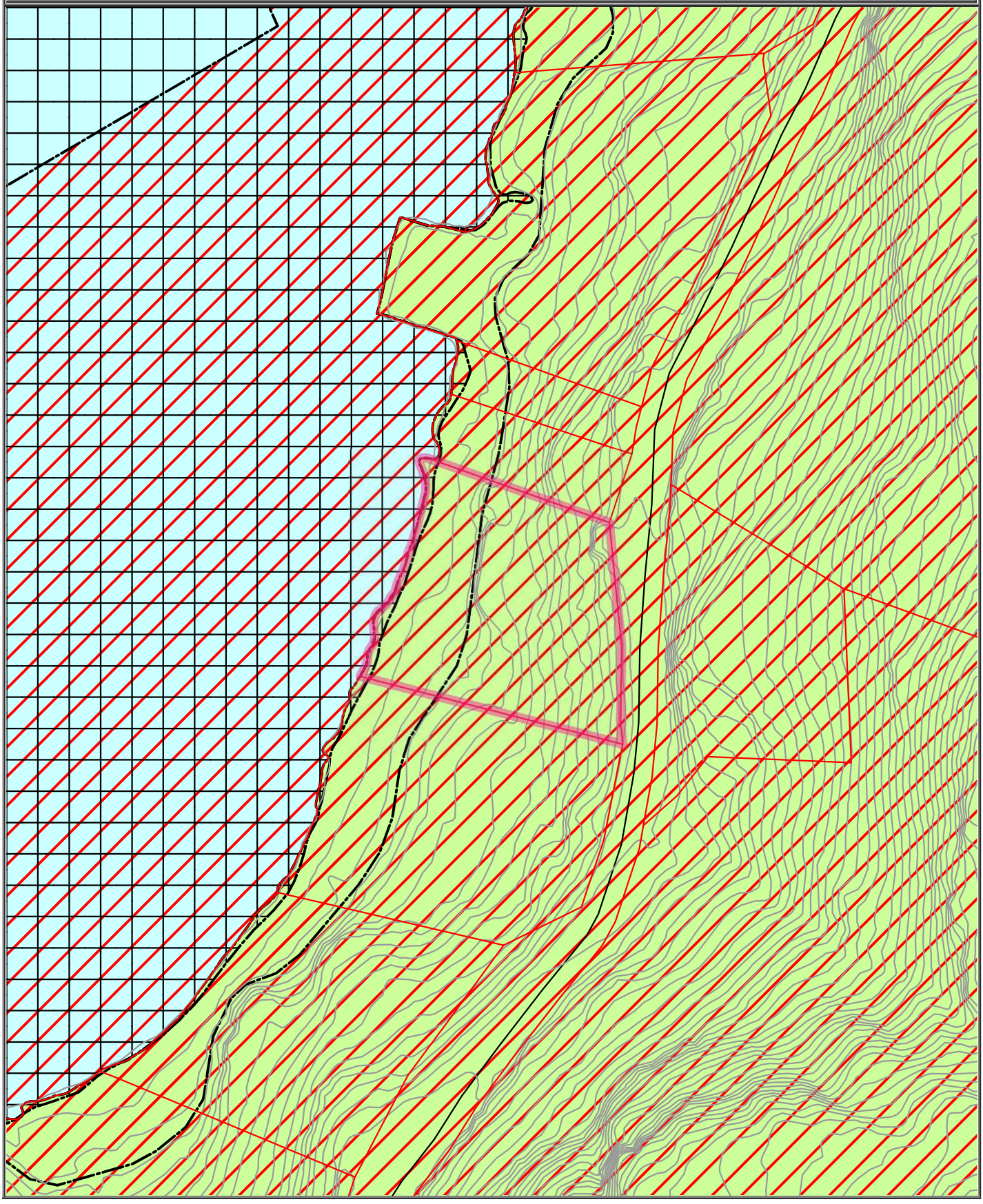
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

N

Målestokk 1:1000



Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3310 - HOLE
Gårdsnummer:	231
Bruksnummer:	52

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.10.2025 kl. 10:18
Produsert av:	Mustafa Hamid
Attestert av:	Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FJELLBU
Etableringsdato:	02.09.1943
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 231 / 52	1 822,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140261	JØSANG AUDUN		BRUSETFARET 51 1395 HVALSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		140261	JØSANG AUDUN		BRUSETFARET 51 1395 HVALSTAD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660115	573897		1 822,9 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3310 - 231/52 3038 - 231/52		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3038 - 231/52 0612 - 231/52		
Skylddeling	02.09.1943				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 231/3	0	
		Mottaker	0612 - 231/52	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.04.2016			thiningr	27.04.2016
Annen forretningstype	99/99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	0612 - 231/52	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.03.2015			thiningr	11.03.2015
Annen forretningstype	99/99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - 230/1	0	
		Berørt	0612 - 230/29	0	
		Berørt	0612 - 231/42	0	
		Berørt	0612 - 231/52	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.03.2015			thiningr	11.03.2015
Annen forretningstype	99/99				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0612 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0612 - 230/1	0
Berørt	0612 - 231/42	0
Berørt	0612 - 231/52	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsaveien	3514	166			Grunnkrets 0201 Sundvollen	Nei
						Stemmekrets: 1 Hole	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn: 04070501 Hole	
				6660128	573897	Postnr.område: 3531 KROKKLEIVA	
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	194 819 447	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6660138 Øst: 573899	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	231/52

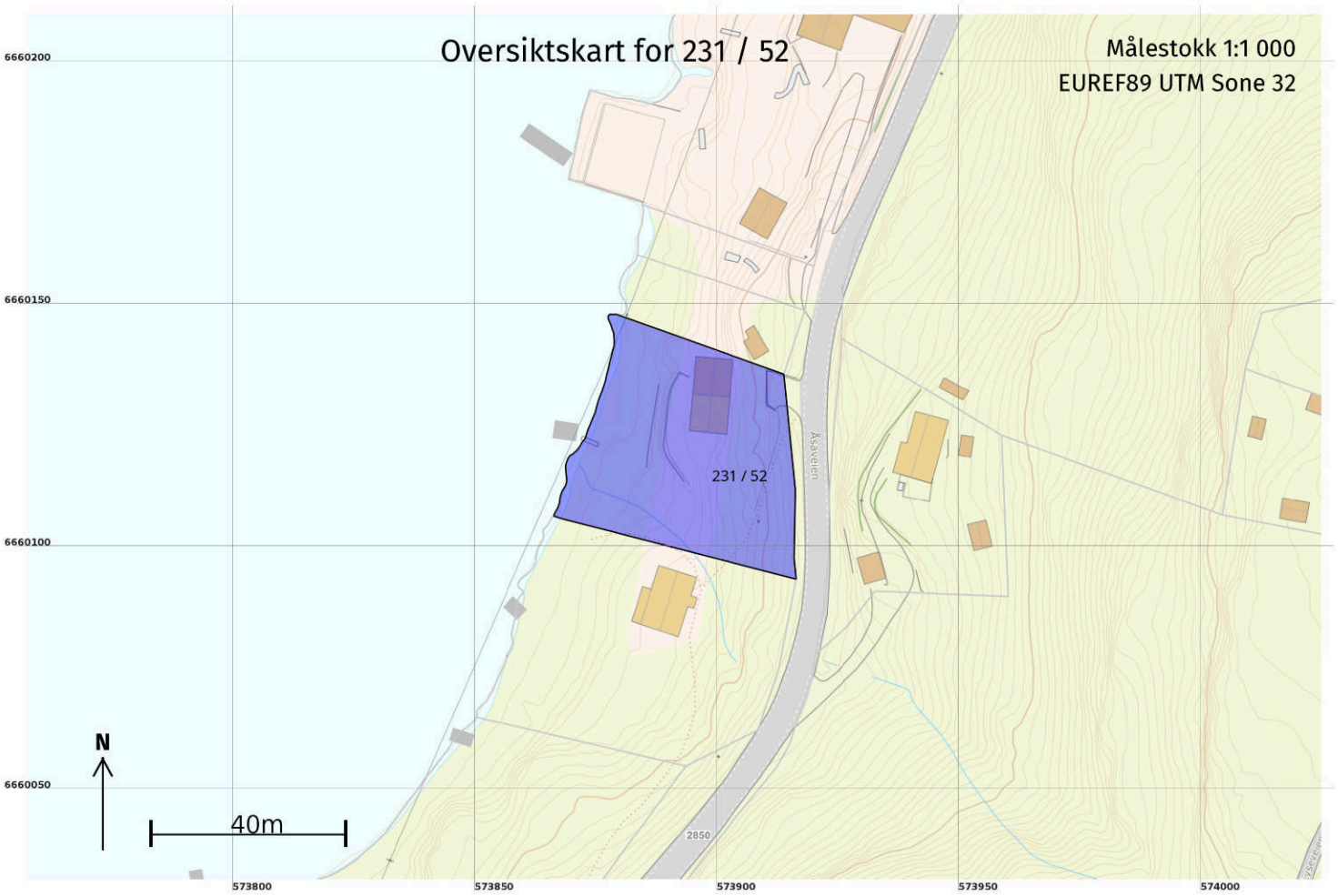
Bygningsnr:	194 819 455	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	67	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6660128 Øst: 573897	Bruksareal totalt:	67	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

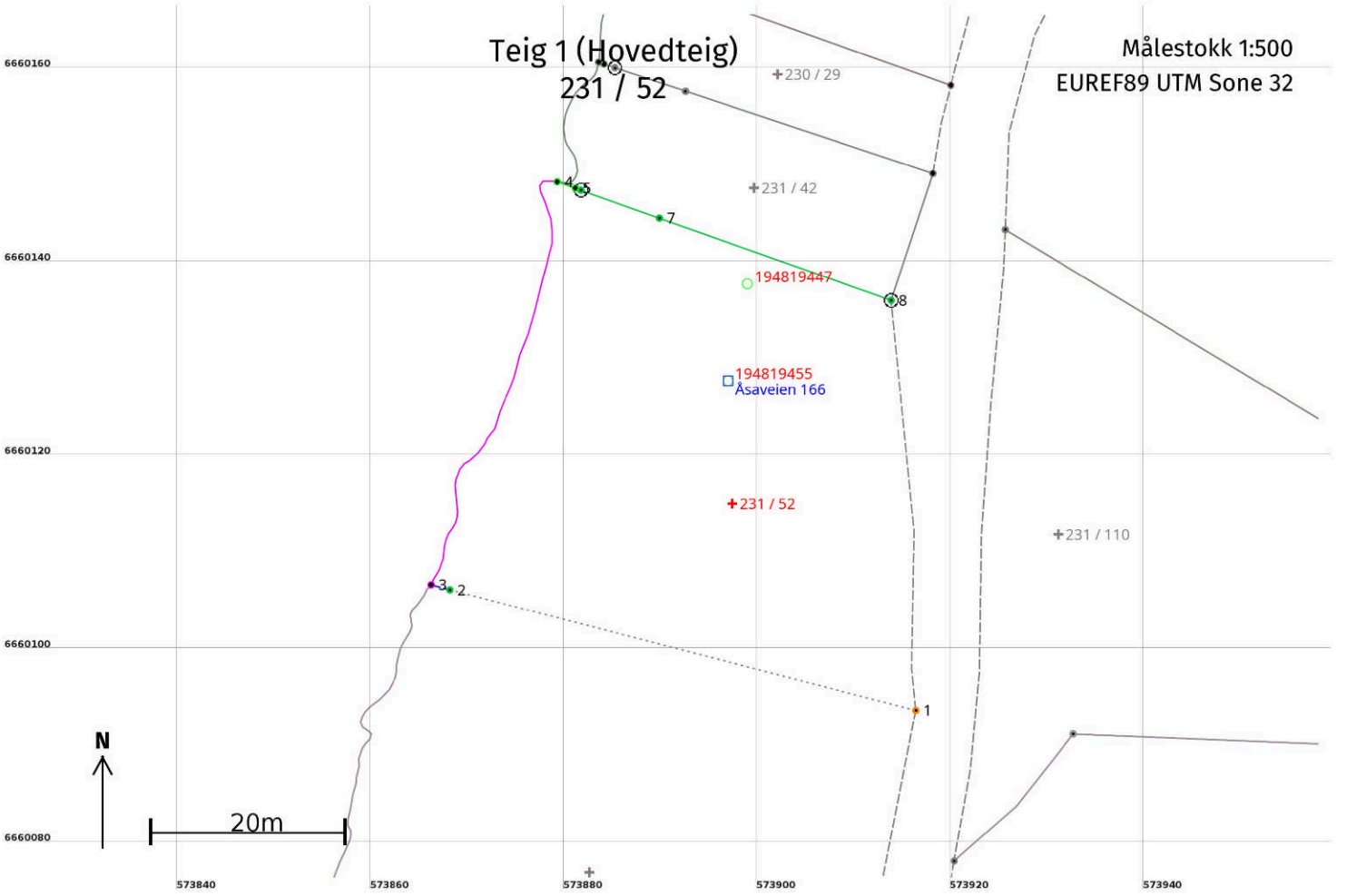
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	67	67	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3514 Åsaveien 166	H0101	Fritidsbolig	67	0		0	0	231/52


Oversiktskart for 231 / 52
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6660200
6660150
6660100
6660050
231 / 52
Åsaveien
2850
N
40m
573800
573850
573900
573950
574000


Teig 1 (Hovedteig)
231 / 52
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+230 / 29
+231 / 42
+231 / 110
194819447
194819455
Åsaveien 166
+231 / 52
1
2
3
4
5
7
8
N
20m
6660160
6660140
6660120
6660100
6660080
573840
573860
573880
573900
573920
573940

Areal og koordinater

Areal: 1 822,9 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6660115 **Øst:** 573897

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

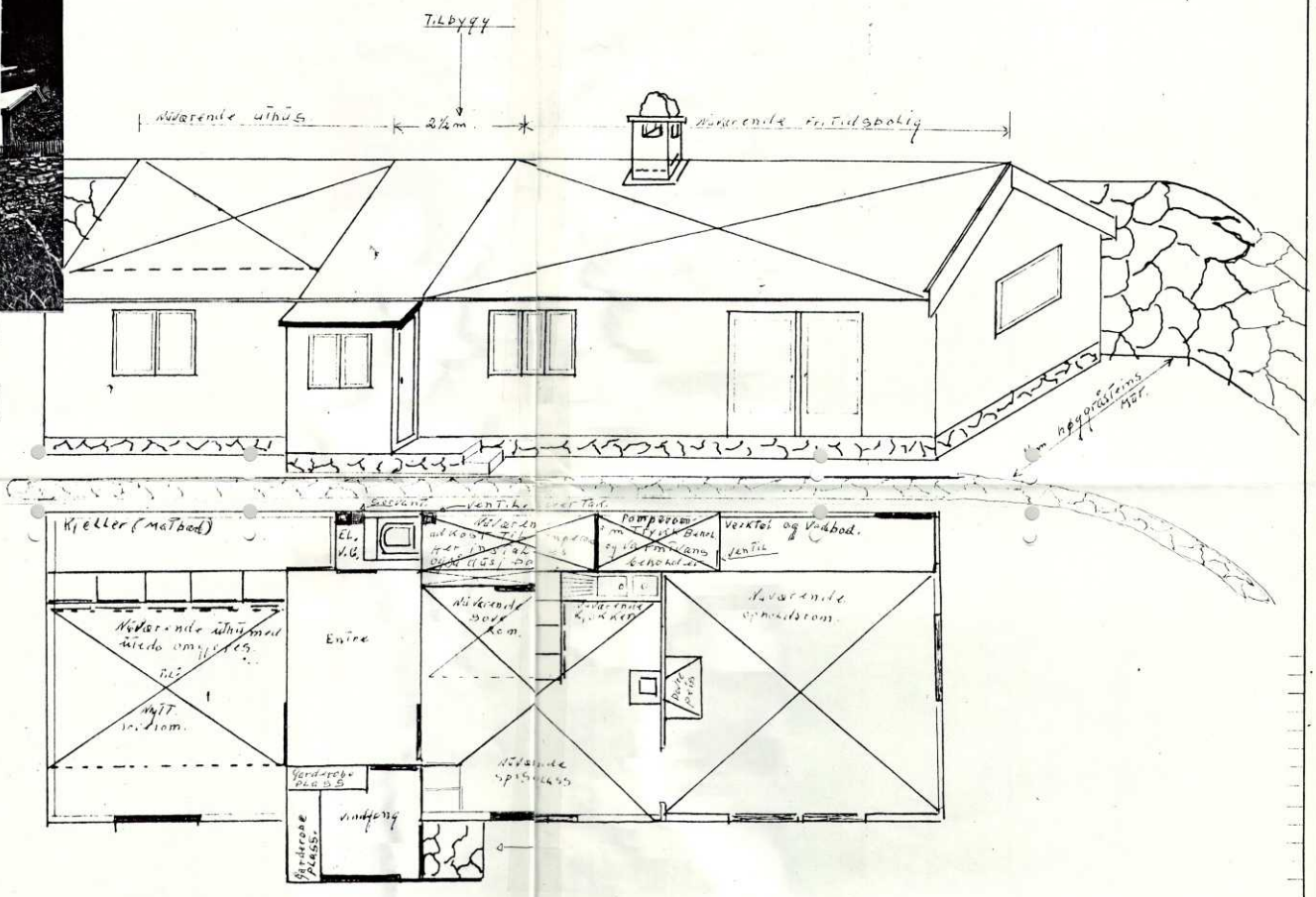
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6660093,99	573916,41		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			49,76	Hjelpelinje fiktiv grense			
2	6660106,43	573868,23		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
			2,00	Hjelpelinje vannkant		30	
3	6660106,95	573866,30		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			46,49				
4	6660148,55	573879,33		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,98				
5	6660147,89	573881,20		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,62				
6	6660147,68	573881,78		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,62				
7	6660144,80	573889,90		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,42				
8	6660136,31	573913,86		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			42,46	Hjelpelinje vegkant		500	

Avstand mellom nåløye = 2,5 meter



Nåværende Bebyggelse

Sammen Bygning (Vindfang, Entre) Hoveddelen av Hus til Soverom



Tegnet av J.P. Engelund

Dato 20-7-79	Kontrollert	Konstr./Tegn.	Tilsv. Stand.	Materiale		Anm.	
		Stand. Kon.	Godkj.	Målestokk 1:50			

Gnr: 52 Bruks nr: 52 Hole kom.
Eier J.P. Engelund

Erst. for | Erst. for

Steinsfjordens

22 JUNI 2018
Rett kopi bevitnes
Certified Copy

Vedlegg 2

Forskrift om vern av Steinsfjorden biotopvernområde, Hole og Ringerike kommuner, Buskerud fylke

Fastsatt ved kongelig resolusjon 22. juni 2018 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr.100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf.§ 38 og § 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. *Formål*

Formålet med biotopvernområdet er å bevare et område som har særskilt betydning som økologisk funksjonsområde i form av nærings- og oppholdsområde for knoppsvane, sangsvane, toppand, stokkand, brunnakke, krikkand og sothøne, og som hekkelokalitet for makrellterne, hettemåke, fiskemåke, stokkand, toppand, siland, tjeld, knoppsvane, dverglo, gråmåke og sildemåke.

Biotopvernområdet består av grunne, næringsrike vannarealer og sumpmarker som er viktige for rastende våtmarksfugl, i tillegg til øyer, holmer og skjær samt sjøområdet rundt disse. Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

§ 2. *Geografisk avgrensing*

Biotopvernområdet berører følgende gnr/bnr:

Hole kommune: 186/9, 186/40, 187/1, 187/8, 187/10, 187/22, 187/36, 188/1, 188/20, 188/21, 188/22, 188/23, 188/24, 188/25, 188/26, 188/27, 188/29, 188/53, 188/54, 188/84, 190/1, 190/8, 190/16, 190/19, 190/20, 190/21, 190/24, 190/26, 190/51, 190/59, 190/153, 190/154, 190/155, 191/2, 191/7, 191/8, 191/9, 191/30, 191/36, 191/41, 191/63, 191/68, 192/16, 192/21, 192/26, 192/27, 192/75, 193/3, 193/12, 193/15, 193/16, 193/22, 230/1, 230/8, 230/17, 230/29, 230/35, 230/46, 231/3, 231/11, 231/29, 231/36, 231/42, 231/47, 231/48, 231/52, 231/121, 231/126, 231/215, 231/249, 231/322, 235/4, 235/5, 235/6, 235/7, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 235/13, 235/14, 1016/1.

Ringerike kommune: 1/55, 10/1, 10/7, 10/22, 11/7, 18/3, 20/2, 21/7, 21/9, 21/11, 21/15, 27/4, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/17, 27/27, 27/32, 27/33, 27/34, 27/46, 27/64, 28/8, 28/13, 28/16, 28/17, 28/19, 28/56.

Biotopvernområdet dekker et totalareal på ca. 3825 dekar, hvorav ca. 83 dekar landareal. Grensene for biotopvernområdet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet juni 2018. På strekninger der grensen for verneområdet går langs strandlinjen følger vernegrensen nivå for høyeste regulerte vannstand på 63,0 moh. De nøyaktige grensene for biotopvernområdet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Hole og Ringerike kommuner, hos Fylkesmannen i Buskerud, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

Doknr: 954246 Tinglyst: 28.06.2018
STATENS KARTVERK

§ 3. *Vernebestemmelser*
For biotopvernområdet gjelder følgende vernebestemmelser:

a) Vegetasjonen er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp, inkludert lav, eller deler av disse fra biotopvernområdet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.

b) Artene som omfattes av verneformålet er vernet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr er ikke tillatt.

c) Området er vernet mot ethvert tiltak som kan påvirke eller forstyrre de vernede artene eller deres livsbetingelser, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, andre varige eller midlertidige innretninger, framføring av luftledninger, kabler, kloakkledninger, bygging av veier, graving, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.

d) Bruk av verneområdet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt i den isfrie delen av året.

§ 4. *Generelle unntak fra vernebestemmelsene*
Vernebestemmelsene er ikke til hinder for:

a) Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.

b) Jakt, inkludert jakt på sjøfugl, og fangst i samsvar med gjeldende lovverk på hekkeholmene Gåsa, Bøtet og Småøyene.

c) Sanking av bær og matsopp.

d) Vedlikehold av anlegg som er i bruk på vernetidspunktet, i henhold til standard på vernetidspunktet og i samsvar med forvaltningsplanen. Vedlikehold som innebærer graving i våtmarkene er søknadspliktig etter § 7c).

e) Drift, vedlikehold og nødvendig istandsetting ved akutt fare eller fare for akutt utfall på eksisterende energi- og kraftanlegg eller anlegg for telekommunikasjon.

f) Nødvendig istandsetting ved akutt skade på vann- og avløpsledninger.

g) Oppgradering eller fornyelse av eksisterende anlegg for telekommunikasjon og kraftledninger for heving av spenningsnivået og økning av linjetverrsnitt når tiltaket ikke skader verneverdiene angitt i verneformålet.

§ 5. *Regulering av ferdsel*
All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til artene som omfattes av verneformålet.

For biotopvernområdet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

a) All ferdsel på og i en sone 50 meter rundt øyene Gåsa, Bøtet, Maurøya, Småøyene, Tjuvholmen, Østbråtaskjæret og Suserudskjæret er forbudt i hekkeperioden fra og med 15.april til og med 31.juli. Ferdselsforbudssonen er avmerket på vernekartet.

b) Bruk av modellfly og modellbåter er forbudt.

c) Største tillatte hastighet for motorbåt er 5 knop.

d) Motorferdsel på land er ikke tillatt.

§ 6. *Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene*
Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

a) Nødvendig motorisert ferdsel i forbindelse med akutt skade på vann- og avløpsledninger. Det skal i etterkant sendes melding til forvaltningsmyndigheten.

b) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med akutt utfall eller fare for akutt utfall på eksisterende energi-, telekommunikasjons- og kraftanlegg. Det skal i etterkant sendes melding til forvaltningsmyndigheten.

c) Passering med båt langs farled avmerket på vernekartet ved Maurøya.

§ 7. *Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser*
Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

a) Oppgradering eller fornyelse av kraftledninger, anlegg for telekommunikasjon som ikke faller inn under § 4.

b) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med oppgradering og fornyelse av kraftledninger, anlegg for telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger jf. § 4 f), § 7a) og § 7i), og i forbindelse med drift og vedlikehold av eksisterende energi- og kraftanlegg og anlegg for telekommunikasjon jf. § 4 e).

c) Vedlikehold av anlegg som innebærer graving i våtmarkene i samsvar med forvaltningsplanen.

d) Vedlikehold av dreneringsgrøfter, anlegg for jordbruksvanning og kanaler i samsvar med forvaltningsplanen.

e) Vedlikehold av eksisterende båtbrygger, båtfester og badeplasser, i henhold til standard på vernetidspunktet og i samsvar med forvaltningsplanen.

f) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.

g) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk.

h) Uttak av fremmede arter av planter og dyr.

i)Oppgradering og fornyelse av og vann- og avløpsledninger

j) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter § 4 d), § 7 c), § 7 d), § 7 e) og § 7 f).

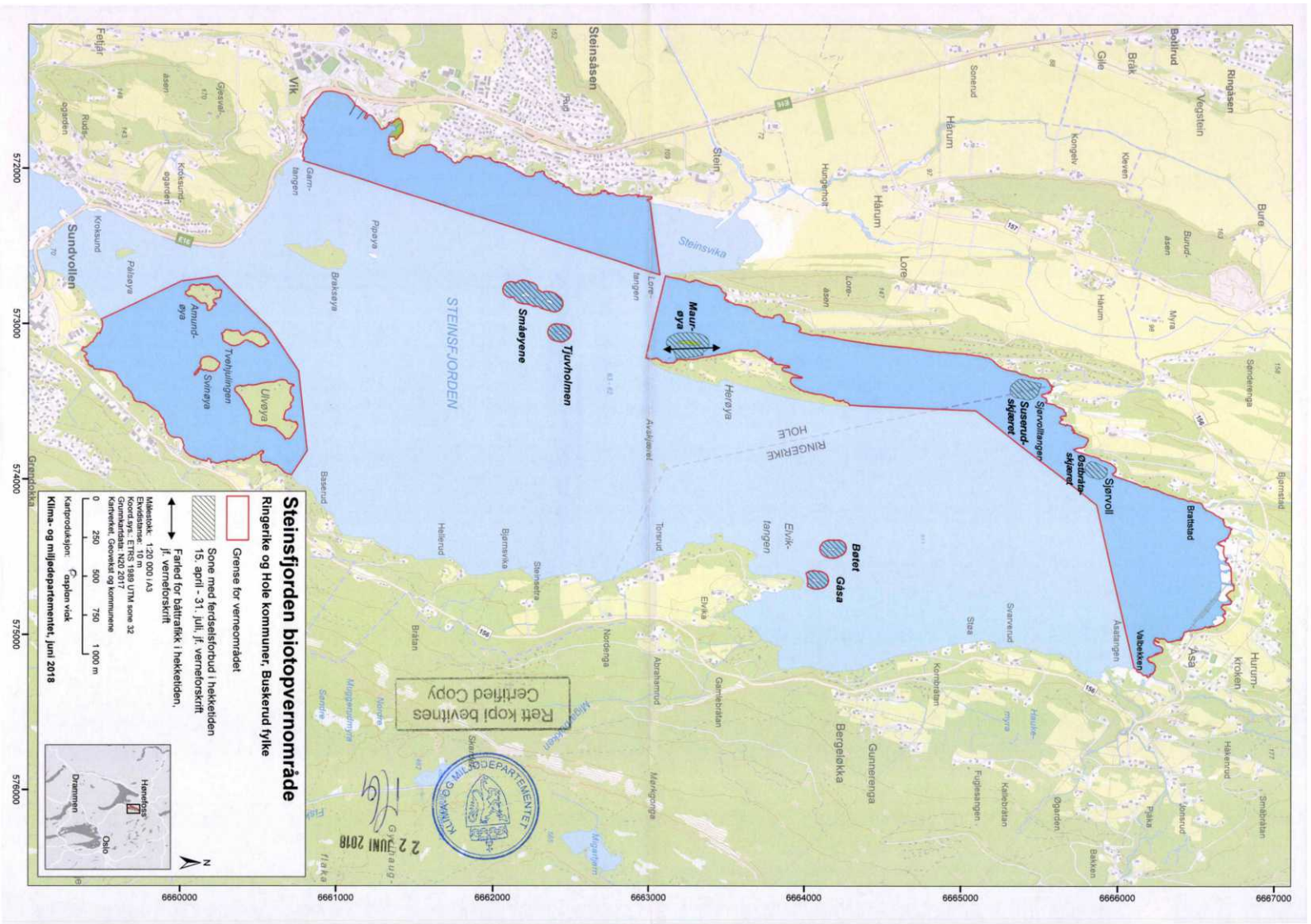
§ 8. ***Generelle dispensasjonsbestemmelser***
Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. ***Skjøtsel***
Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, i samsvar med naturmangfoldloven § 47.

§ 10. ***Forvaltningsplan***
Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av biotopvernområdet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 11. ***Forvaltningsmyndighet***
Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. ***Ikrafttredelse***
Denne forskriften trer i kraft straks.


Steinsfjorden biotopvernområde
Ringerike og Hole kommuner, Buskerud fylke
Grense for verneområdet
Sone med ferdselsforbud i hekketiden
15. april - 31. juli, jf. verneforskrift
Farled for båttrafikk i hekketiden,
jf. verneforskrift
Målestokk: 1:20 000 i A3
Ekvidistanse: 10 m
Koord.sys.: ETRS 1989 UTM sone 32
Grunnkartdata: N20 2017
Kartverket, Geovekst og kommunene
0 250 500 750 1 000 m
Kartproduksjon: caplan visk
Klima- og miljødepartementet, juni 2018
Hønefoss
Drammen
Oslo
Rett kopi bevitnes
Certified Copy
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET
22 JUNI 2018
STEINSFJORDEN
RINGERIKE
HOLE
Steinsvika
Småøyene
Tjuvholmen
Maurøya
Susserud-skjæret
Østbråta-skjæret
Sjørvoll
Bråtåsø
Våbekken
Gåsa
Bete
Steinsåsen
Vik
Sundvollen
Kroksund
Amundøya
Tvebjulingen
Svinøya
Ulvøya
Brakøya
Pipøya
Paisøya
Herøya
Elvikfangen
Bergeløkka
Gunnerenga
Hurumkroken
Åsa
Steinsvika
Steinsfjorden
572000
573000
574000
575000
576000
6660000
6661000
6662000
6663000
6664000
6665000
6666000
6667000

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **30.09.2025**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**52**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Åsaveien 166, 3531 Hole**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**1822.94m2**			
Kommentar:							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	
Hytte	**Ukjent**
Tilbygg	**19.08.1980**
Annet	
Kommentar:	**Kommunen har ikke dokumentasjon på hytte**

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☐	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☐	☐
Kommentar: **Kommunen har ikke dokumentasjon på ferdigattest**			

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 02.10.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) Flomfare (H320) Ras- og skredfare (H310)	15.2.2021
Uregulert ☐			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger:

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Se også fellesbestemmelser for LNF:

Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsformål

Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

- Framtidige tiltak skal ikke plassers i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet. Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttsel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet. Se § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

Ras- og skredfare (H310)

Eiendommen ligger i hensynssone ras- og skredfare. For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 12-1 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere.

Flomfare (H320)

Omfatter områder hvor det foreligger fare for flom. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for om det er nødvendige med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere.

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Tilsynet for små avløpsanlegg

Hole Åsaveien 166 Megleropplysninger

Kommune:	Hole
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	231/52/0/0
Adresse:	Åsaveien 166
Ansvarlig:	JØSANG AUDUN
Dato:	01.10.2025

Anleggstype avløp

Komponenttype:	UKJENT
Tømmefrekvens	Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger et utslipp på eiendommen.
Tot. slamvolum m^3:	

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☐ **Nei** ☐

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Hole.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
    - Hageslanger omfattes av utrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
    - Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)

- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
    - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
    - Forbrenningstoalett
    - Biologisk toalett

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☐

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	231	B.Nr:	52	F.Nr:		S.Nr:	
Addresse	Åsaveien 166						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?		Nei
Dato for sist kontroll?		
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.		

Antall Ildsteder:
Antall Skorsteiner/Løp:

Merknader/anmerkinger:

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

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 29.09.2025

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:29.09.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 231 bnr 52 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. ,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☐	☒
Kloakkavgift	☐	☒

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☒
Sist avlest	**Dato:**	**Målestand** **m³**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar:

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**52**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Åsaveien 166, 3531 Krokkleiva**						
Dato:	**29.09.2025**						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☐	☒
Kloakk	☐	☒
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsaveien 166, 3531 Krokkleiva
Gnr. 231, Bnr. 52, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14250201

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Åse Malene Holm Løvli

Mobil: 917 71 565

E-post: ase.malene.lovli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
