



Velkommen til

Hasleruddodden 31
3535 Krøderen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haslerudodden 31
3535 Krøderen

Flott fritidseiendom få meter fra vannet - Kort vei til Norefjell - Rolig og skjermet, ideelt for barnefamilier!

Velkommen til Haslerudodden 31. Pen fritidseiendom få meter fra vannet - Kort vei til Norefjell med et av Norges beste alpinanlegg og flott golfbane.

Eiendommen har en usjenert beliggenhet like ved Krøderen, med umiddelbar nærhet til vannet og flotte turmuligheter både sommer og vinter. Planløsningen er godt utnyttet over ett plan og rommer vindfang, stue med spiseplass og tre soverom. Stuen har god plass til sittegruppe og spisebord med fint utsyn mot hagen.

Høydepunkter: Terrasse på ca. 118 m² rundt hele hytten
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre
Flislagt bad innredet med dusjhjørne og gulvvarme
Kort kjørevei til Norefjell Skisenter og aktiviteter
Nymalte yttervegger og karmer fra 2026

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000
Omkostninger*	kr	61 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090
BRA/BRA-I		85/80 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 500 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1974
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 400 000**
Omkostninger*	kr	**61 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 461 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 60 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 61 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Grunneier opplyser at kjøper må påregne kostnader for snøbrøyting og veivedlikehold. Kostnaden KPI reguleres hvert år. I 2025 var kostnaden kr. 4 384,- + mva. Neste faktura, faktureres våren 2027.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 6 832 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Eiendomsskatt: kr 749,-
Renovasjon: kr 3 059,-
Slamtømming hver 12 mnd: kr 2 369,-
Tilsynsgebyr avløpsanlegg: kr 655,-

Registerbetegnelse
Gnr. 194, bnr. 1, fnr. 7 i Krødsherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:
BRA-i: 80 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 85 m2

Kjeller
BRA-i: 7 m2.

1. etasje
BRA-i: 73 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 118 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca.118 m².

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering på eiendommen.

Tomt
Tomteareal er 1 500 m² på festet tomt.
Festetid: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper på samme vilkår, inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt datert: 31.05.1974
Årlig festeavgift: kr 11 043
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 5. år. Neste regulering er i 2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er ikke fremmet krav om innløsning av festetomten, og bortfester har oppgitt at det ikke er interesse for innløsning.

Tomtebeskrivelse
Festetomt 1 500 m2 i henhold til tinglyst festekontrakt. Eiendommen er ikke oppmålt, og fremkommer som en sirkeleiendom på offentlige kart, og arealet kan ikke offentlig bekreftes. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Festet tomt. Tomten er relativt flat med gressvoller, naturtomt og enkelte større trær, og har utsikt mot Krøderen. Det er ca. 30–40 meter ned til vannet med sandstrand og gode muligheter for bading, fiske og båtliv. Båtfeste nedenfor hytta kan benyttes etter avtale med bortfester.

Byggeår
Ca. 1974

Innhold
Fritidsbolig over ett plan med kjeller som består av følgende rom:
1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.
Kjeller: Kjellerrom.

Utvendig bod på 5 m².

Terrasse rundt hele hytten på 118 m².

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Standard
Vindfang:
Inngangspartiet leder inn til et vindfang med hvitmalt trepanel på vegger og i himling. Rommet har laminat på gulv og er innredet med plass til oppheng av yttertøy og skotøy.

Stue:
Stuen har god takhøyde med synlige bjelker og hvitmalte panelvegger. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. En hvitkalket mursteinspipe med åpen peis og tilknyttet vedovn står sentralt i rommet (pipe og ildsted har et utbedringsbehov). Utenfor stuen og inngangspartiet strekker det seg en stor treplatting som omkranser hele hytten på terreng. Terrassen gir gode soner for utendørs spiseplass, sittegrupper og avslapping med utsikt mot naturskjønne omgivelser og Krøderen.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2011 har profilert innredning med over- og underskap, inkludert vitrinedører og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt kjøkkenventilator med kullfilter. Over kjøkkenbenken er det satt inn tre små vinduer med isolerglass fra 2011 som gir naturlig lys til arbeidsflaten. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot spiseplassen i stuen.

Bad:
Badet ble oppført i 2011 og er innredet med flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og trepanel i himling. Rommet inneholder nedfelt servant i baderomsinnredning, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Soverom:
Hytten har tre soverom, alle samlet på hovedplanet. Rommene har hvitmalt trepanel på veggene og laminat på gulv, og er innredet med plass til henholdsvis dobbeltseng, køyeseng og enkeltseng, samt garderobeskap.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad og betong i kjellerrom.
Vegger: Trepanel. Fliser på bad og betong/mur i kjellerrom.

Himling: Trepanel.

Lagring:
Utebod på 5 m² i 1. etasje og kjellerrom på 7 m² med adkomst via tretrapp.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert noe utetthet rundt rørgjennomføringen på vedovnen, samt noe avflakking på brannmuren. Brennbart materiale er stedvis for nær pipevangen, hovedsakelig ved gjennomføringen i etasjeskillet. For eldre teglpiper må det påregnes behov for innvendig foring. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Pipebeslaget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Det bør påregnes utskifting av beslaget på sikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Fra boden er det en liten spalte, noe som medfører fare for at mus eller lignende kan komme inn i konstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panelen er stedvis solbleket.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også observert noe smuldring og løs kitt på utvendige vinduer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Boddør er noe vanskelig å lukke.

- Terrasser og plattinger på terreng | Understøttelsen til terrassen må utbedres enkelte steder. Vedlikehold av terrassegulvet er ikke besiktiget eller vurdert i denne rapporten, da dette arbeidet ble utført etter befaringen. Det er derfor ikke mulig å vurdere kvaliteten på dette vedlikeholdsarbeidet. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist avskalling og noe fukt på veggene, samt en sprekk i én av veggene. Rommet ventileres kun via en veggventil. Rommet var fullastet ved befaringen, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av alle flater.

- Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og

andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er noe dårlig avrenning på gulvet i dusjsonen, samt registrert enkelte svanker i dusjområdets gulv. Dette kan medføre at vann blir stående etter bruk, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt. Plastristen i sluket, under den overliggende slukristen, lar seg ikke fjerne. Det er ikke synlig membran på badet, og plastlokket under den overliggende slukristen er delvis støpt igjen, slik at sluket ikke er inspisert visuelt. Under i himlingen er sluket synlig, og det er et åpent rør fra sluket som bør kontrolleres og eventuelt utbedres. Ved vanntest av sluket ble det ikke observert vannlekkasje fra det åpne røret, men dette bør undersøkes nærmere. Det er ikke påvist eller synlig membran på badet. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmåling er foretatt i kjeller, uten å påvise unormale forhold. Det er åpen himling rundt sluk og ved vannrør i veggen fra dusjen. Fuktmålingene er indikative og gjelder kun på de punktene hvor målingene er utført. Hulltaking er ikke utført. Dette medfører en viss usikkerhet med hensyn til eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen. Himlingen rundt disse områdene i kjelleren bør isoleres og kles inn for å redusere risikoen for fuktproblemer og forbedre konstruksjonens beskyttelse.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Det er behov for justering av enkelte fronter. Det er to svimerker i benkeplaten. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger | Vannrør er ført til kjellerrom uten sluk i gulvet. Det er opplyst at vannrør på kjøkkenet kan være utsatt for frost ved kuldeperioder.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er noen eldre rørløsninger og rørstusser hvor funksjon og bruk i hytten ikke er dokumentert.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Terrengforhold | Det er vanskelig å vurdere terrengets helning rundt boligen, da store terrasseplattinger er etablert rundt hytten. Dette medfører usikkerhet om hvordan terrenget faller i forhold til bygningen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i hytten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og trappen har dårlig funksjonalitet da den er smal og bratt.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen samsvarserklæringer for utførte arbeider, det er løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg, og anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fredelig og usjenert til på Haslerudodden ved Krøderfjorden i Krødsherad kommune. Tomten er relativt flat og omkranset av gressvoller og trær, med en åpen og fin utsikt ut over Krøderen og åsene på motsatt side. Beliggenheten nede ved vannkanten gir umiddelbar nærhet til fjorden, med kun 30 til 40 meter ned til en langgrunn sandstrand på om lag 100 meter. Dette gir flotte muligheter for badeliv, fiske og båtliv gjennom hele sommerhalvåret, og det er tilgang til båtfeste like nedenfor hytta etter avtale med grunneier.

For friluftsliv og vintersport har eiendommen et ypperlig utgangspunkt til alle årstider. På vinterstid går det preparerte skiløyper like nedenfor hytta, med gode forbindelser videre til tur- og løypenettet ved Hovden hytteområde. Norefjell Skisenter ligger en kort kjøretur unna, omtrent ti minutter med bil, og tilbyr varierte nedfarter og heiser for skiløpere på alle nivåer. I sommerhalvåret kan du benytte deg av fine turstier i skog og fjell, eller ta turen til Norefjell Golfklubb med en 18-hulls bane like ved Krøderen, også den en kort kjøretur unna.

De praktiske gjøremålene løses enkelt med en kort kjøretur til Noresund eller Krøderen, hvor du finner dagligvarebutikker med søndagsåpent, diverse servicetilbud og ladepunkter for elbil. Nærområdet byr også på populære utfluktsmål for hele familien, deriblant eventyrmuseet på Villa Fridheim og den tradisjonsrike museumsjernbanen Krøderbanen. Lokale bussforbindelser ligger i gangavstand fra eiendommen. Med bil tar turen til Hønefoss under tre kvarter, Drammen nås på rundt fem kvarter, og reisetiden inn til Oslo er på omtrent halvannen time.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsbolig oppført i 1974. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med pappshingel.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver.

For denne eiendommen har ikke megler mottatt bygningstegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det er oppført platting/terrasse rundt boligen. Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruk-, natur-, frilufts- og reindriftsområde), hvor slike tiltak som hovedregel er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at plattingen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til tiltaket, herunder eventuelle pålegg om søknad, retting eller fjerning fra kommunen.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn og åpen peis, samt gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 28.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd LYS ORANSJE E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Krødsherad kommune - Arealdelen av kommuneplanen 2012-2024, vedtatt 24.09.2013. Arealbruken er i planen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Framtidig. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 7 gjelder et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs vann og vassdrag.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gjentaksintervall 500-1000 år aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med risiko for skred på eiendommen: Middels, konsekvens ved skred: Alvorlig aktsomhet for ras- og skred f.eks.

leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 194 bnr. 1, 10, 11 og 12.

Festet gir rett til adkomst på kjøreveg som eieren disponerer. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren. Moviken med dens badestrand blir & betrakte som eierens private omrade.

Drift og vedlikehold:
Snørydding, strøing og reasfaltering av privat del er eiers ansvar, med mindre annet er særskilt avtalt. Det må påregnes kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utbedringer.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Frank Owe Bjorli Dahl Dødsbo
Benjamin Karagøz Krantz

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3318/194/1/7:
11.09.1974 - Dokumentnr: 6574 - Urådighet
Festeretten kan ikke overdras / framleies uten samtykke fra grunneier.

11.09.1974 - Dokumentnr: 6574 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse

11.09.1974 - Dokumentnr: 6574 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 0 år
Årlig avgift nok 800
Best. om varighet
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forkjøpsrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Festekontrakten er datert 03.06.1974 og gjelder en tomt på ca. 1500 m². Kontrakten ble inngått for perioden 01.06.1974 til 31.12.2020, med rett for fester til å kreve forlengelse for 10 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Festet gir rett til adkomst på kjørevei som grunneier disponerer, og tilgang til vann fra et felles pumpeanlegg. Det er ikke tillatt å gjerde inn arealet rundt bebyggelsen. Utleie av hytta er begrenset til 8 uker per år uten grunneiers samtykke. Grunneier har forkjøpsrett til markedspris ved salg. Salg av festeretten krever grunneiers samtykke dersom forkjøpsretten ikke benyttes.

Eiendommens rettigheter:
11.09.1974 - Dokumentnr: 6574 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3318 GNR: 194 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3318 GNR: 194 BNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3318 GNR: 194 BNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3318 GNR: 194 BNR: 12
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg

innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Hytta selges møblert med unntak av personlige eiendeler.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Benjaminsen Takst AS den 04.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler
Telefon: 482 62 702
E-post: ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















































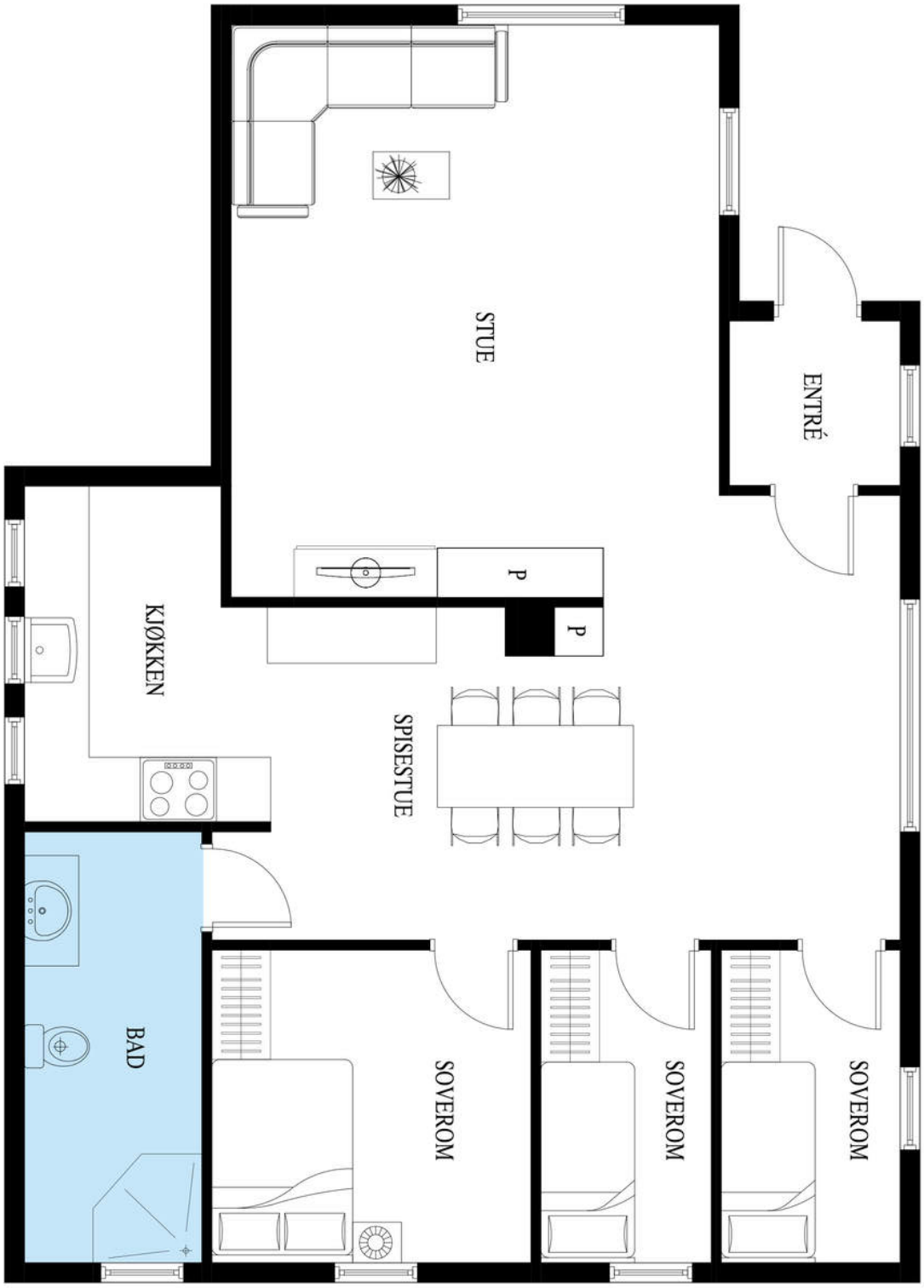








Plantegning



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HASLERUDODDEN 31

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	**1 t 46 min**
Hasleruddodden Linje 110, 241	**4 min** 0.3 km
Halden Linje 110, 241	**7 min** 0.6 km

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	**48 min**
Drammen	**1 t 14 min**
Oslo	**1 t 35 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Norefjellporten Noresund	**8 min**
Recharge Spar Noresund	**9 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 28 m
- 225 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Norefjell Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 14

AKTIVITETER

Norefjell Golfklubb	**8 min**
Villa Fridheim	**9 min**
Krøderbanen (Museumsjernbane)	**9 min**
Sigdal motorsenter	**18 min**
Norefjell Spa og Resort	**25 min**
Hebbes Racing	**32 min**

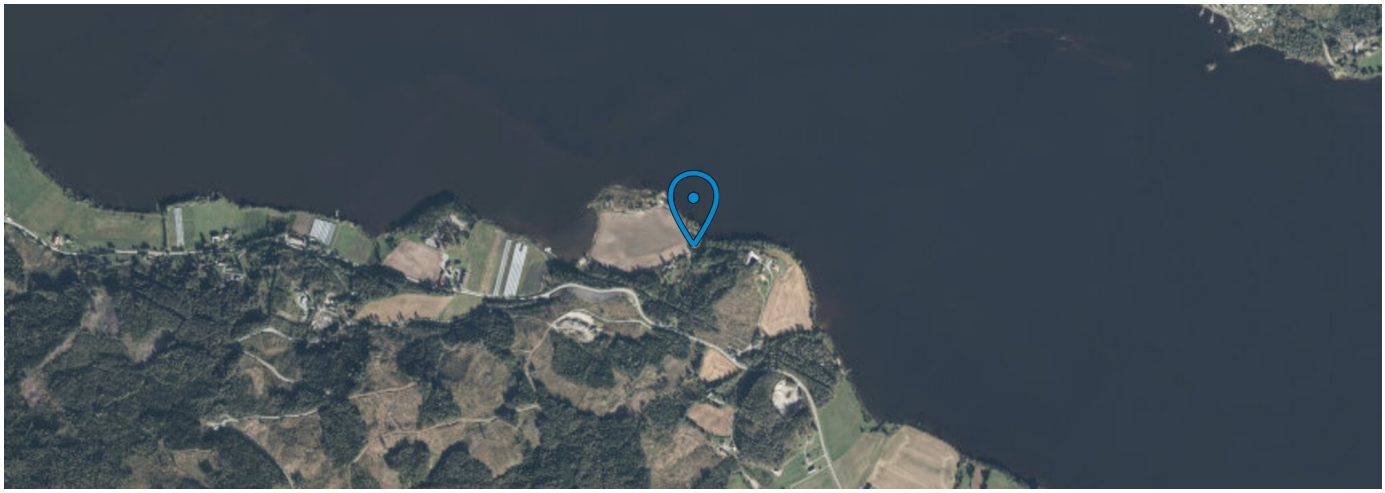
SPORT

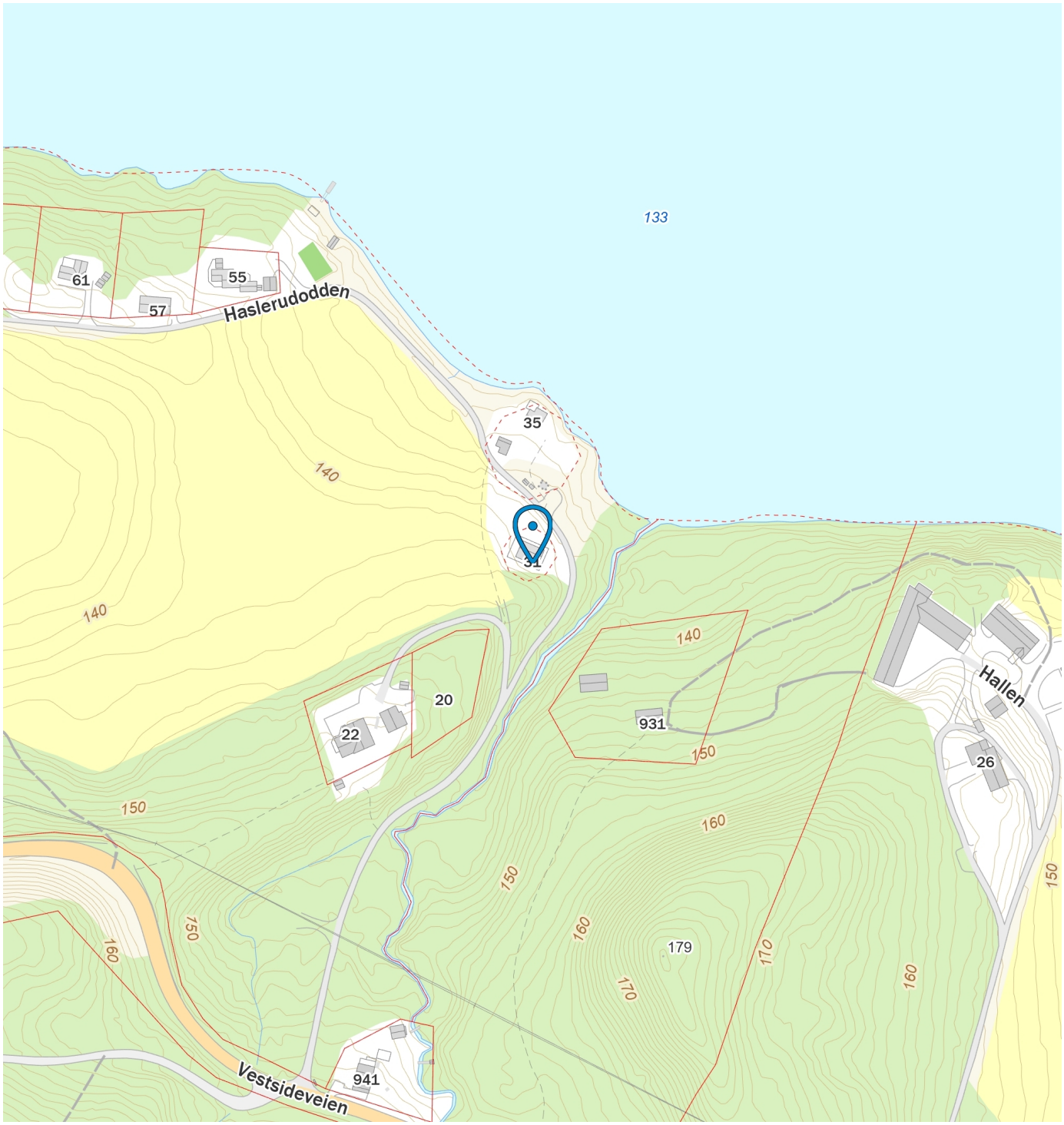
Skinnesmoen idrettsplass Fotball	**6 min** 4.9 km
Noresund stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**7 min** 7.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Noresund Søndagsåpent	**8 min** 7.7 km
Coop Prix Krøderen Post i butikk, PostNord	**9 min** 9.4 km

FINN 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





FINN 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Krantz, Benjamin Karagøz
28.08.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Benjamin Karagøz Krantz

Boligen

Haslerudodden 31
3535 Krøderen

3318-194/1/7/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Hytten er nylig malt utvendig og terrassen beiset.

Oppvaskmaskin av nyere dato er satt inn. Det er opplegg for vaskemaskin under vasken, men den nye oppvaskmaskinen er ikke koblet til.

Det er satt inn ny røykvarsler og nytt brannslukningsapparat.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

3

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338027**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160331755**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 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 **348,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **431,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 359 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN



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: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Haslerudodden 31, 3535 KRØDEREN
KRØDSHERAD kommune
gnr. 194, bnr. 1, fnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1553 **Eiendomsverdi ref nr:** KO7828

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

Medlem av Norsk takst

BENJAMINSEN TAKST AS
900 48 404
Org nr: 935100232
Jahn.Otto@btakst.no

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

Benjaminsen Takst as

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent takstingeniør, medlem av Norsk Takst og NITO, og har profesjonsansvarsforsikring gjennom Tryg.

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.



Rapportansvarlig



Jahn Otto Benjaminsen
Uavhengig Takstingeniør
jahn.otto@btakst.no
900 48 404

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Beskrivelse av eiendommen

Hytten ble ifølge rekvirenten modernisert og pusset opp i 2011 og er nymalte vegger og karmer utvendig 2026. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført, hvem som har utført arbeidene, hvordan arbeidene er utført, eller tidspunktet for de opplyste arbeidene.

Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold, konstruksjoner og utførelse som ikke er synlig ved visuell kontroll, er ikke kontrollert.

Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene med normal alders- og bruksslitasje. Enkelte bygningsdeler har begrenset inspeksjonsmulighet, og videre oppfølging og vedlikehold må påregnes som en del av normalt fremtidig vedlikehold.

Bygningsdeler som er utsatt for normal slitasje, vil normalt ha økende risiko for redusert funksjon og svikt med økende alder. For bygningsdeler med en alder på mellom 15 og 40 år må det generelt påregnes usikkerhet knyttet til gjenværende levetid, vedlikeholdsbehov og fremtidig funksjon.

Dette sammendraget gir kun en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som er registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapportens enkelte punkter og bygningsdeler må gjennomgås nøye for å få et fullstendig bilde av hyttens tekniske tilstand, registrerte avvik og eventuelle utbedringsbehov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og toppbord er utført i treverk. Eldre pipebeslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, noe som medfører en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning. Ytterveggene er besiktiget fra terrassen og stedvis der det er mulig i underkant. Terrasser var ført inn mot kledningen, og det er begrenset mulighet for kontroll av nedkant av kledningen/vegg.
Det er malte trevinduer med 1 + 1-lags glass. Tre små vinduer på kjøkkenet har isolerglass fra 2011.
Ytterdør i treverk.
Terrasse rundt hele hytten er oppført i treverk. Plattingen er fundamentert på søyler. Det er ikke montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt hytte.
Veggene og himlingene er kledd med trepanel. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt hytte.
Det er ikke utført radonmålinger av boligen.
Det er mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tretrapp ned til kjellerrom uten rekkverk i gulvet. Trappen er gammel og ikke beregnet for ferdsel.
Malte innedører med profiler. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt hytte.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i hytten Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.
Hytta skal selges delvis møblert i følge kontraktsperson.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.
Det skal foreligge skriftlig dokumentasjon fra godkjent fagforetak, kombinert med fotodokumentasjon av utførelsen med steds- og tidsangivelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvordan våtrommet er utført.
Veggene er flislagt, og himlingen har panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er målt 10 mm fall over 40 cm og 10 mm fall over 90 cm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.
Montert elektrisk vifte i vegg med tilluft.
Fuktmåling er foretatt i kjeller, uten å påvise unormale forhold. Det er åpen himling rundt sluk og ved vannrør i veggen fra dusjen.
Fuktmålingene er indikative og gjelder kun på de punktene hvor målingene er utført. Verdiene kan variere med årstid, ventilasjon og bruk. Resultatene erstatter ikke en fullstendig teknisk undersøkelse.
Det kan ikke utelukkes at det forekommer andre fuktverdier i konstruksjonen i områder hvor det ikke er foretatt målinger.

Hulltaking er ikke utført. Dette medfører en viss usikkerhet med hensyn til eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Noe gamle kobberrør i kjeller mellom rør i rør og stoppekran.
Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Beskrivelse av eiendommen

eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk, men nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.
Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren.
Hovedsikringene er fra byggeåret, og måler er montert på yttervegg.
Automatsikringer er plassert i uteboden. Det elektriske anlegget er utført som åpent anlegg.

Selger har ikke bebodd hytten, og eiendommen er et dødsbo. Opplysninger knyttet til punktene om el-anlegget i tilstandsrapporten er derfor ikke besvart.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som følger av forskrift til avhendingslova. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. Det kan foreligge feil og mangler ved el -anlegget som ikke avdekkes ved en slik visuell og forenklet kontroll.

På bakgrunn av manglende eieropplysninger anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet for å verifisere anleggets tilstand, funksjon og sikkerhet.
I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Det er eier eller bruker av boligen som har ansvar for å kontrollere røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Dreneringen rundt boligen er ikke synlig og lar seg derfor ikke direkte kontrollere. Det er ikke foretatt inngrep for å undersøke dreneringen.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende.
Septiktanken er av betong og ble installert i 1974. Tanken er plassert under terrassegulvet. Luke til septiktanken ble etablert i etterkant av befaringen, så tanken er ikke besiktiget ved befaringen.

Vann og avløp
Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) opplyser at enkelte fritidseiendommer på Norefjell ikke er tilknyttet selskapets hovedledningsnett for vann og avløp. Det kan for disse eiendommene bli aktuelt med krav om tilkobling til offentlig avløpsnett.
Det er ikke avklart i forbindelse med denne vurderingen om den aktuelle eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Eventuelle krav om tilkobling kan medføre kostnader for eier.
For nærmere opplysninger om tilknytningsforhold og eventuelle fremtidige krav anbefales det å kontakte Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv

Det er vanskelig å kontrollere om dagens planløsning, tilbygg, ombygginger eller bruksendringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Manglende tegninger kan medføre usikkerhet rundt lovlighet av utførte arbeider og arealbruk.

Ved senere søknadspliktige tiltak kan kommunen kreve oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Fravær av tegninger er ikke uvanlig, da mange kommuner har mangelfulle arkiver for bygninger oppført i denne perioden.

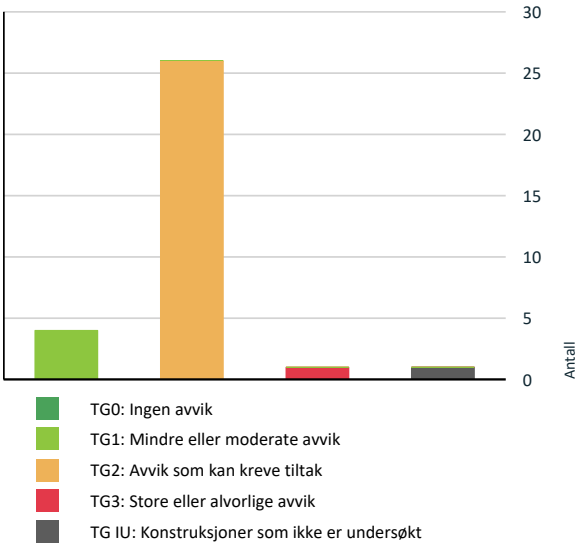
Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen dersom det er usikkerhet rundt godkjenninger eller utførte endringer.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

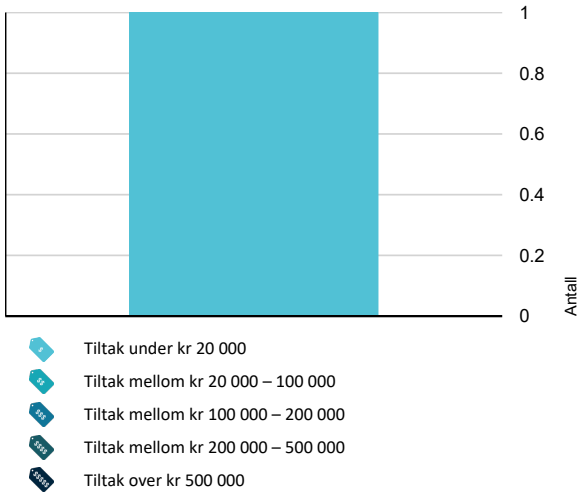
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger og begrensninger
Selger er et dødsbo. Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet, og eierinformasjonen er derfor begrenset. Opplysninger om tidligere utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og alder på bygningsdeler kan derfor ikke fullt ut verifiseres.
Forutsetninger om oppgitt alder og utførte arbeider
Hytten ble ifølge rekvirenten modernisert og pusset opp i 2011. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført, hvem som har utført arbeidene, hvordan arbeidene er utført, eller dokumentasjon som kan stadfeste tidspunktet for de opplyste arbeidene.
Det foreligger heller ingen samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider.
Vurderingene er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold, konstruksjoner og utførelse som ikke er synlig ved visuell kontroll, er ikke kontrollert.
Oppgitt alder på de enkelte bygningsdelene er basert på opplysninger som fremkom ved befaring, tidligere salgsoppgave og øvrig tilgjengelig dokumentasjon. Aldersangivelsene er ikke nærmere verifisert av takstmannen, og det tas forbehold om at de faktiske tidspunktene kan avvike.

Egenerklæring
Egenerklæringen ble levert i etterkant av befaringen og var derfor ikke tilgjengelig for undertegnede på befaringstidspunktet.

Undersøkelsesnivå og skjulte forhold
Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonene. Vurderingene er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet.
Enkelte rom eller deler av rom er begrenset eller ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst, møblering eller lagret utstyr. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Rapporten er basert på opplysninger som forelå ved befaring, samt forhold som ble registrert ved befaring.

Kostnadsestimat
I henhold til NS 3600 skal bygningsdeler eller rom som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), kostnadsestimeres av takstmann eller bygningssakkyndig. For bygningsdeler eller rom med tilstandsgrad 2 (TG 2) er kostnadsestimat valgfritt. I denne rapporten er det valgt å ikke estimere kostnader for utbedring av TG 2-avvik.

Hvitevarer og teknisk utstyr
Hvitevarer og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd. Det gis derfor ingen garanti for utstyrets tilstand eller funksjon.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygningsdeler som er vurdert og beskrevet i rapporten. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert som egne bygningsdeler og er derfor ikke nærmere beskrevet i rapporten. Bygningsdeler som ikke er vurdert kan inneholde skjulte feil eller mangler. Det er ikke grunnlag for å vurdere tilstand eller risiko for disse.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er registrert noe utetthet rundt rørgjennomføringen på vedovnen, samt noe avflakking på brannmuren.

Brennbart materiale er stedvis for nær pipevangen, hovedsakelig ved gjennomføringen i etasjeskillet.

For eldre teglpiper må det påregnes behov for innvendig foring.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Pipebeslaget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Det bør påregnes utskifting av beslaget på sikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra boden er det en liten spalte, noe som medfører fare for at mus eller lignende kan komme inn i konstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Panelen er stedvis solbleket.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er også observert noe smuldring og løs kitt på utvendige vinduer.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Boddør er noe vanskelig å lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Understøttelsen til terrassen må utbedres enkelte steder.

Vedlikehold av terrassegulvet er ikke besiktiget eller vurdert i denne rapporten, da dette arbeidet ble utført etter befaringen. Det er derfor ikke mulig å vurdere kvaliteten på dette vedlikeholdsarbeidet.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist avskalling og noe fukt på veggene, samt en sprekk i én av veggene.

Rommet ventileres kun via en veggventil.

Rommet var fullastet ved befaringen, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av alle flater.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannrør er ført til kjellerrom uten sluk i gulvet.

Det er opplyst at vannrør på kjøkkenet kan være utsatt for frost ved kuldeperioder.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er noen eldre rørløsninger og rørstusser hvor funksjon og bruk i hytten ikke er dokumentert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er vanskelig å vurdere terrengets helning rundt boligen, da store terrasseplattinger er etablert rundt hytten. Dette medfører usikkerhet om hvordan terrenget faller i forhold til bygningen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er behov for justering av enkelte fronter.
Det er to svimerker i benkeplaten.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er noe dårlig avrenning på gulvet i dusjsonen, samt registrert enkelte svanker i dusjområdets gulv. Dette kan medføre at vann blir stående etter bruk, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt.
Plastristen i sluket, under den overliggende slukristen, lar seg ikke fjerne.
Det er ikke synlig membran på badet, og plastlokket under den overliggende slukristen er delvis støpt igjen, slik at sluket ikke er inspisert visuelt.
Under i himlingen er sluket synlig, og det er et åpent rør fra sluket som bør kontrolleres og eventuelt utbedres.
Ved vanntest av sluket ble det ikke observert vannlekkasje fra det åpne røret, men dette bør undersøkes nærmere.
Det er ikke påvist eller synlig membran på badet.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Himlingen rundt disse områdene i kjelleren bør isoleres og kles inn for å redusere risikoen for fuktproblemer og forbedre konstruksjonens beskyttelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det foreligger ingen samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført på anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg.

  Dette medfører økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Hytten var fullt møblert

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Hytten ble ifølge rekvirenten modernisert og pusset opp i 2011. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført, hvem som har utført arbeidene, hvordan arbeidene er utført, eller dokumentasjon som kan stadfeste tidspunktet for de opplyste arbeidene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og toppbord er utført i treverk. Eldre pipebeslag.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Pipebeslaget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Det bør påregnes utskifting av beslaget på sikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Pipebeslaget bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.



Gammelt pipebeslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

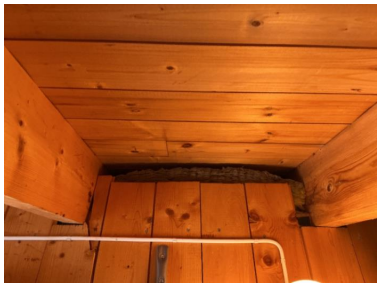
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, noe som medfører en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra boden er det en liten spalte, noe som medfører fare for at mus eller lignende kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Spalten fra boden bør tettes for å hindre at mus eller andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.



Ser ut for at det er begrenset ventilering.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning. Ytterveggene er besiktiget fra terrassen og stedvis der det er mulig i underkant. Terrasser var ført inn mot kledningen, og det er begrenset mulighet for kontroll av nedkant av kledningen/vegg.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Panelen er stedvis solbleket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.
Solbleket panel har hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan på sikt føre til redusert beskyttelse mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold og eventuell overflatebehandling anbefales.





Noe slitasje på veggene



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1 + 1-lags glass. Tre små vinduer på kjøkkenet har isolerglass fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er også observert noe smuldring og løs kitt på utvendige vinduer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Løs og smuldrende kitt bør fjernes og erstattes for å hindre fuktinntrengning og forringelse av treverket, noe som kan føre til råteskader og behov for utskifting av vinduer på sikt.

• Eldre vinduer har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap, kondensproblemer og behov for utskifting.
Det anbefales å vurdere utskifting av vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år for å unngå fremtidige skader og energitap.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



Et sprukket glass



Løs skitting på utvendige karmer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

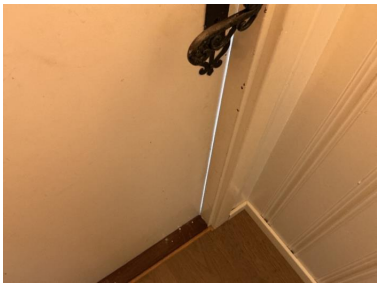
Boddør er noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Slitt terskel.

• Utettheter mellom dørblad og dørkarm bør utbedres for å hindre varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Boddør bør justeres for å sikre funksjonell lukking og forhindre ytterligere slitasje.



Utett rundt dørblad

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen rundt hele hytten er oppført i treverk og har et areal på ca. 118 kvm. Plattingen er fundamentert på søyler. Det er ikke montert rekkverk. Gulvene var slitte ved befaring, men har blitt vasket og behandlet i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

• Understøttelsen til terrassen må utbedres enkelte steder.

Vedlikehold av terrassegulvet er ikke besiktiget eller vurdert i denne rapporten, da dette arbeidet ble utført etter befaringen. Det er derfor ikke mulig å vurdere kvaliteten på dette vedlikeholdsarbeidet.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Understøttelsen til terrassen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet, slik at risiko for setningsskader eller sammenbrudd unngås.

Det anbefales at kvaliteten på vedlikeholdsarbeidet som er utført etter befaringen vurderes av fagperson, da dette ikke er inspisert og det foreligger usikkerhet rundt utførelsen. Manglende vurdering av dette arbeidet medfører økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke blir oppdaget.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

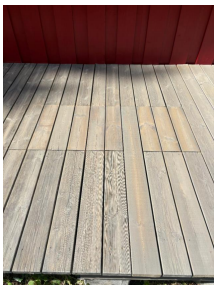
Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

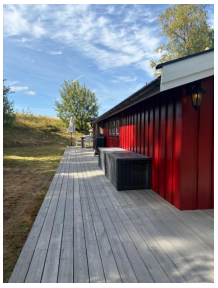
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Bilde av understøtter/fundamenter



Bilde tatt etter befaringen av selger



Bilde tatt etter befaringen av selger



Bilde tatt etter befaringen av selger

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt hytte.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med trepanel. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt hytte.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

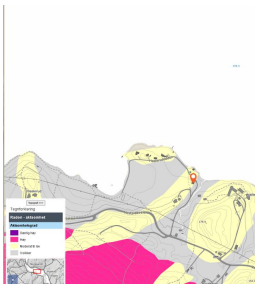
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Radon er en helseskadelig gass som ikke kan påvises uten målinger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Radonforekomst kan variere betydelig, også innenfor samme område, og områdeanalyse gir derfor begrenset grunnlag for vurdering av faktisk radonnivå i boligen. Radonnivået kan kun fastslås ved måling, og forholdet er derfor beheftet med usikkerhet.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



Opplysningene er basert på rapport utarbeidet av Geodata AS.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe utetthet rundt rørgjennomføringen på vedovnen, samt noe avflakking på brannmuren.

Brennbart materiale er stedvis for nær pipevangen, hovedsakelig ved gjennomføringen i etasjeskillet.

For eldre teglpiper må det påregnes behov for innvendig foring.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tettes rundt rørgjennomføringen på vedovnen og utbedres avflakking på brannmuren for å sikre brannsikkerheten og hindre røyk- eller varmelekkasjer.

Brennbart materiale som ligger for nær pipevangen må fjernes eller beskyttes med godkjent materiale for å redusere brannrisiko.

For eldre teglpiper anbefales det å vurdere innvendig foring for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risikoen for brann og lekkasje av røykgasser.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



Ikke plate under feieluke.



Det må utbedres rundt røykrør på vedovnen.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avskalling og noe fukt på veggene, samt en sprekk i én av veggene.

Rommet ventileres kun via en veggventil.

Rommet var fullastet ved befaringen, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av alle flater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres avskalling og fukt på veggene, samt utbedres sprekk i veggen, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for fuktskader.

Ventilasjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktproblemer.

Det anbefales å rydde rommet og foreta ny inspeksjon for å sikre at eventuelle skjulte skader eller avvik blir avdekket. Manglende tilgang til alle flater gir økt risiko for at skader ikke oppdages.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport






TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at inspeksjon kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende adkomst og inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

• Ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting.
Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innemiljø.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ned til kjellerrom uten rekkverk i gulvet. Trappen er gammel og ikke beregnet for ferdsel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte innedører med profiler. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt hytte.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i hytten Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hytta skal selges delvis møblert i følge kontraktsperson.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det skal foreligge skriftlig dokumentasjon fra godkjent fagforetak, kombinert med fotodokumentasjon av utførelsen med steds- og tidsangivelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvordan våtrommet er utført.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse . Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringssaker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

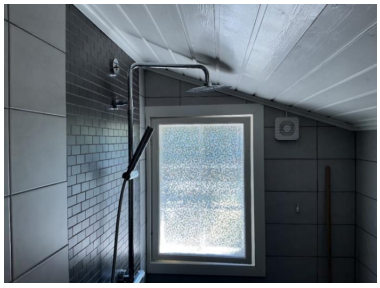
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte vedlikeholdskostnader.



1. ETASJE > BAD

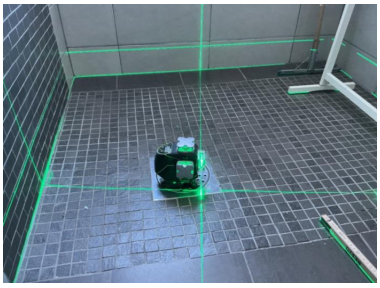
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er målt 10 mm fall over 40 cm og 10 mm fall over 90 cm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er noe dårlig avrenning på gulvet i dusjsonen, samt registrert enkelte svanker i dusjområdets gulv. Dette kan medføre at vann blir stående etter bruk, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
• Det bør vurderes utbedring av gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning i dusjsonen.
Dårlig avrenning og svanker kan føre til at vann blir stående, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner over tid.





Liten svank på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

• Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt.
Plastristen i sluket, under den overliggende slukristen, lar seg ikke fjerne.
Det er ikke synlig membran på badet, og plastlokket under den overliggende slukristen er delvis støpt igjen, slik at sluket ikke er inspisert visuelt.
Under i himlingen er sluket synlig, og det er et åpent rør fra sluket som bør kontrolleres og eventuelt utbedres.
Ved vanntest av sluket ble det ikke observert vannlekkasje fra det åpne røret, men dette bør undersøkes nærmere.
Det er ikke påvist eller synlig membran på badet.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

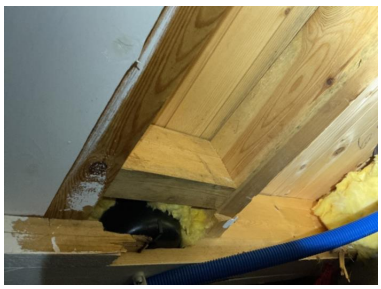
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluket og det åpne røret for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.
Det anbefales å sørge for at sluket kan inspiseres og rengjøres, samt at plastristen kan fjernes.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utførelsen bør vurderes av fagperson.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

Det var ikke mulig å verifisere hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring. Utførelsen er skjult bak overflater, og manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet knyttet til løsningens utførelse og tetthet.



Plastrist er gjenstøpt og må fjernes





Sluk i kjellerhimlingen



Rør med usikker fungsjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

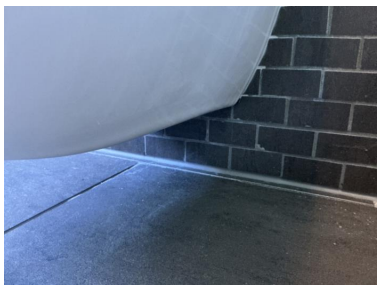
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



Ingen synlig dren/lekkasjesikkring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk vifte i vegg med tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Ikke tilluft via spalte i dør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i kjeller, uten å påvise unormale forhold. Det er åpen himling rundt sluk og ved vannrør i veggen fra dusjen. Fuktmålingene er indikative og gjelder kun på de punktene hvor målingene er utført. Verdiene kan variere med årstid, ventilasjon og bruk. Resultatene erstatter ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Det kan ikke utelukkes at det forekommer andre fuktverdier i konstruksjonen i områder hvor det ikke er foretatt målinger.

Hulltaking er ikke utført. Dette medfører en viss usikkerhet med hensyn til eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Himlingen rundt disse områdene i kjelleren bør isoleres og kles inn for å redusere risikoen for fuktproblemer og forbedre konstruksjonens beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å isolere og kle inn himlingen rundt sluk og vannrør for å redusere risikoen for fuktproblemer og beskytte konstruksjonen bedre.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.
Det bør også vurderes å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det ikke er utført hulltaking og målingene kun er indikative.

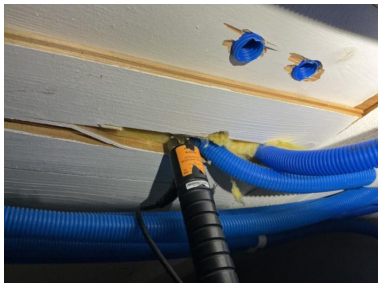
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



Fuktsøk ved sluk i gulvet.



Fuktsøk i himlingen ved vanngjenomføringen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for justering av enkelte fronter.
Det er to svimerker i benkeplaten.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Noe justering av dører på innredning kan påregnes



Svimerker i benkeplaten.



Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



Avtrekket ble kontrollert ved bruk av papirtest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Noe gamle kobberrør i kjeller mellom rør i rør og stoppekran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Vannrør er ført til kjellerrom uten sluk i gulvet.

Det er opplyst at vannrør på kjøkkenet kan være utsatt for frost ved kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør bør sikres mot frost for å unngå fare for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning eller sluk i kjellerrommet, eller på annen måte sikre mot vannskader ved eventuell lekkasje, da manglende sluk øker risikoen for omfattende fuktskader.



Montert varmeovn i kjøkkenbenk fpg at rør kan fryse

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

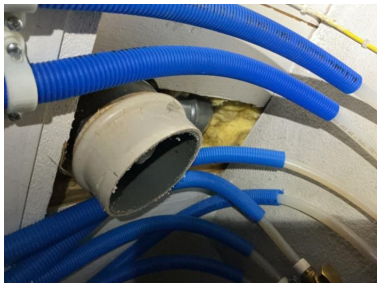
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er noen eldre rørløsninger og rørstusser hvor funksjon og bruk i hytten ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare funksjon og bruk av de eldre rørløsningene og rørstussene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om rørenes tilstand og funksjon, noe som kan øke risikoen for skjulte feil, lekkasjer eller fremtidige driftsproblemer.









TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk, men nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra berederen.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikringene er fra byggeåret, og måler er montert på yttervegg. Automatsikringer er plassert i uteboden. Det elektriske anlegget er utført som åpent anlegg.

Selger har ikke bebodd hytten, og eiendommen er et dødsbo. Opplysninger knyttet til punktene om el-anlegget i tilstandsrapporten er derfor ikke besvart.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som følger av forskrift til avhendingslova. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. Det kan foreligge feil og mangler ved el-anlegget som ikke avdekkes ved en slik visuell og forenklet kontroll.

På bakgrunn av manglende eieropplysninger anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet for å verifisere anleggets tilstand, funksjon og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført på anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg.

Dette medfører økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av kvalifisert elektroinstallatør.
• Løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør for å redusere risikoen for elektriske feil, kortslutning og brann.
Manglende utbedring kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningen.

Det elektriske anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for kontinuerlig utvikling med stadig skjerpede sikkerhetskrav. Boligens elektriske anlegg er i hovedsak fra byggeåret,

Eldre elektriske anlegg kan ha feil og mangler sammenlignet med dagens krav, og aldring av ledningsnett og komponenter kan øke risikoen for varmgang og branntilløp. Eier og bruker av det elektriske anlegget som omfattes av denne forskriften, skal sørge for at det gjennomføres nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport



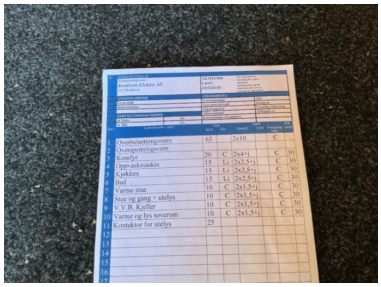
Løse ledninger i stue.



Gamle skrusikkringer som hovedsikringer.



Sikringskap med automatsikringer i boden.

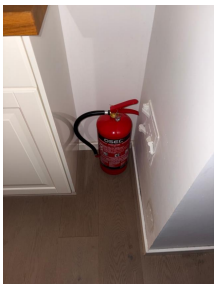


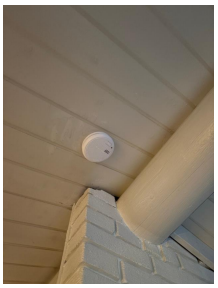
Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Det er eier eller bruker av boligen som har ansvar for å kontrollere røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er ikke synlig og lar seg derfor ikke direkte kontrollere. Det er ikke foretatt inngrep for å undersøke dreneringen.

Årstall: 1974 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks:
materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv.



Ingen synlig bruk av fuktsperre rundt grunnmuren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i grunnmuren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vanskelig å vurdere terrengets helning rundt boligen, da store terrasseplattinger er etablert rundt hytten. Dette medfører usikkerhet om hvordan terrenget faller i forhold til bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av terrengforholdene rundt boligen for å avklare hvordan terrenget faller i forhold til bygningen. Usikkerhet om terrengfall kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom vann ledes mot bygningen.





Ikke synlig fall ut fra grunnmuren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1974 og er tilknyttet septiktank.
Vannledningene er av ukjent type fra 1974 og er tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vannledningene.
Konsekvensen av ukjent vannledningstype er økt usikkerhet rundt levetid, funksjon og risiko for fremtidige lekkasjer eller driftsproblemer.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

Vann og avløp.
Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) opplyser at enkelte fritidseiendommer på Norefjell ikke er tilknyttet selskapets hovedledningsnett for vann og avløp. Det kan for disse eiendommene bli aktuelt med krav om tilkobling til offentlig avløpsnett.
Det er ikke avklart i forbindelse med denne vurderingen om den aktuelle eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Eventuelle krav om tilkobling kan medføre kostnader for eier.
For nærmere opplysninger om tilknytningsforhold og eventuelle fremtidige krav anbefales det å kontakte Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og ble installert i 1974. Tanken er plassert under terrassegulvet. Luke til septiktanken ble etablert i etterkant av befaringen, så tanken er ikke besiktiget ved befaringen. Tanken ble sist tømt 30.05.2025.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

Manglende dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert med anerkjent dimensjonering og utforming medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og funksjon, og øker risikoen for lekkasjer, funksjonssvikt og forurensningsfare.

Videre bør det undersøkes om utslippet er i samsvar med gjeldende krav i forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp, for å unngå eventuelle pålegg eller miljøskader.

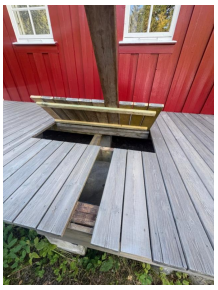
• Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av septiktanken, da eldre betongtanker har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være pålegg om stans i utslipp, samt fare for forurensning og miljøskader.



Nedgravd tank med usikker fungsjon



Kum under terrassegulv.



Luke etablert til septrik i etterkant av befaringen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det foreligger ingen samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført på anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Tilstandsrapport

• Det er løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg.

Dette medfører økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av kvalifisert elektroinstallatør.

• Løse ledninger i stuen og mangelfull isolering av ledning i skap på yttervegg bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør for å redusere risikoen for elektriske feil, kortslutning og brann.
Manglende utbedring kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningen.

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

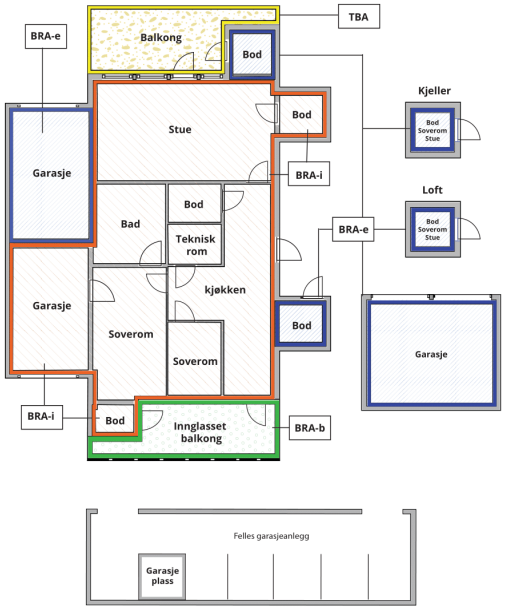
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73	5		78	118
Kjeller	7			7	
SUM	**80**	**5**			**118**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, vindfang, soverom 2, soverom 3	Bod	
Kjeller	Kjellerrom		

Kommentar

Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca.118 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv

Det er vanskelig å kontrollere om dagens planløsning, tilbygg, ombygginger eller bruksendringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Manglende tegninger kan medføre usikkerhet rundt lovlighet av utførte arbeider og arealbruk.

Ved senere søknadspliktige tiltak kan kommunen kreve oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Fravær av tegninger er ikke uvanlig, da mange kommuner har mangelfulle arkiver for bygninger oppført i denne perioden.

Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen dersom det er usikkerhet rundt godkjenninger eller utførte endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Benjamin Krantz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	194	1	7	0	1500 m²	Festekontrakt. Det er ikke verifisert at festekontrakten er forleneget	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hasleruddodden 31	03.06.1974	01.01.2031	31.12.2030

Hjemmelshaver
Bo etter Dahl Frank Owe Bjorli, Krantz Monica

Kommentar
Festeren leier en hyttetomt av grunneier i Krødsherad. Festet gjelder fra 01.06.1974 til 31.12.2020. Festeren kan imidlertid kreve festet forlenget med 10 år av gangen.

Vedlegg: Takstrapport

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på en relativt flat tomt med gressvoller og enkelte større trær, med utsikt mot Krøderen. Det er ca. 30–40 meter til vannet, hvor det er en sandstrand på ca. 100 meter.

Beliggenheten gir gode muligheter for bading, fiske og båtliv. Båtfeste nedenfor hytta kan benyttes etter avtale med grunneier.

På vinterstid går det oppkjørt skiløype like nedenfor hytta. Det er også kort vei til Hovden hytteområde, med tilgang til tur- og løypenett. Norefjell med alpinanlegg og golfbane ligger ca. 10 minutters kjøring fra hytta.

Adkomstvei

Festet gir rett til adkonst på kjøreveg som eieren disponerer. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten serskilt avtale med grunneieren. Moviken med dens badestrand blir & betrakte som eierens private omrade.
Drift og vedlikehold:
Snørydding, strøing og reasfaltering av privat del er eiers ansvar, med mindre annet er særskilt avtalt. Det må påregnes kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utbedringer.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank/ tett tank. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Regulering

Kommuneplan/kommunedelplan

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. – framtidig.

Plan: Krødsherad kommune – Arealdelen av kommuneplanen 2012–2024
Vedtaksdato: 24.09.2013.
Bestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler

Om tomten

Tomten har et areal på ca. 1500m • Den ligger nede ved Krøder- fjorden, øst lor jordet Moen, på Hasleruddodden,

Tinglyste/andre forhold

Tilstandsrapport – Viktig informasjon og begrensninger.
Rapportens formål er å utarbeide en tilstandsrapport med arealmåling.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av:
Opplysninger gitt ved befaring
Visuelle observasjoner og registrerte forhold under befaringen
Det er ikke gjennomført energiberegning eller varmetapsberegning av ytterkonstruksjoner som gulv, vegger, himling eller tak.
Flere rom var fullstendig møblert eller lagret, noe som kan ha begrenset inspeksjonen av flater og bygningsdeler.
Eventuelle heftelser, servitutter og pålegg er ikke opplyst om under befaringen. Slike forhold må oppdragsgiver avklare med megler eller selger.
Rapporten kan inneholde feil eller mangler. Oppdragsgiver plikter å gjennomgå og kontrollere dokumentet før det tas i bruk. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring og eventuelt søke om ferdigattest dersom det lar seg gjøre. Manglende ferdigattest kan ha betydning ved eierskifte, søknader om bruksendring eller ved fremtidige tiltak på eiendommen.

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.08.2026	Dødsbo - egenoppgave er ikke utfylt utover forside ihht instruks.	Gjennomgått		Nei
Div dokumenter	04.09.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Hasleruddodden 31, 3535 KRØDEREN
Gnr 194 - Bnr 1
3318 KRØDSHERAD

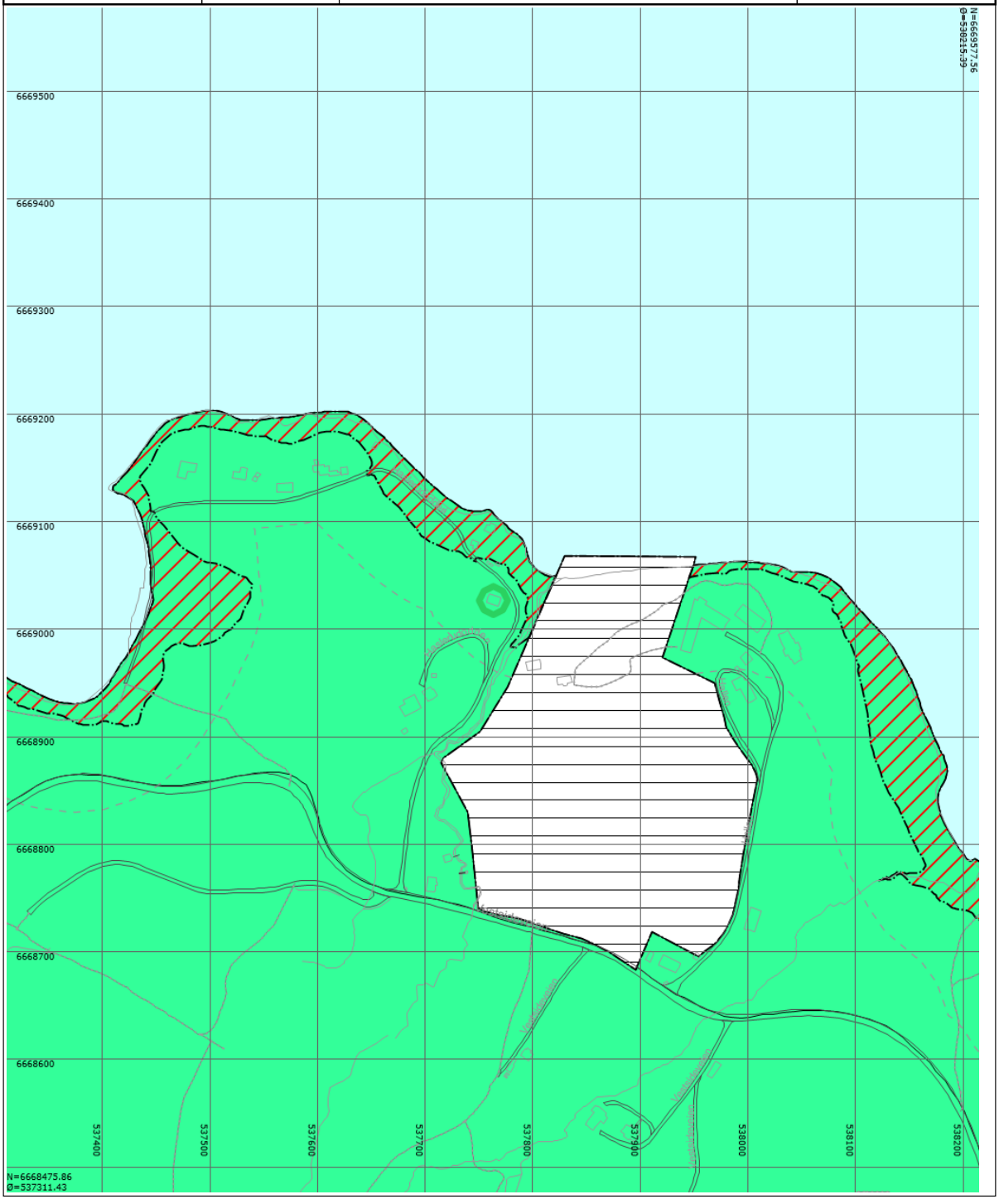
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Andre bilder

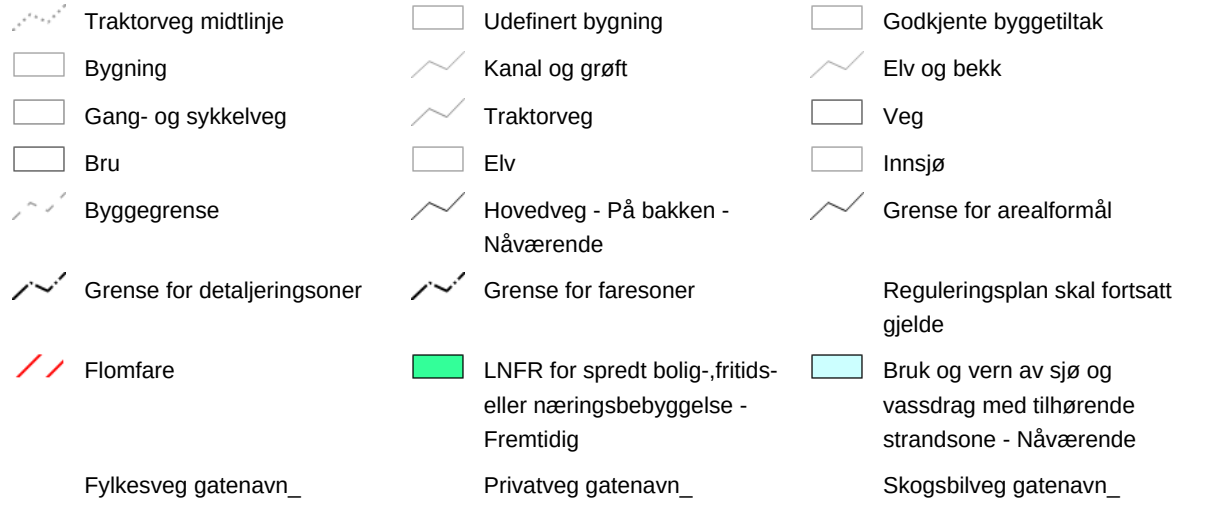


Vedlegg: Kommuneplan

Krødsherad kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 1	Fnr: 7	Snr: 0
	Adresse:	Haslerudodden 31 3535 KRØDEREN			
	Annen info:	Krødsherad kommune - Arealdelen av kommu			



Tegnforklaring



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3318-194/1/7, Haslerudodden 31, 3535 KRØDEREN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	17.08.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

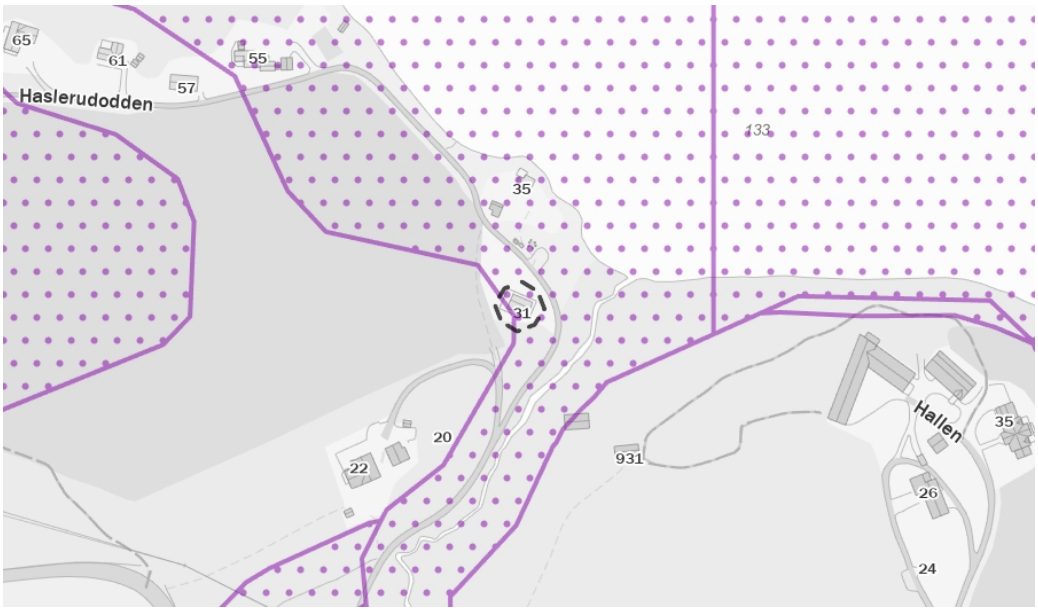
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	3.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	4.2 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	42.9 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.21 km

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

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

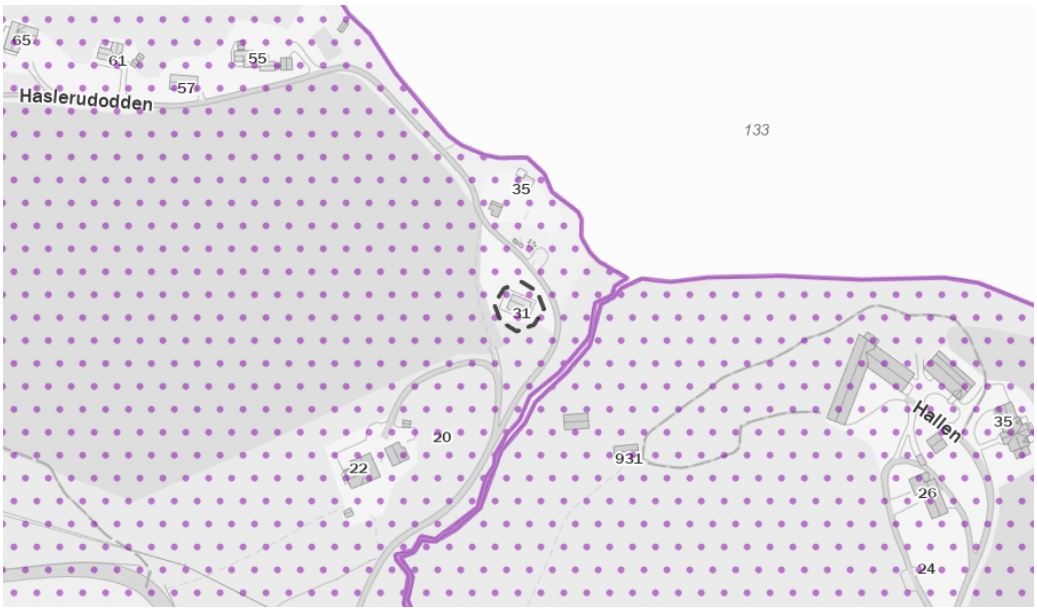
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Opplysninger om avløp

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Krødsherad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	194/1/7/0
Anleggsadresse:	Haslerudodden 31
Ansvarlig:	KRANTZ MONICA
Dato:	01.09.2026

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Tett tank
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	1

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hvert år
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Dato forrige tømming:	30.05.2025
Dato neste tømming:	20.10.2026

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Ringerike Miljøservice
E-post:	post@ringmiljo.no
Telefon:	400 05 500

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2369,-
Tilsynsgebyr **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	0,-
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.	

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Vedlegg: Opplysninger om avløp

Tilsynet for små avløpsanlegg

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

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Krødsherad Haslerudodden 31 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Krødsherad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	194/1/7/0
Anleggsadresse:	Haslerudodden 31
Anleggsansvarlig:	KRANTZ MONICA
Dato for skjema:	01.09.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Tett tank
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	1
Tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Forrige slamtømming:	30.05.2025
Neste slamtømming:	20.10.2026

Utslippstillatelse **Ja**☐ **Nei**☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Krødsherad kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? **Ja**☐ **Nei**☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

1

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Tett tank

- En tett tank for er ikke en tilrådelig løsning, da den fylles fort ved normalt vannforbruk. Tømmeutgiftene kan bli svært høye.
- Vi har ikke dokumentasjon på at det er montert alarm for høyt vann-nivå i tanken
- En tett tank renser ikke avløpsvannet. Det er ikke ønskelig å frakte store mengde urenset avløpsvann lange avstander til renseanlegg.
- Et eventuelt utslipp fra tanken kan medføre omfattende lokal miljøforurensning og/eller helsefarer.

Gråvann

- Tilsynet har ikke registrert en avløpsløsning for gråvann.

Et eventuelt urenset direkteutslipp med gråvann fra bygningen(e) på eiendommen er en mulig helserisiko for folk og dyr som kommer i kontakt med utslippet.

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabilitere et utslipp med renset avløpsvann på egen eiendom.

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja** ☒ **Nei** ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7 fjerde ledd
Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16
Forurensningsloven § 24 a. første punktum

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stpl. her idag med kr 400,-

EIKER MODUM og SIGDAL
06574 . 11.9.74
SORENSKRIVEREMBETE

F E S T E K O N T R A K T

Eierens navn: Ole Kristoffer Bye, f. 22/8-1940, Krøderen.
Festerens navn: Egil Roe, f. 15/12 -1919, Krøderen.
Mellom overnevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt:

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 194 bnr. 1 i Krødsherad for tidsrommet fra 1/6 1974 til 31/12 2020. Festeren kan dok kreve festet forlenget for 10 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftelig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten har et areal på ca. 1500m^2. Den ligger nede ved Krøderfjorden, øst for jordet Moen på Haslerudodden.
Tomtens vestlige deleretning går fra nedslått jernrør mot syd, i 32,5meter, retning 180gr. Derfra vidre mot syd i 28meter, retning 170gr. Derfra fortsetter tomtens sørlige deleretning mot øst, i 26,5meter retning 100gr. Derfra fortsetter tomtens nord-nord vestlige deleretning langs med veien i 80meter tilbake til utgangspunktet.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 466,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr.800,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres første gang i 1975, siden hvert femte år i samsvar med prosentvis endring av lønnsindeks i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til det prisnivået ved hver forlengelse.

Dette dok. er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr. 200,- i h. t. lov av 6/8 1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885, § 3 a.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

3. Bebyggelse.

Bebyggelsen skal være i god bygningsmessig standard. Fargen skal være rolig og stå i liten kontrast til naturen omkring. Inngjerding av arealet omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. Renovasjon.

Avfall: Brennbart avfall brennes, før nedgraving. Finner eieren det påkrevet med felles forbrenningsovn så må hyttene gå til innkjøp av en sådan. Ikke brennbart avfall samles sammen og tømmes på kommunens felles tømmeplasser.

5. Adkomst.

Festet gir rett til adkomst på kjøreveg som eieren disponerer. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren. Moviken med dens badestrand blir å betrakte som eierens private område.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær på tomten, men skal ved skogsbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Planering av tomten samt planting kan foretas. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierene i området.
Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse. Vanntilførselen ordnes med et felles pumpeanlegg. Festet gir ingen jaktrett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skader volt av hans dyr på beite. Garnfiske tillates ikke uten eierens samtykke.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 3 -

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 8 uker pr. kalenderår. Utleie utover denne tid må godtas av grunneieren først.

8. Bebyggelse m.v. i nabolaget.

For bebyggelse innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta bestemmelsen tilsvarende punkt 3, 4 og 6 første ledd, i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, kraftledning, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. Salg m.v.

Ved salg av festeretten med bebyggelse gjelder følgende: Grunneieren har forkjøpsrett til pris som skal være i samsvar med de gjeldende hyttepriser i distriktet på det åpne frie hyttemarked, på det tidspunkt hytta blir solgt. Ved en eventuell uenighet om prisen oppnevner grunneieren og festeren to myndige ubeslektede personer hver som forhandler om en pris som så grunneieren og festeren må godta. Dersom grunneieren ikke er interessert i kjøp, så skal kan salg av festeretten med bebyggelse skje med eierens samtykke.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp - eventuelt etter utløp av forlenget festetid kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelsen kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 4 -

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unlatelse av å rette feil etter pkt. 3, 4 og 6 snarest mulig etter å ha mottatt krav om dette.

Skyldig beløp forrentes med 6 % p.a.
Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelse for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldige festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål.
Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bank-garanti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller tvangsauksjon, skal han i rekomandert brev varsle pantehaveren med tinglyst panterett etter grunnboken.
Disse kan avverge reaksjon ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som på hovedeiendommen.
Omkostninger til tinglysning og stempling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m.v. bæres av festeren.

13.

Kontrakten er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav eieren og festeren har et hver.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 5 -

Som grunneier:

Krøderen, den 3/6-74.

Ole K Byå.
(grunneieren)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1 Konrad Byå

2 Anne Byå

Som fester:

Krøderen, den 3/6-1974

Egil Rød
(festeren)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år. Ingeborg Akselsen (s.)

1 [illegible]

2 Thorleif Akselsen

Tomten betegnes:
Festetomt nr. 7 under
gnr. 194 bnr. 1 i Krødsherad

Ugn.

Vedlegg: Grunneier opplysninger

EiendomsMegler 1

Salg av Haslerudodden 31 - gnr. 194, bnr. 1, fnr. 7 (Ideell andel 1/1) i Krødsherad kommune

1.	Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 11043,-
2.	Forfallsdato for festeavgift	Dato 1/10
3.	Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Dato
	Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	Kontonummer 2372 05 91375
4.	Når ble festeavgiften regulert sist?	År/dato 1/1 - 2026
	Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering): KPI	
5.	Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 1.1.2002? *Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillaust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.*	☒ Ja ☐ Nei 1/1 - 2021
6.	Når skal festeavgiften reguleres neste gang?	År/dato 1/1 - 2031
	Skal KPI benyttes for reguleringen?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis nei, vennligst spesifiser hvilken regulering som skal benyttes:	
7.	Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis ja, når ble avtalen forlenget? Vennligst vedlegg forlengelsen.	År/dato 1/1 - 2021

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Eiker
Telefon 32 77 97 00
E-post hokksund@em1sornorge.no

Besøksadresse
Stasjonsgata 61
3301 Hokksund

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Grunneier opplysninger

EiendomsMegler 1

8.	Er det fremmet krav om innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, hva er innløsningskravet?	Kr.
9.	Er bortfester interessert i innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, til hvilken pris?	Kr.
10.	Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis ja, kan grunneier signere med Bank-ID?	☒ Ja ☐ Nei
11.	Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten?	☒ Ja ☐ Nei
12.	Hvem skal vi ta kontakt med for sjekking av evt. restanser ved overtakelse av festetomten?	
13.	Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten: Snøbrøyting og vedlikehold KPI REGULERES HVERT ÅR I 2025-26 VAR DE 4394,- + MVA. NESTE FAKTURERES VÅREN 2027	

For Jørn Konrad Bye

31/8 - 2026
Sted, dato

Jørn Konrad Bye
Signatur

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Eiker
Telefon 32 77 97 00
E-post hokksund@em1sornorge.no

Besøksadresse
Stasjonsgata 61
3301 Hokksund

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Grunneier opplysninger

Jørn Konrad Bye
Vestsideveien 1019
3535 Krøderen

Frank Owe Bjorli Dahl
Gamleveien 13 B
3030 Drammen

Haslerud 22.03.2020

FORLENGELSE AV FESTEAVTALE – GNR 194 BNR 1 FNR 7

I henhold til festekontrakt inngått 1/6-1974 for gnr 194 bnr 1 fnr 7 utløper festekontrakten den 31.12.2020. Siden vi ikke pr 31.12.2019 har mottatt krav om innløsning av festetomten, forstår vi det slik at festeavtalen ønskes forlenget.

I henhold til tomtefestelovens § 33 løper en festeavtale videre på samme vilkår som tidligere, men likevel slik at bortfester kan kreve en særskilt regulering av festeavgiften etter tomtefestelovens § 15, 4. ledd. Etter denne bestemmelsen kan den årlige festeavgiften reguleres slik at den svarer til 2 % av tomteverdien.

Vi har tatt en takst på tomten den 13.11.2019 som viser tomtens markedsverdi som råtomt. Kopi av taksten følger vedlagt.

For din tomt ble markedsverdi satt til kr 450000,- Dette medfører at festeavgiften fra 1. oktober 2020 økes til kr 9000, ettersom festeavgiften i henhold til festeavtalens punkt 2 skal betales forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Ta kontakt dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Jørn Konrad Bye

Jørn Konrad Bye

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260136 / Ole Anders Bjerkedok, tlf. 482 62 702
Haslerudodden 31, 3535 Krøderen
Gnr. 194, bnr. 1, fnr. 7 i Krødsherad kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

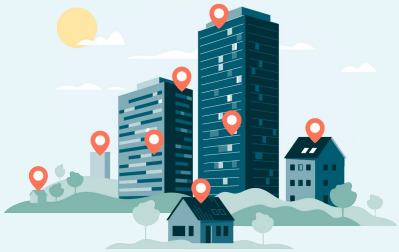
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2869260136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.09.2026

Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no