

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Postmyrstien 6
3484 HOLMSBU
Gnr./Bnr.: 325/1
Asker kommune

Rapportdato: 13.04.2026
Befaringsdato: 10.04.2026
Referansenummer: 15080764

Areal

Hytte.
Bruksareal: 50 m² (BRA-i: 46 m²)
Utebod.
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)
Anneks.
Bruksareal: 9 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Jon Simonsen
-  94780638

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Befaringsdato | 10.04.2026 |
| Referansenummer | 15080764 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 10-26-0024 |
| Hjemmelshaver/selger | Helle Tangen/Rune Kind |
| Bygningssakkyndig inspektør | Jon Simonsen |
| Tilstede på befaringen | Rune Kind. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | +4 °C |
| Rapportdato | 13.04.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Type objekt | Fritidsbolig - hytte |
| Gate/vei adresse | Postmyrstien 6 |
| Postnummer/sted | 3484 HOLMSBU |
| Kommune | 3203 - Asker |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 325/1/59 |
| Tomt | Festet tomt: 1023 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--|---------|-----------|
| Hytte. | 1950-tallet (Kilde: Nærværende eier). | Ukjent. | |
| Utebod. | Ca. 1987. (Kilde: Fremlagt byggetillatelse). | | |
| Anneks. | Ca. 1987 (Kilde: Fremlagte tegninger). | | |

Tomtebeskrivelse

Hytte/fritidsbolig beliggende på Holmsbu i Asker kommune. Naturtomt. Adkomst til hytten via sti i terreng. Parekering for en bil på felles parkeringsplass. Ett anneks og en utebod.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på 1950-tallet (i følge nåværende eier). Grunnmur i murblokker og stedvis med søylefundamenter. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskille i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. Kryp Kjeller under deler av hytten. Innlagt sommervann og avløp.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

Vindfang, kjøkken, stue, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong og fra vindfang til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad. | | Helhetsvurdering | 9 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Kjøkken | | Vannrør | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| Tekniske anlegg | | Overflate gulv | 10 | Kr 10 000 - 50 000 |
| | | Innvendig stakeluke | 11 | |
| Andre rom | | Overflate gulv | 11 | |
| | | Innerdører | 11 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Helhetsvurdering | 11 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) | | 1.etasje | 12 | |
| Krypkjeller (innvendig inspeksjon) | | Helhetsvurdering | 12 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | 13 | |
| | | Lufting av ytterkledning | 13 | |
| | | Annet | 13 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 14 | |
| | | Ytterdører og omramming | 14 | |
| Yttertak | | Inspeksjonsmulighet | 15 | |
| | | Tekking (med tilhørende beslag) | 15 | |
| | | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | 15 | |
| | | Takrenner og utvendige nedløp | 15 | |
| Balkonger - Ved stue. Hytte. | | Snøfangere | 15 | |
| | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 16 | |
| Terrasse / platting - Ved hytte. | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 16 | |
| Terrasse / platting - Ved anneks. | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 17 | |
| Utvendig trapp - Mellom terrasser ved hytte. | | Utvendig trapp | 18 | |
| Grunnmur, fundament | | Søyler og pilarer | 18 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 19 | Kr 0 - 10 000 |
| Andre byggverk - Anneks. | | Vinduer, dører og porter | 20 | |
| | | Annet | 20 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|---|----------------------------------|---------------------------------|---------------|---|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Hytte. | | | | | |
| 1.etasje | 46 | 4 | | 50 | 93 |
| | Vindfang, kjøkken, stue og to soverom. | Bad. | | | Balkong v/stue: 16 m ² . Terrasser: 77 m ² . |
| SUM | 46 | 4 | | 50 | 93 |
| Total bruksareal: 50 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Utebod. | | | | | |
| 1.etasje | | 6 | | 6 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | | 6 | | 6 | |
| Total bruksareal: 6 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Anneks. | | | | | |
| 1.etasje. | | 9 | | 9 | 32 |
| | | Oppholdsrom. | | | Terrasse. |
| SUM | | 9 | | 9 | 32 |
| Total bruksareal: 9 m² | | | | | |

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklærings skjema | Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 25/3-2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Hytte: Fremlagt udatert plantegning. Fremlagt udatert fasadetegning av to fasader. Anneks: Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 11/11-1987. Utebod: Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | I følge mottatte dokumentasjon informeres det om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold». |
| Situasjonsplan | Ledningskart/oversiktskart datert 23/3-2026 er fremlagt. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 4/8-2022. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt en stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført 25/1-2001. |

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger med panel. Himlingsflater med panel. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Rommet har ikke sluk. Veggmontert elektrisk panelovn.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er ikke etablert sluk i rommet, og av den grunn tilfredsstillende ikke rommet dagens krav til lekkasjesikkerhet som en konsekvens. Videre bruk av tett dusjkabinett må derfor ivaretas.

Det er ikke benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Så lenge bruk tett dusjkabinett videreføres vil risiko for eventuelle fuktskader reduseres. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet må tettesjikt etableres.

Det er ikke etablert sluk i rommet. Konsekvens er manglende lekkasjesikkerhet. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet må sluk etableres.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling på grunn av manglende tilkomst fra tilstøtende rom som følge av møbler som ikke lot seg flytte tilstrekkelig for tilkomst. Konsekvens er at tilstanden i vegg er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking av bygningsdelen.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse i fremtiden. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.





Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

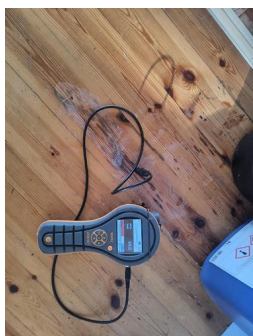


Sanitærutstyr og innredning -
Innredning.

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Nisjer for frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Malt panel på vegger. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Panelbord i himling.

| | | |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning | |
|  TG 1 | Innredning | Benkeplate har enkelte synlige hakk/merker. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |
|  TG 2 | Vannrør | Vannrørene er ikke plugg mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer. |
|  TG 3 | Overflate gulv | <p>TG 3: Det registrert stedvis fuktmerker i gulvflater. Det ble med hjelp av fuktmåler med pigger utført fuktmåling. Det ble påvist forhøyede fuktverdier. Konsekvens kan være fare for skjulte skader i underliggende konstruksjon. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk.</p> <p>TG 2: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3 og for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p> |






Overflate gulv - Fuktmåling i kjøkkengulv.

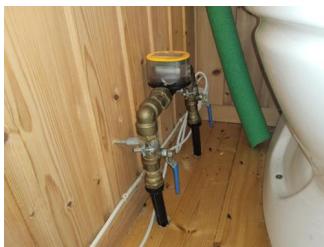


Vannrør - Vannrør uten plugg mot varerør.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Fordelerstammer er plassert under hytten. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 116 L fra år 2017 plassert på bad.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder
-  TG 1 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det er kun sommervann innlagt. På grunn av dette er det derfor svært viktig at vannrør med tilhørende komponenter dreneres og tømmes for vann før kuldeperioder.
-  TG 2 Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.



Innvendig stoppekran -
Stoppekran og vannmåler.



Varmtvannsbereder -
Varmtvannsbereder.





Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerstammer for rør i rør.



Avløpsrør (utover det som nevnes
under andre sjekkpunkter) -
Lufting av avløpssystemet.


Andre rom

Gulvflater belagt med . Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Profilert innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Innerdører Dørbladet til soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kreploft.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere boligens kreploft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Oppsummert Kreploftet lot seg ikke undersøke grunnet manglende tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden på loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak etablering av tilkomst for videre undersøkelser og kartlegging dersom behov.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

-  TG 2 1.etasje
- I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.
På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm.
Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis skjevheter.
Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.




Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av hytten. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Grunnmur av murblokker.

-  TG 2 Helhetsvurdering
- Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Krypkjelleren har manglende tilkomst på befaringstidspunktet, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

| | | |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner | |
|  TG 2 | <p>Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)</p> <p>Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> <p>Det er påvist stedvise råteskader i vindusbelistninger og omrammingsbord. Konsekvens er fare for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer.</p> <p>Lufting av ytterkledning</p> <p>Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.</p> <p>Annet</p> <p>Spilekledning under balkong: Det er stedvis slitasje på spilekledningens overflatebehandling samt symptomer på elde og slitasje. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> | |
|  TGIU | Gnagersikring | Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte. |



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på liten avstand mellom utvendig kledning og terreng.

Vinduer og ytterdører

Balkong med karm/ramme av tre og to-lags glass fra år 2010.

Vinduer med karm/ramme av tre og to-lags glass fra år 2010, 2006, 2001 og stedvis av ukjent alder.

Ytterdør med karm/ramme av tre og glassfelt av ukjent alder.




| | | |
|------|-------------------------|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse ved at det er montert omrammingsbord i underkant av vindu (se bilde). Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
| | Ytterdører og omramming | Entredør/ytterdør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbildet får kontakt med dørterskelen/karm. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Konsekvens er usikker fremtidig funksjonalitet. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold dersom behov. |



Vinduer og omramming -
Eksempel på vindu med lite
fagmessig god utførelse av
belistning i underkant av vindu.

Yttertak

Yttertak i tre av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall. Yttertak av saltakskonstruksjon. Undertak fra ukjent årstall, av asfaltpapp. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

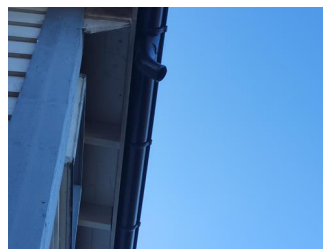
| | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Skorsteiner (over tak) |
|  TG 2 | <p>Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.</p> <p>Tekking (med tilhørende beslag) Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p> <p>Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.</p> <p>Takrenner og utvendige nedløp Det er stedvis ikke montert taknedløp. Konsekvens er fare for oppfukning av omkringliggende konstruksjoner med fare for påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring med montering av tilfredsstillende taknedløp.</p> <p>Snøfangere Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.</p> |
|  TGIU | Takkonstruksjon På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. |



Tekking (med tilhørende beslag) - Yttertaktekking.






Skorsteiner (over tak) - Skorstein.



Takrenner og utvendige nedløp - Manglende nedløpsrør.




Balkonger - Ved stue. Hytte.

Utgang fra stue til overbygget vestvendt balkong på 16 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og elektriske stråleovner.

| | | |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter | |
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
|  HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

Terrasse / platting - Ved hytte.

Utgang fra vindfang til terrasser på tilsammen ca. 77 m². Terrasser i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,47-0,94 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde, stedvis svikt og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Rekkverk har symptomer på slitasje/elde. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
|  TGIU | Konstruksjon og fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende adkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. |
|  HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Rekkverk mangler stedvis på terrassen samt på gangbane tile utebod. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |






Rekkverkshøyde og lysåpninger - Eksempel på rekkverk med klatremulighet.



Rekkverkshøyde og lysåpninger - Manglende rekkverk på gangbane til utebod.

Terrasse / platting - Ved anneks.

Terrasser på tilsammen ca. 32 m². Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,60-0,83 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Trapper er i tre mellom terrassenivå og ned til underliggende terrasse ved hytte.

| | | |
|--|---|---|
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Terrassebordene på terrasser og i trappene viser tegn til slitasje, elde, stedvis svikt og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
|  TGIU | Konstruksjon og fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. |
|  HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | <p>Terrasser: Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.</p> <p>Trapp til underliggende terrasse ved hytte: Rekkverk i trappen har for stor lysåpning med tanke på sikkerhet. Håndløper på en side mangler.</p> <p>Trapp mellom terrassenivå: Rekkverk mangler, noe som kan føre til fare for lov og helse.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket på terrassne og trappene generelt dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p> |



Rekkverkshøyde og lysåpninger -
Rekkverk på terrasse ved anneks.





Rekkverkshøyde og lysåpninger -
Trapp ved terrasse ved anneks.



Rekkverkshøyde og lysåpninger -
Trapp mellom terrassenivå ved
anneks.

Utvendig trapp - Mellom terrasser ved hytte.

Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre.



| | | |
|--|------------------------------|--|
|  TG 2 | Utvendig trapp | Overflatebehandling i trapp og på rekkverk viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reoperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
|  HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket har for store åpninger. Håndløper mangler på en side. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



Rekkerkshøyde og lysåpninger -
Rekkverk i trapp mellom terrasser.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i murblokker av ukjent type. Søylefundamenter under deler av hytten. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.


| | | |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament | |
|  TG 2 | Søyler og pilarer | Det observeres tegn til skjevhet på enkelte søyler/pilarer. Årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setningsskader eller forringelse av betongen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Det ble i tillegg observert stedvis heng i asfaltplater i stubbloft under hytten. Konsekvens er fare for at platene løsner og kan falle ned samt redusert vindtetting. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser av forholdene og lokale utbedringer. På grunn av begrenset fremkommelighet under hytten er inspeksjonen kun foretatt fra luke, dette med de begrensninger det innebærer som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eksakt tilstand kan angis. slik at eventuelle øvrige utbedringer kan iverksettes dersom behov. |



Søyler og pilarer - Skjevheter i
pilarer.


Drenering

Eventuell drenering er av ukjent alder. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

| | | |
|--|------------------|--|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>En eventuell drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <p>Terrenget rundt bygget har flere områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastningen på området rundt grunnmuren. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.</p> <p>Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.</p> <p>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> |
| | Oppsummert | <p>Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder kun for ytterligere undersøkelser av forholdene vedrørende terrengforhold mot grunnmur.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000</p> |




Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig avløpsledning er fra omkring år 2014. Utvendig vannledning er fra ukjent årstall.

| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger |
|--|---|

Andre byggverk - Anneks.

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert. Vinduer i ett-lags glass. Dør i trekonstruksjon.



| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold |
|  TG 2 | Vinduer, dører og porter Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Det er ikke etablert vannbrett under vindu. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene på dør og vindu samt fare for fuktinntregning under vindu som følge av manglende vannbrett. Ytterdøren tetter dårlig mot karm, med den konsekvens at det er fare for trekk ved døren. Det er derimot ikke registrert synlige skader. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Annet Det ble fra innsiden observert stedvise glipe/åpninger i overgang vegger/himling. Årsak er ikke kjent men krymp av materieler kan være en mulig årsak. Konsekvens er fare for inndriv og trekk. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke montert takrenner eller nedløp fra yttertaket. Konsekvens er fare for oppfukning av omkringliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. |
|  TGIU | Yttertak og takkonstruksjon Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Fullverdig kontroll bør gjennomføres når forholdene ligger til rette. |



Vinduer, dører og porter -
Manglende vannbrett under vindu.

Andre byggverk - Utebod.

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert. Vindu i ett-lags glass. Dør i trekonstruksjon. Det er montert tørrklosett av type "Snurredass" i boden.

| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter |
|  TGIU | Yttertak og takkonstruksjon Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Fullverdig kontroll bør gjennomføres når forholdene ligger til rette. |

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Vet ikke.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Vet ikke. Enkelte oppgraderinger utført i år 2001.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Panelovn på kjøkken virker ikke. Kjenner ikke til andre forhold/feil med el-anlegget.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i vindfang.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og fremlagte tegninger.

Er det avdekket bodere, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) bygget og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Det er kjent om radonmåling er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei. (Kilde: Eiendomsverdi).

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. (Kilde: Eiendomsverdi).

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

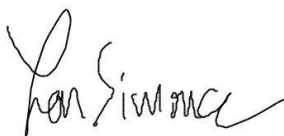
- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 94780638

Egenerklæring

Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Postmyrstien 6 | Postmyrstien 6 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Rune Kind overtok sin andel på 50% fra foreldre i 2021. Helle Tangen arvet 50% i 2025 etter Runes medeier

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1999816

Informasjon om selger

Selger

Tangen, Helle

Selger

Kind, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Frostskade i april 2022 på ventil på vanntilførsel på bad. Skaden ble utbedret av rørlegger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Frostskade ventil/rør utbedret

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Rør As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble bygd på et tilbygg på hytta, tror er på 6,6 kvm. Ikke gjort av nåværende eiere. Ble gjort av tidl eiere så tar forbehold om årstall. Mulig ble gjort på dugnad, med faglært. Byggetillatelse forelå

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ikke gjort av firma?

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap byttet under forrige eiere så vet ikke når er utført, ser forh.vis nytt ut. Antas skiftet av faglært. Dato mulig i skapet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Spesifiser hvilken type

Er privat vannverk, avløp er tilknyttet offentlig anlegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Frostskaide rør/ventil inn til bad

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skade reparert

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hytta er gammel, med noe tilbygg og utbedringer foretatt av tidligere eiere. Har derfor ikke oversikt over alt. Vet at vinduer i stue er byttet, mulig 2010/2011. Mener nytt tak ble lagt når det ble bygd et påbygg. Er vedovn i hytta. Tror det ble sist sjekket og godkjent i 2022. Vi nåværende eiere har ikke utbedret/gjort endringer på eiendommen i vår eiertid, bortsett fra å male stua og reparere nevnte frostskaade. Alt annet gjort av tidl.eiere (før 2021)

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67722796


Egenerklærings skjema


Name
Helle Tangen

Date
2026-03-25

Name
Rune Kind

Date
2026-03-25

Identification
 Helle Tangen

Identification
 Rune Kind



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Helle Tangen
Rune Kind

25/03-2026
15:20:39
25/03-2026
15:35:05

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Finansierings spørsmål

Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postmyrstien 6

Postadresse

Postmyrstien 6

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Tangen, Helle

Selger

Kind, Rune

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Frostskade ventil/rør utbedret

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Rør As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ble bygd på et tilbygg på hytta, tror er på 6,6 kvm. Ikke gjort av nåværende eiere. Ble gjort av tidl eiere så tar forbehold om årstall. Mulig ble gjort på dugnad, med faglært. Byggetillatelse forelå

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke gjort av firma?

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

4.1.10 **Beskriv finansieringsmetode**

Vet ikke, oppsparte midl el banklån. Ikke gjort av nåværende eiere

Elektrisitet

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap byttet under forrige eiere så vet ikke når er utført, ser forh.vis nytt ut. Antas skiftet av faglært. Dato mulig i skapet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

10.1.10 **Beskriv finansieringsmetode**

Vet ikke, utført av forrige eiere. Firma bør stå i skapet, har ikke de oppl her

Rør

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skade reparert

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hurum Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet



Adresse

Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284967

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

194550960

Gårdsnummer

325

Bruksnummer

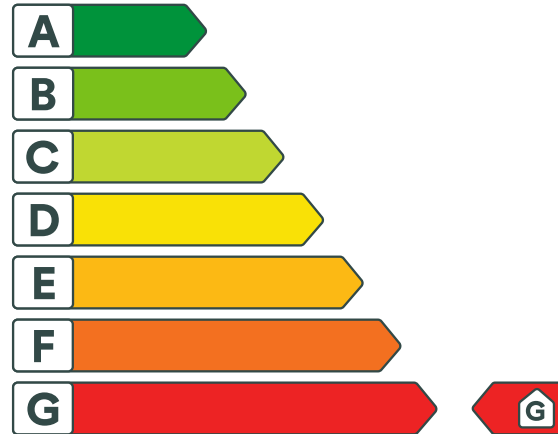
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

578,31 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

656,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 182 kWh



Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

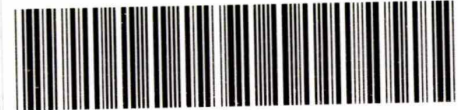
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

Halvor Aas
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 413626 Tinglyst: 10.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Halvor Aas, fnr. 201173 [redacted] som er eier av gnr. 25 bnr. 1 i 0628 Hurum, gir med dette eiere/festere av nedenfor nevnte eiendommer rett til å ha, bruke og vedlikeholde stikkledninger for avløp fra ledningsnett tilknyttet offentlig nett til egen eiendom.

Det er en forutsetning at terreng tilbakeføres etter arbeid/vedlikehold, og at etablering av ny ledning skjer etter avtale med eier av hovedledningen.

Rettigheten gis følgende eiendommer i Hurum kommune:

| |
|-------------|
| 25/14 |
| 25/34 |
| 25/36 |
| 25/39 |
| 25/40 |
| 25/94 |
| 25/44 |
| 25/52 |
| 25/53 |
| 25/54 |
| 25/55 |
| 25/56 |
| 25/57 |
| 25/58 |
| 25/59 |
| 25/60 |
| 25/45 |
| 25/65 |
| 25/61 |
| 25/96 |
| 25/62 |
| 25/41 |
| 25/63 |
| 25/64 |
| 25/66 |
| 25/67 |
| 25/3 |
| 25/1 f. 20 |
| 25/98 |
| 25/1 f. 27 |
| 25/1 f. 72 |
| 25/17 |
| 25/1 f. 144 |
| 25/1 f. 70 |
| 25/1 f. 67 |
| 25/82 |
| 25/1 f. 68 |
| 25/47 |

| |
|-------------|
| 25/48 |
| 25/1 f. 151 |
| 25/1 f. 97 |
| 25/1 f.39 |
| 25/32 |
| 25/31 |
| 25/33 |
| 25/78 |
| 25/1-f-34 |
| 25/1-f.54 |
| 25/1-f.17 |
| 25/86 |
| 25/8 |
| 25/86 |
| 25/10 |
| 25/102 |
| 25/105 |
| 25/21 |
| 25/22 |
| 25/1/40 |
| 25/23 |
| 25/26 |
| 25/90 |
| 25/28 |
| 25/30 |
| 25/37 |
| 25 1 fnr 93 |
| 25/16 |
| 25/92 |
| 25/1 f. 148 |
| 25/1 f. 125 |
| 25/1 f.147 |
| 25/69 |
| 25/15 |
| 25/1 f.105 |

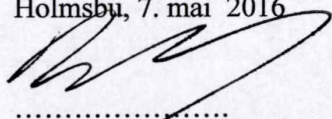


Rett kopi bekreftes

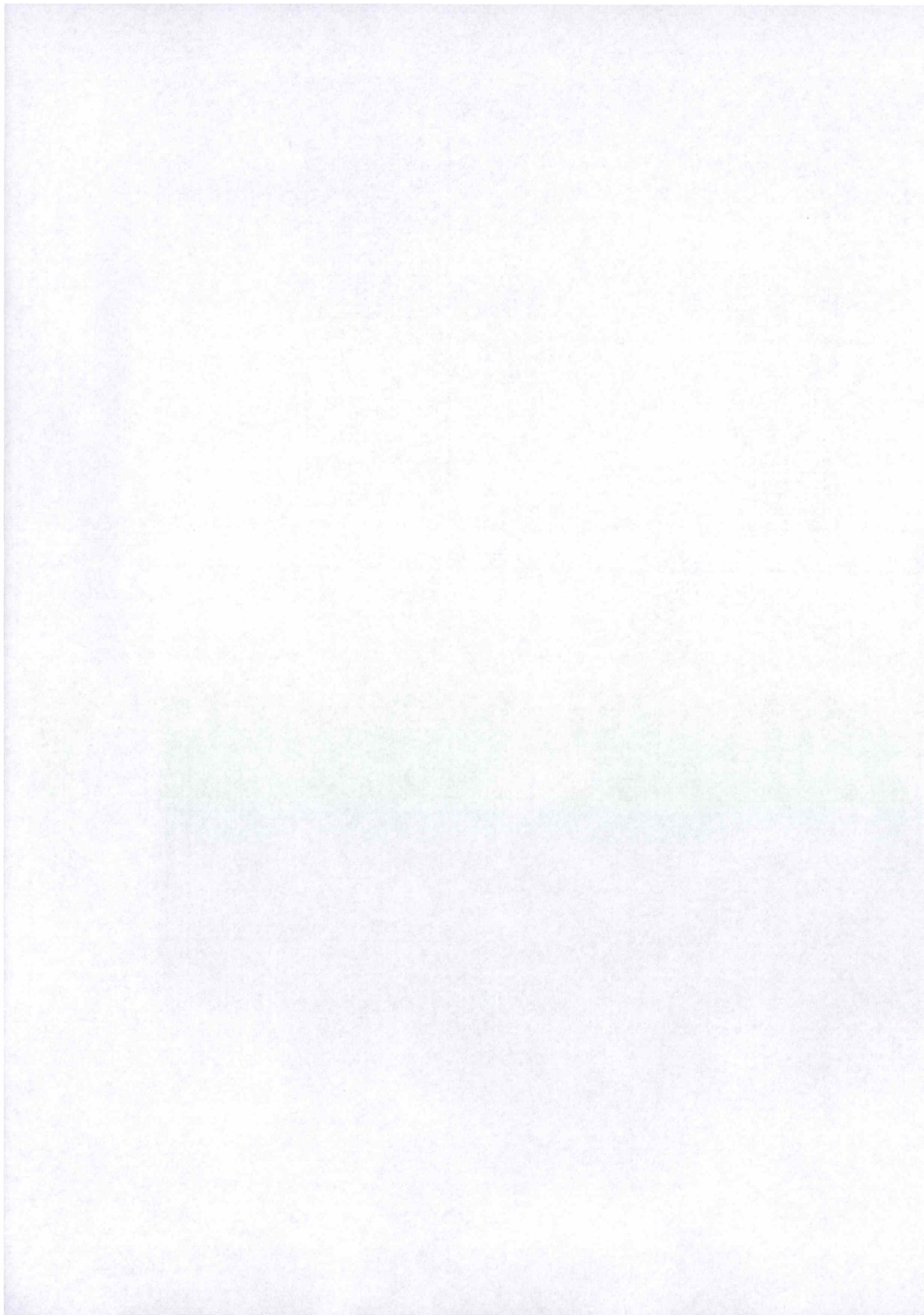
| |
|----------------|
| 25/89 |
| 25/1 f. 157 |
| 25/35 |
| 25 / 1 fnr. 42 |
| 25/89 |
| 25/88 |
| 25/1 fnr. 92 |
| 25/1 fnr 96 |
| 25/1 fnr 110 |
| 25/1 fnr 112 |
| 25/1 fnr 115 |
| 25/1 fnr 129 |
| 25/38 |
| 25/1 f.135 |
| 25/1 f. 85 |
| 25/1 fnr 43 |
| 25/1 f. 156 |

| |
|----------------------|
| 25/1 f. 41 |
| 25/1 f. 56 |
| 25/1 f. 26 |
| 25/1 f. 59 |
| 25/1 f. 57 |
| 25/1 f. 90 |
| 25/1 f. 101 |
| 25/1 f. 108 |
| 25/1 f. 111 |
| 25/1 f. 37 |
| 25/1 f. 55 og 160 |
| 25/1 f. 53 |
| 25/1 f. 94 |
| 25/24 |
| 25/1 f. 6 |
| 25/50 |
| 25/1 fnr. 91 |

Holmsbu, 7. mai 2016



.....
Halvor Aas



Dagb. nr. 3367 1959
L. R. H. 9/11

Hm. kr. 5,-

F e s t e s e d d e l

Undertegnede H. Aas bortfester herved til Herr.
Bjørn Lauritzen, Drammen, et grunnstykke av min eiendom
gr. nr. 25, br. nr. n1 Aas i Hurum.

Grunnstykket er beliggende på fjellet ovenfor Post-
myr, og er avmerket med jernbolter i fjellet.

Festetiden gjelder for 9 ni år - fra 14 april d. å.
å regne, med rett til fornyelse på de samme vilkår. Det på
påligger festeren å holde stykket forsvarlig inngjærdet.

I årlig avgift svares kr. 75,00 fem&sytti kroner, som
erlegges forskudsvise hvert år innen 14 april. for avgif-
tens riktige betaling, forbeholder eieren seg l. st. pri-
oritets pant i de på grunnstykket opførende hus.

Eieren forbeholder seg forkjøpsrett i tilfelde husene
ønskes solgt.

Tomten skal måles op av komm. ingeniøren i Hurum.
Leieren sørger selv for tinglysning av kontrakten, og
opmåling av tomten.

Denne festeseddel utstedes i 3 - tre likelydende
eksemplarer slik at leier og eier får hvert sitt.

Undertegnede vedtar herbed foranstående vilkår.

Aas den 14 april 1958.

Som eier

H. Aas

Bjørn Lauritzen

Medler: Arthun Lauritzen

som leier

for. Bjørn Lauritzen

Arthun Lauritzen

Islaug Lauritzen

håndskrevet
5.000,-

Overformynderiet samtykker i at festeseddelen
utstedes til Björn Lauritzen, f. 24/12 1943.

Drammen Overformynderi, 7. november 1959.

Gunnar Selvig

(sign.)

Rett gjenspart

R4/m. y.

Dagb. nr. 830 1960
L. R. H. 8/3

Erkløring

Undertegnede Bjørn Lauritzen.
som fester/~~eier~~ av tomt nr. As gårds g.nr. 1. br.nr. 1.
i Hurum herred, erklærer herved at bygning oppført på denne eiendom ikke skal nyttes til helårsbolig.

Denne erkløring gjelder for såvel nåværende som fremtidige eiere, festere, leiere av bygning på eiendommen.

Drammen, den 22/9 19 58.

Bjørn Lauritzen.

Til vittherlighet:

1. Per Gulbrekken
2. As Pedersen

Erklæring

Underskrevet av: [Signature]
som leder av [Institutt for Kartvesen] i
i tillegg til [Institutt for Kartvesen] og [Institutt for Kartvesen]
som leder av [Institutt for Kartvesen] i tillegg til [Institutt for Kartvesen]
Dette erklæring gjelder for [Institutt for Kartvesen] som [Institutt for Kartvesen]
[Institutt for Kartvesen] av [Institutt for Kartvesen]

[Signature]
[Signature]

[Signature]



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|----|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3203 | Gårdsnr. | 325 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 59 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Postmyrstien 6, 3484 HOLMSBU | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2020100 |
| Navn | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.06.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 023 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 1 023 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | Delareal 304 m ² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Id | 2020100 |
| Navn | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 06286075 |
| Navn | Reguleringsplan for Aas hytteområde |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.02.2005 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9935/06286075_Bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 023 m ² Formål Fritidsbebyggelse |

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1022.7 |
| Etablert dato | 30.10.1959 | Historisk oppgitt areal | 1014 |
| Oppdatert dato | 04.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr. dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 325/1, 325/1/6, 325/1/8, 325/1/9, 325/1/10, 325/1/13, 325/1/17, 325/1/18, 325/1/21, 325/1/23, 325/1/24, 325/1/25, 325/1/26, 325/1/27, 325/1/28, 325/1/30, 325/1/34, 325/1/35, 325/1/37, 325/1/38, 325/1/39, 325/1/40, 325/1/41, 325/1/43, 325/1/44, 325/1/45, 325/1/46, 325/1/49, 325/1/50, 325/1/53, 325/1/54, 325/1/55, 325/1/56, 325/1/57, 325/1/59, 325/1/64, 325/1/66, 325/1/68, 325/1/70, 325/1/71, 325/1/72, 325/1/73, 325/1/74, 325/1/75, 325/1/76, 325/1/78, 325/1/79, 325/1/80, 325/1/81, 325/1/83, 325/1/84, 325/1/85, 325/1/86, 325/1/87, 325/1/90, 325/1/92, 325/1/93, 325/1/94, 325/1/96, 325/1/97, 325/1/100, 325/1/101, 325/1/102, 325/1/104, 325/1/105, 325/1/106, 325/1/108, 325/1/112, 325/1/113, 325/1/114, 325/1/115, 325/1/117, 325/1/119, 325/1/120, 325/1/121, 325/1/123, 325/1/127, 325/1/131, 325/1/132, 325/1/133, 325/1/135, 325/1/139, 325/1/140, 325/1/141, 325/1/144, 325/1/145, 325/1/146, 325/1/147, 325/1/148, 325/1/149, 325/1/150, 325/1/152, 325/1/154, 325/1/156, 325/1/157, 325/1/160 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 3025-325/1/2, 3025-325/1/107, 3025-325/1/109, 325/1, 325/1/6, 325/1/8, 325/1/9, 325/1/10, 325/1/13, 325/1/17, 325/1/18, 325/1/21, 325/1/23, 325/1/24, 325/1/25, 325/1/26, 325/1/27, 325/1/28, 325/1/30, 325/1/34, 325/1/35, 325/1/37, 325/1/38, 325/1/39, 325/1/40, 325/1/41, 325/1/43, 325/1/44, 325/1/45, 325/1/46, 325/1/49, 325/1/50, 325/1/53, 325/1/54, 325/1/55, 325/1/56, 325/1/57, 325/1/59, 325/1/64, 325/1/66, 325/1/68, 325/1/70, 325/1/71, 325/1/72, 325/1/73, 325/1/74, 325/1/75, 325/1/76, 325/1/78, 325/1/79, 325/1/80, 325/1/81, 325/1/83, 325/1/84, 325/1/85, 325/1/86, 325/1/87, 325/1/90, 325/1/92, 325/1/93, 325/1/94, 325/1/96, 325/1/97, 325/1/100, 325/1/101, 325/1/102, 325/1/104, 325/1/105, 325/1/106, 325/1/108, 325/1/112, 325/1/113, 325/1/114, 325/1/115, 325/1/117, 325/1/119, 325/1/120, 325/1/121, 325/1/123, 325/1/127, 325/1/131, 325/1/132, 325/1/133, 325/1/135, 325/1/139, 325/1/140, 325/1/141, 325/1/144, 325/1/145, 325/1/146, 325/1/147, 325/1/148, 325/1/149, 325/1/150, 325/1/152, 325/1/154, 325/1/156, 325/1/157, 325/1/160 |
| Etablering av feste Etablering av feste | 30.10.1959 | | | 325/1 (-1014), 325/1/59 (1014) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6604525.23 | 580892.39 | 0 | Ja | 1022.7 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| TANGEN HELLE F020568***** | Fester (F) 1/2 | SØRENSVINGEN 27 3028 DRAMMEN | Bosatt (B) |
| KIND RUNE F230367***** | Fester (F) 1/2 | SOLBAKKEN 39 3011 DRAMMEN | Bosatt (B) |
| AAS HALVOR F201173***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | AAS GÅRDS VEI 27 3484 HOLMSBU | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Postmyrstien 6

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|-----------------------|
| Poststed | 3484 HOLMSBU | Kirkesogn | 01070402 Søndre Hurum |
| Grunnkrets | 2107 Holmsbu | Tettsted | |
| Valgkrets | 12 KLOKKARSTUA | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 194550960 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 194550960 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 12.09.2001 |
| 3 | 194617208 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | |
| 4 | 194621434 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | 24.10.1987 |

1: Bygning 194550960: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | () | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 80 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 80 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 19.06.2007 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|----------------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Postmyrstien 6 | - | 325/1/59 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|----|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 80 | 80 | 0 | 0 | 0 |
|-----|---|---|----|----|---|---|---|

2: Bygningsendring 194550960-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.09.2001

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 7 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 7 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 15.05.2001 | 10.02.2003 | |
| Igangsettingstillatelse | 10.06.2001 | 10.02.2003 | |
| Tatt i bruk | 12.09.2001 | 10.02.2003 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 325/1/59 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 7 | 7 | 0 | 0 | 0 |

3: Bygning 194617208: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | () | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 19.06.2007 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

| | | | | | | | | |
|------------|--|---|----------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 325/1/59 | - | - | - | - | - |
|------------|--|---|----------|---|---|---|---|---|

4: Bygning 194621434: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 24.10.1987

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 05.06.1987 | 24.04.1997 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.07.1987 | 10.02.2003 | |
| Tatt i bruk | 24.10.1987 | 29.05.2000 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 325/1/59 | - | - | - | - | - |



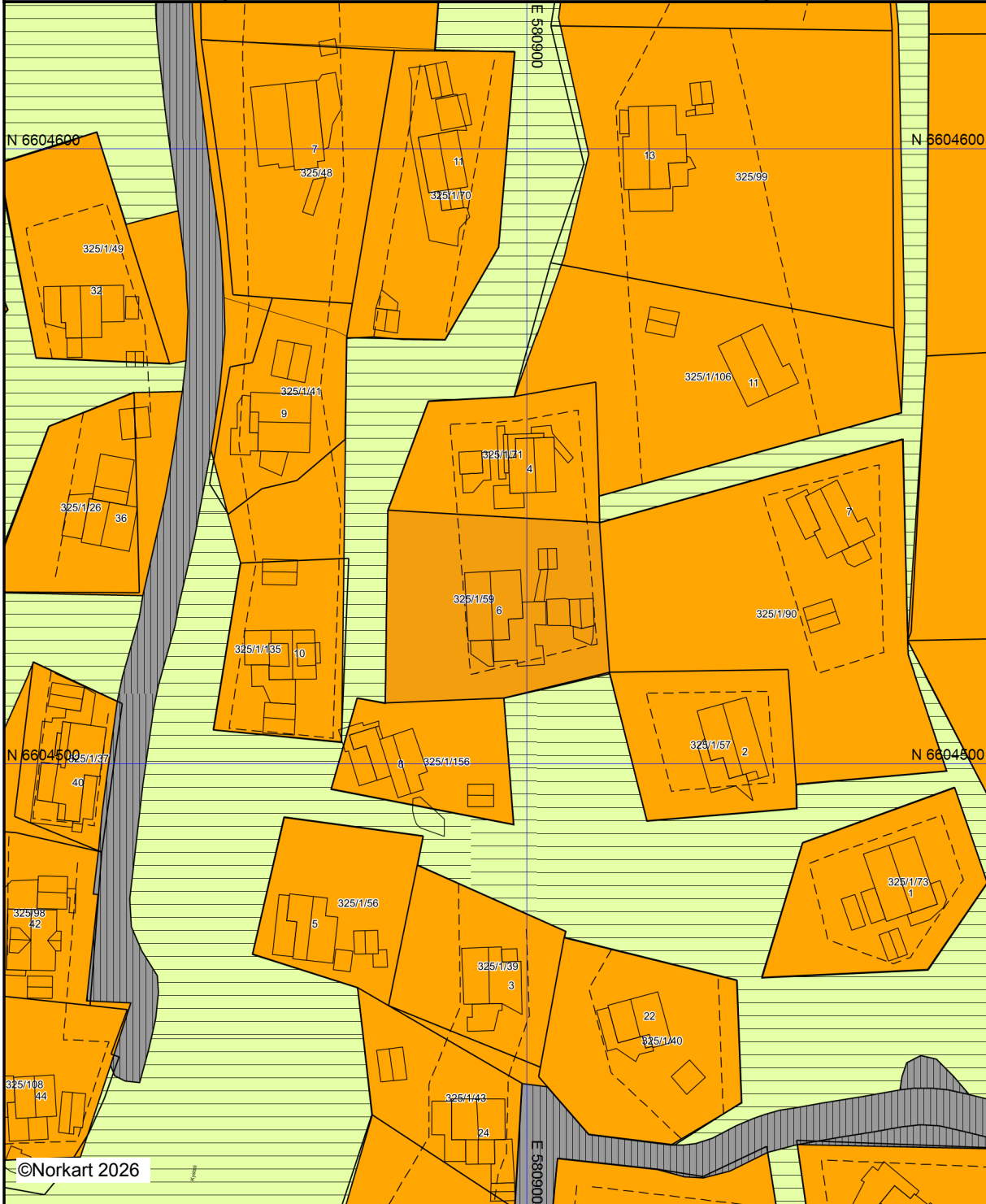
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 325/1/59
Adresse: Postmyrstien 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


 Område for fritidsbebyggelse

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

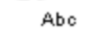
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Påskrift plantilbehør



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

| | | | |
|------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Gnr.: 325 | Bnr.: 1 | Fnr.: 59 | Snr.: |
|------------------|----------------|-----------------|--------------|

| | |
|---|-----------------------------|
| Merknad: | Saksbehandler - dato |
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. | Cibele Bang 27.03.2026 |

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

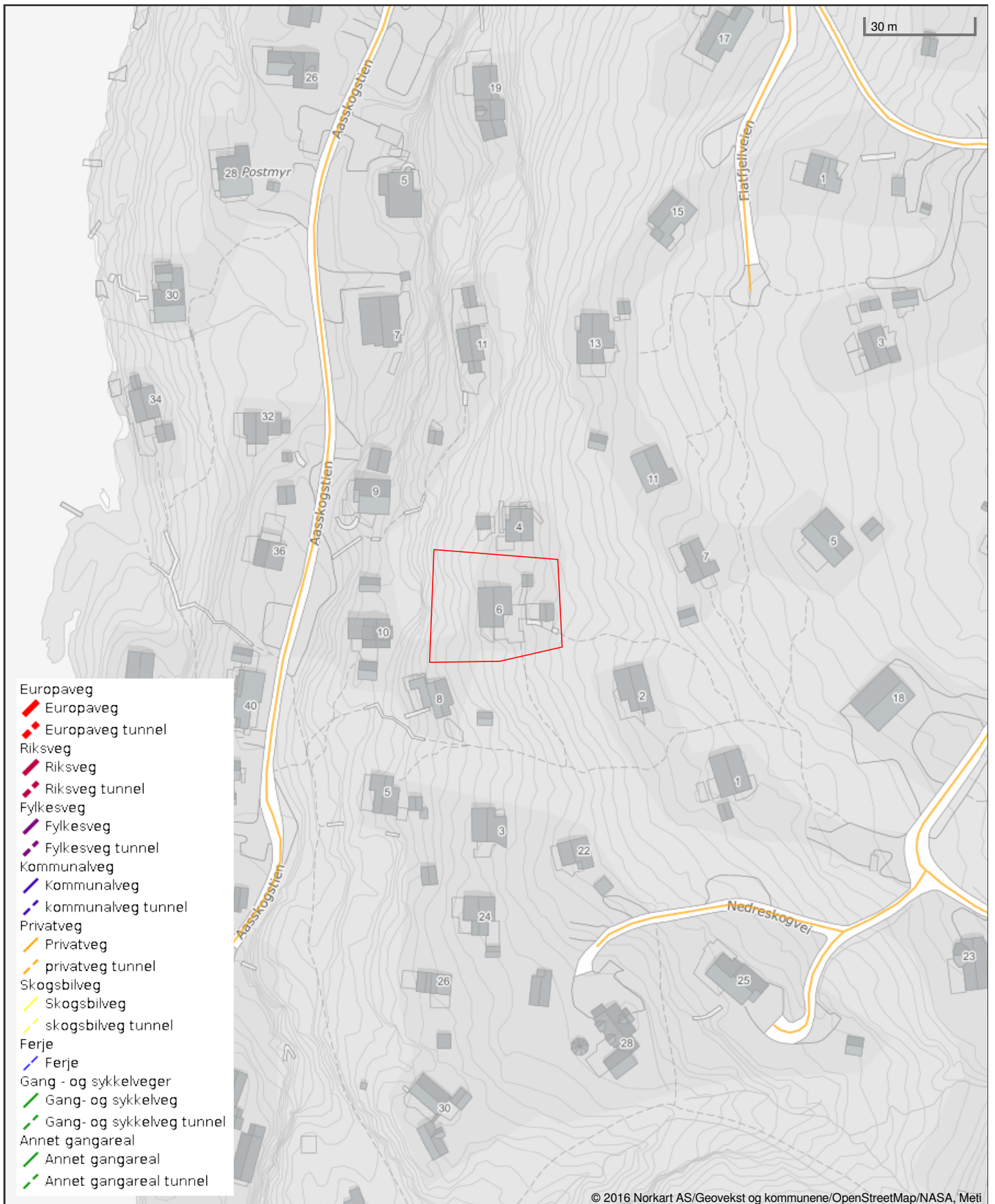
Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.



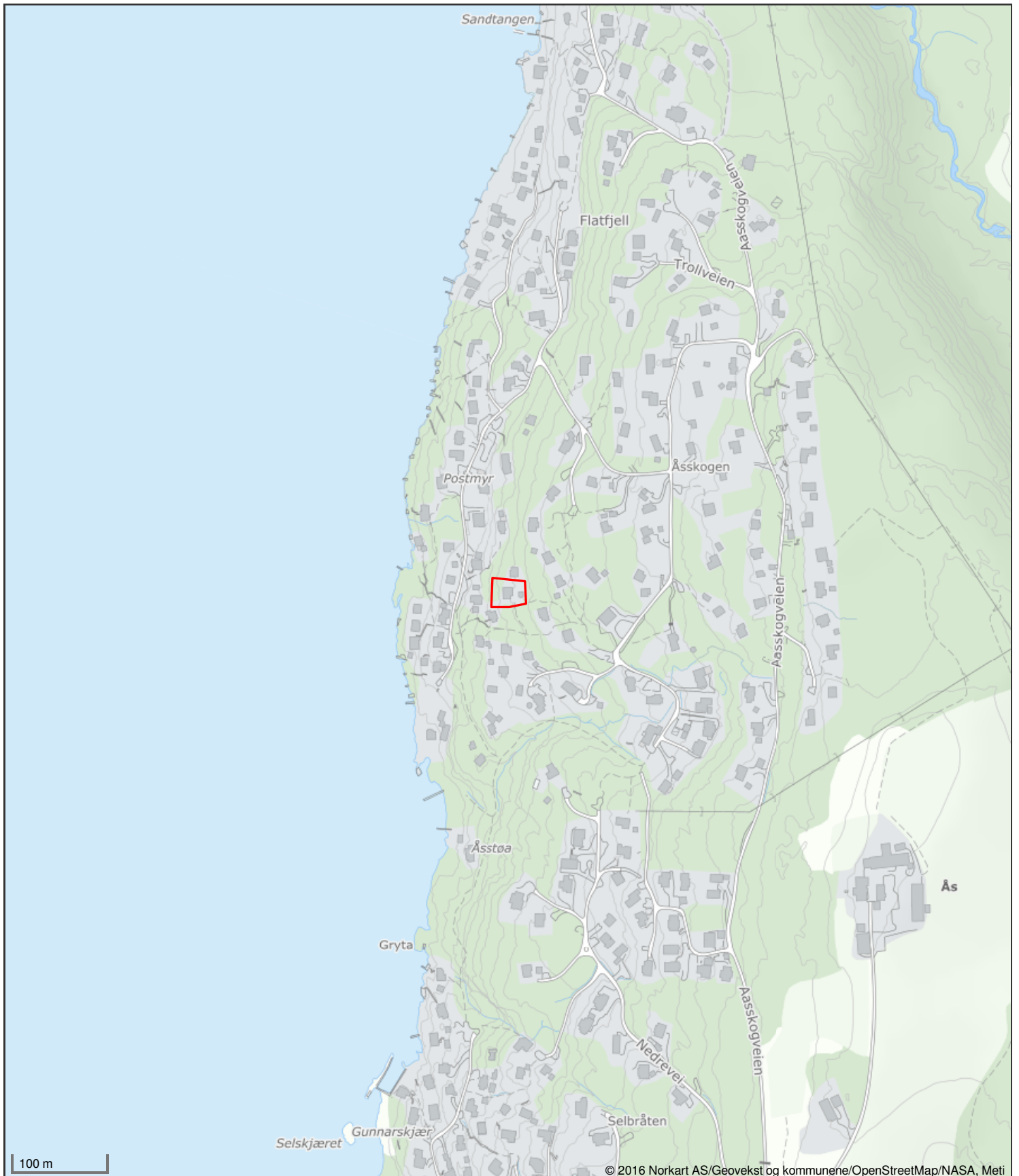
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 325/1/59/



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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 325/1/59/





Asker kommune

Ledningskart

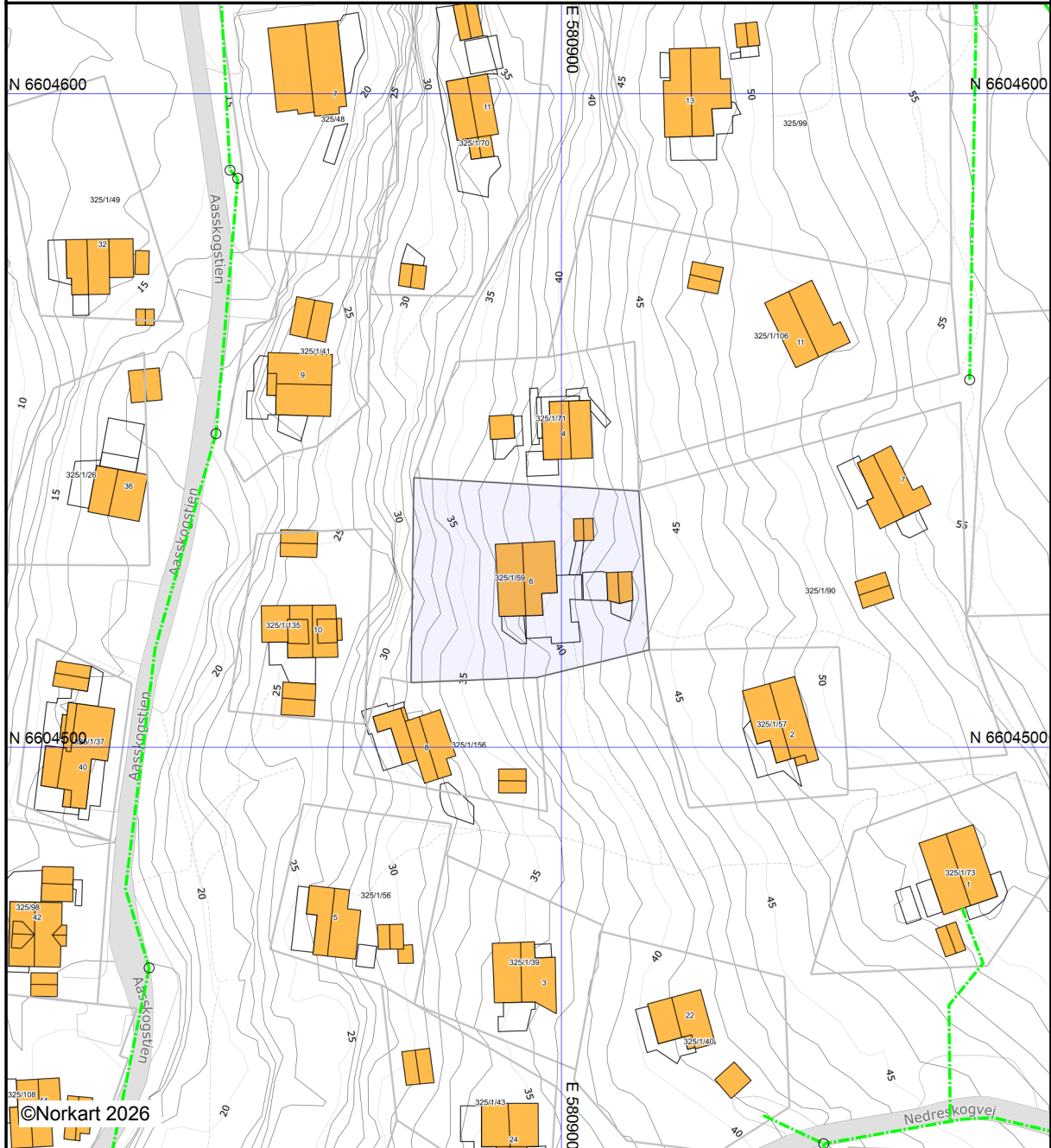
Eiendom: 325/1/59
Adresse: Postmyrstien 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

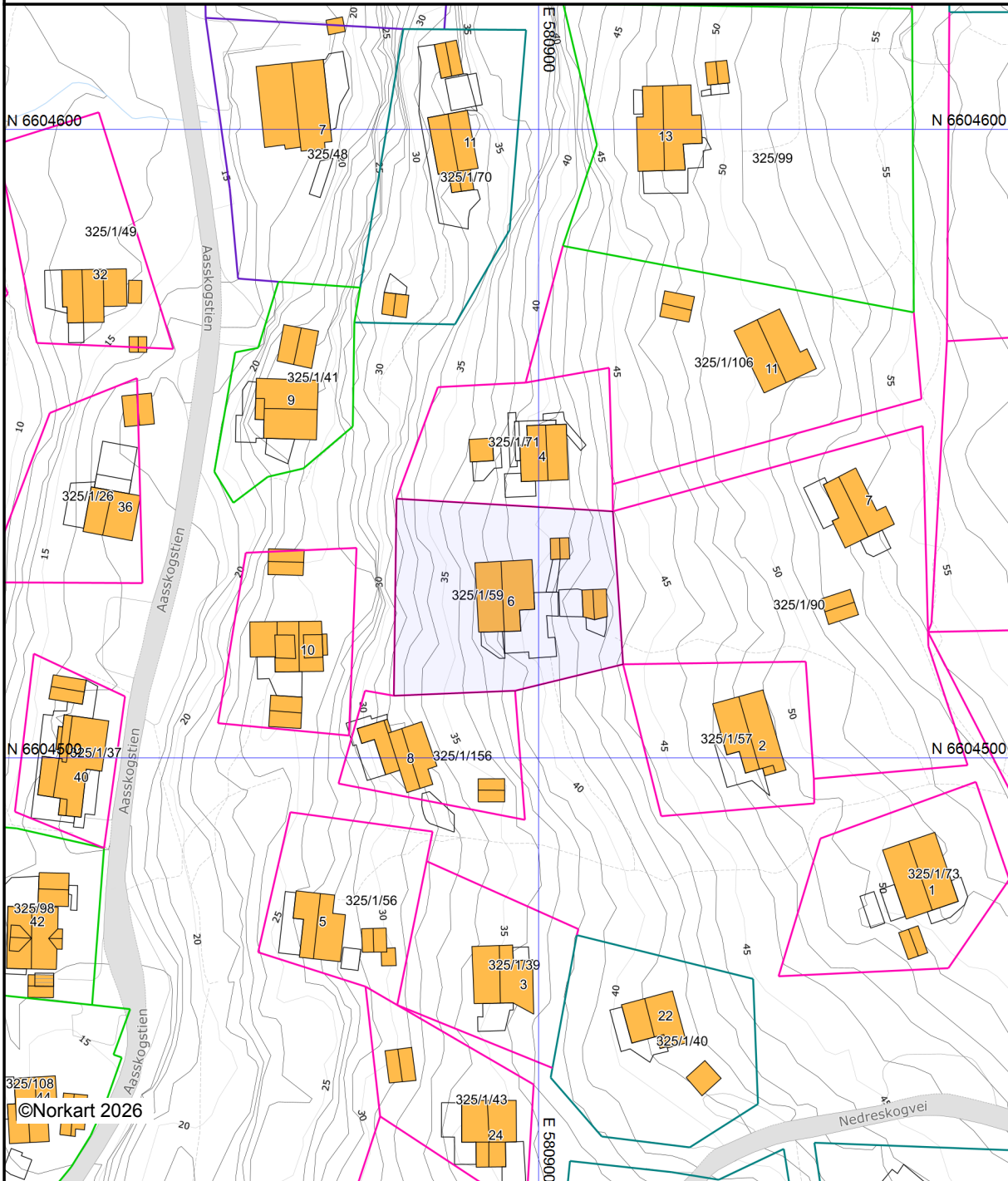
Grunnkart

Eiendom: 325/1/59
Adresse: Postmyrstien 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Postmyrstien 6

Avstand til sjø

106 m



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------|------------|----------|
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 25 min | 🚗 |
| 🚏 Holmsbu kirke Linje 256 | 26 min | 🚶 1.9 km |
| 🚏 Skolegaten Linje 256 | 27 min | 🚶 2 km |

Avstand til byer

| | | |
|---------|-----------|---|
| Drøbak | 38 min | 🚗 |
| Drammen | 48 min | 🚗 |
| Svelvik | 53 min | 🚗 |
| Oslo | 1 t 2 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|--------------------------|--------|---|
| 🚗 Klokkarstua Energi | 13 min | 🚗 |
| 🚗 Kople Kiwi Klokkarstua | 13 min | 🚗 |

Havner i området

- Holmsbu havn
Matvarer
- Batteriøya Småbåthavn



Aktiviteter

| | | |
|-----------------------------|--------|---|
| Buktestranda badeplass | 22 min | 🚶 |
| Knivsvik badeplass | 25 min | 🚶 |
| Sand Gård | 7 min | 🚗 |
| Tronstad Gaard | 9 min | 🚗 |
| Skjøttelvik badeplass | 11 min | 🚗 |
| Knatvoldstranda | 13 min | 🚗 |
| Rødtangen Camping badeplass | 14 min | 🚗 |
| Sandbukta | 13 min | 🚗 |

Sport

| | | |
|--|--------|----------|
| ⚽ Holmsbu idrettsplass Fotball | 7 min | 🚗 3.8 km |
| ⚽ Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall | 8 min | 🚗 5.4 km |
| 🏃 Pulsen - Trening og Helse | 15 min | 🚗 |
| 🏃 Trento Hurum/Røyken | 21 min | 🚗 |

Dagligvare

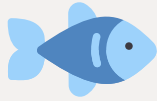
| | | |
|-------------------------------------|--------|-----------|
| Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent | 25 min | 🚶 1.6 km |
| Kiwi Klokkarstua PostNord | 13 min | 🚗 11.5 km |



Postmyrstien 6

Avstand til sjø

106 m



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------|------------|----------|
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 25 min | 🚗 |
| 🏠 Holmsbu kirke Linje 256 | 26 min | 🚶 1.9 km |
| 🏠 Skolegaten Linje 256 | 27 min | 🚶 2 km |

Avstand til byer

| | | |
|---------|-----------|---|
| Drøbak | 38 min | 🚗 |
| Drammen | 48 min | 🚗 |
| Svelvik | 53 min | 🚗 |
| Oslo | 1 t 2 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|--------------------------|--------|---|
| 🚗 Klokkarstua Energi | 13 min | 🚗 |
| 🚗 Kople Kiwi Klokkarstua | 13 min | 🚗 |

Havner i området

- Holmsbu havn
Matvarer
- Batterøya Småbåthavn



Aktiviteter

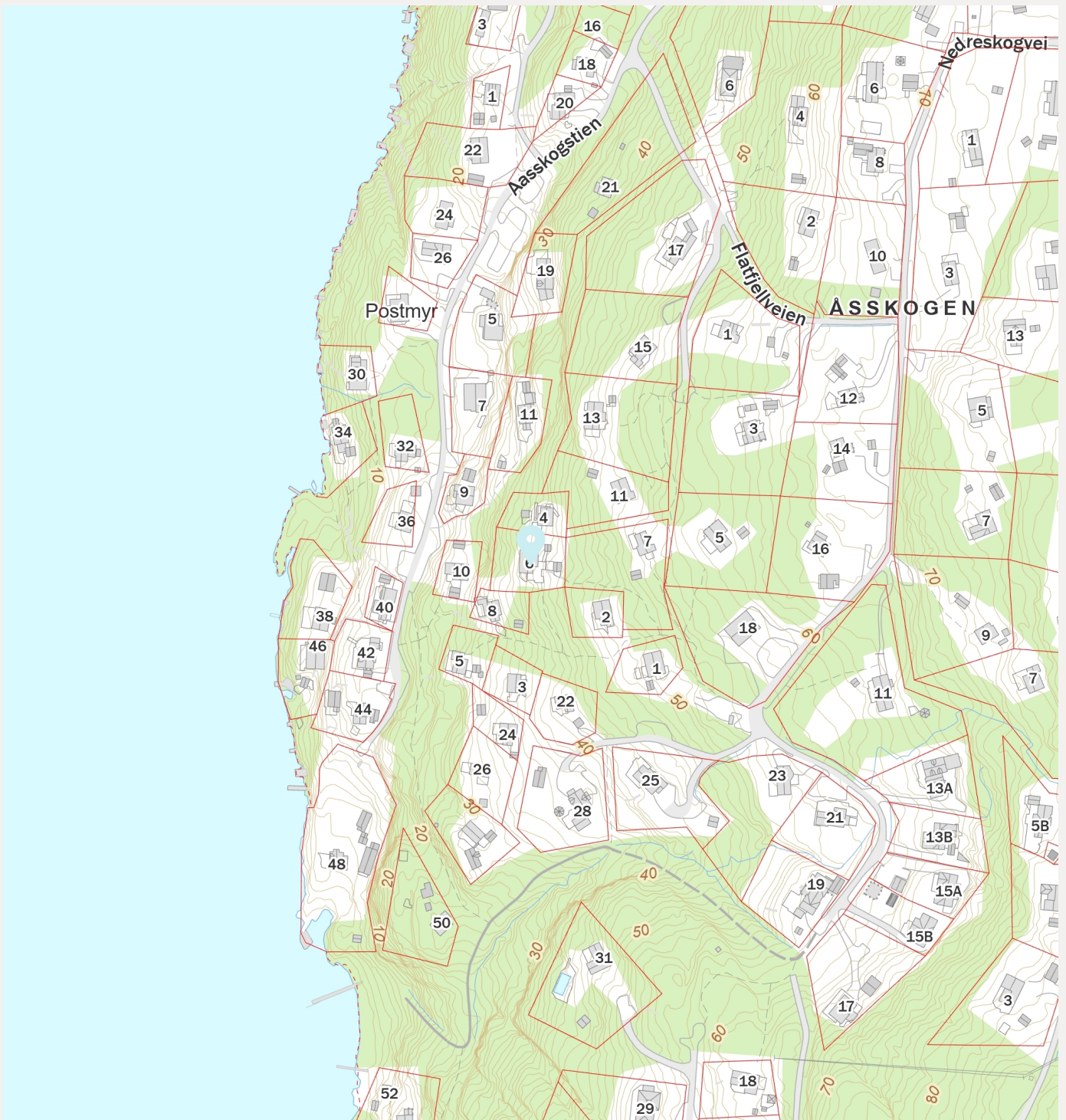
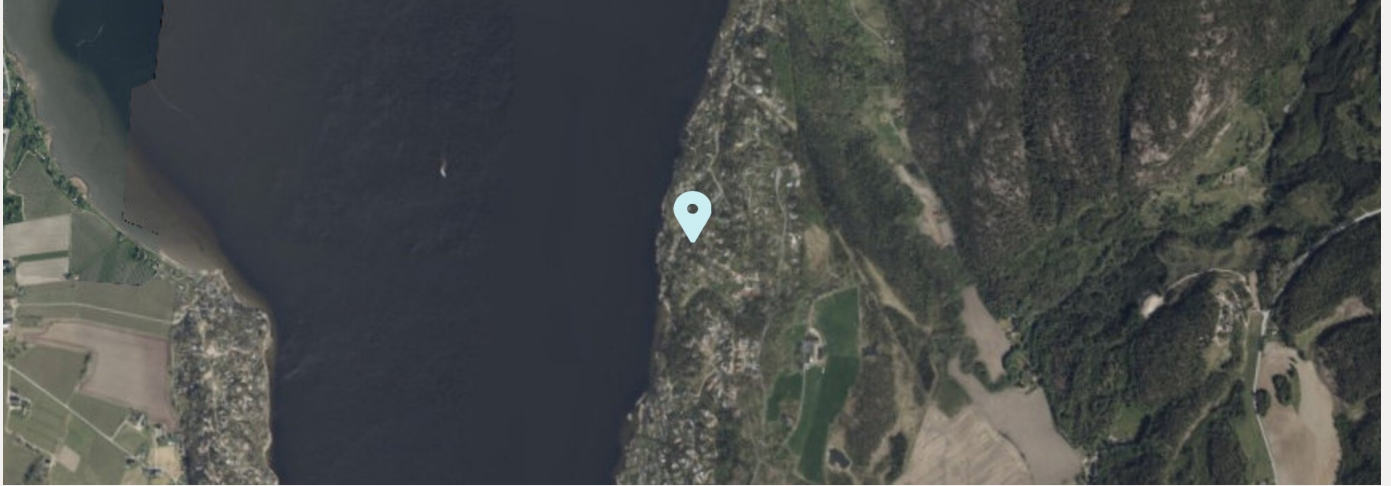
| | | |
|-----------------------------|--------|---|
| Buktestranda badeplass | 22 min | 🚶 |
| Knivsvik badeplass | 25 min | 🚶 |
| Sand Gård | 7 min | 🚗 |
| Tronstad Gaard | 9 min | 🚗 |
| Skjøttelvik badeplass | 11 min | 🚗 |
| Knatvoldstranda | 13 min | 🚗 |
| Rødtangen Camping badeplass | 14 min | 🚗 |
| Sandbukta | 13 min | 🚗 |

Sport

| | | |
|--|--------|----------|
| ⚽ Holmsbu idrettsplass Fotball | 7 min | 🚗 3.8 km |
| ⚽ Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall | 8 min | 🚗 5.4 km |
| 🏃 Pulsen - Trening og Helse | 15 min | 🚗 |
| 🏃 Trento Hurum/Røyken | 21 min | 🚗 |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------------------|--------|-----------|
| Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent | 25 min | 🚶 1.6 km |
| Kiwi Klokkarstua PostNord | 13 min | 🚗 11.5 km |



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