Velkommen til visning!



ASKER Strandskogen 33

frem
eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	4
BRA-i	140 m2
Total BRA	145 m2
Byggeår	2007
Tomt	551,1





































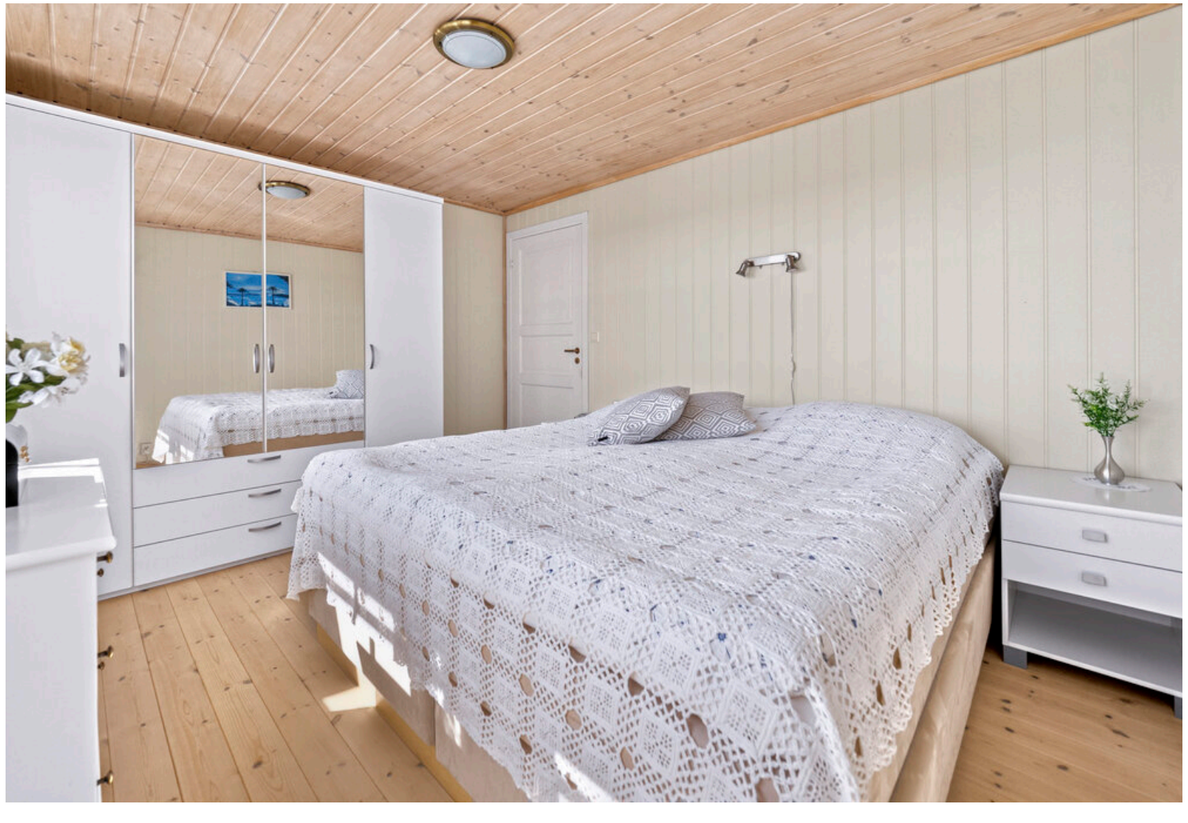


































Frem
overlent
eiendoms
megling











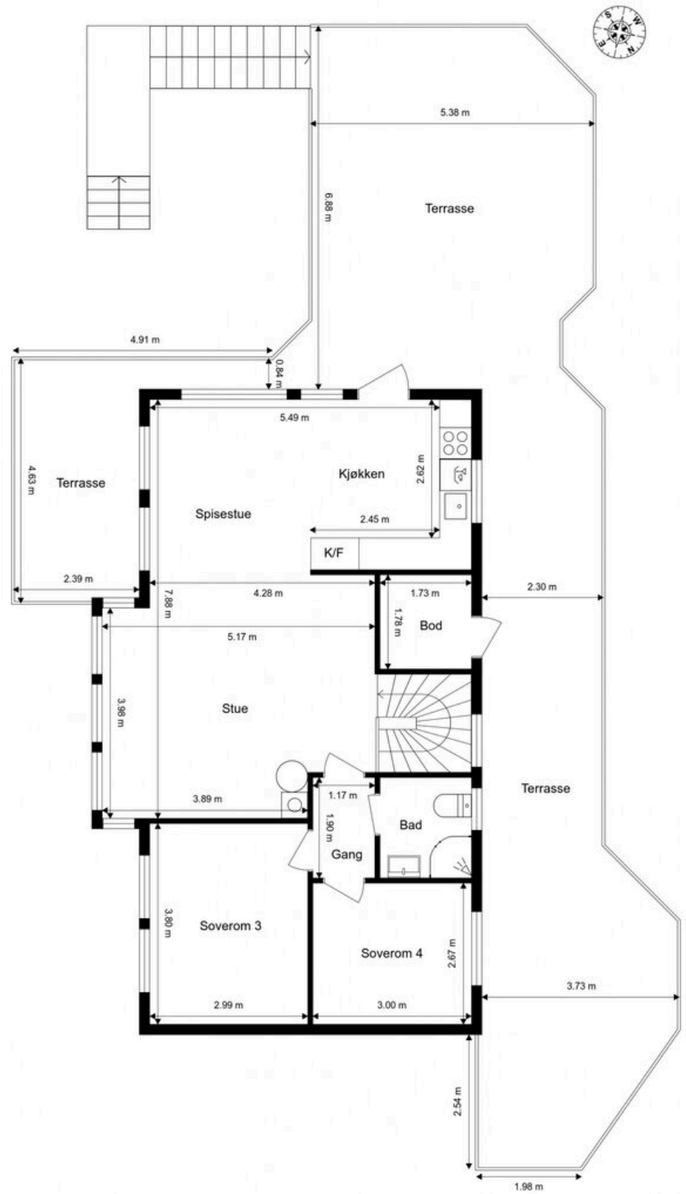






Strandskogen 33, 3475 SÆTRE

Fritidsbolig - 1. Etasje



Ordernr. 15081838

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Strandskogen 33, 3475 SÆTRE

Fritidsbolig - Underetasje



Ordernr. 15081838

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Victoria Nilsen

Det å selge bolig er både en spennende og omfattende prosess. De fleste av oss gjør det kun noen få ganger i løpet av livet. I salgsprosessen opplever de fleste boligselgere usikkerhet, både knyttet til ønske om å få høyest mulig pris, samt en rekke andre spørsmål som gjør at du som selger ikke har full oversikt og trygghet. Som megler vil jeg sørge for at prosessen går mest mulig smertefritt for deg som selger.

Som eiendomsmegler som er født og oppvokst i området har jeg god lokalkunnskap som kreves for at du skal lykkes med ditt salg.

Ta gjerne kontakt med meg for en hyggelig boligprat!



ASKER - Storsand Panorama - Innholdsrik og flott fritidseiendom med nærhet til strand og brygge - Parkering på egen tomt







Adresse:	Strandskogen 33 3475 Asker
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 140 kvm
	BRA-e: 5 kvm
	Total BRA: 145 kvm
Prisantydning:	4 490 000,- + omk
Megler:	Victoria Nilsen +4790999837
	Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Marianne Teigen
Matrikkel:	GNR 350, BNR 44 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260105

STANDARD
Hytten holder en gjennomgående god standard.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, og ligger med åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og benkeplate med laminert overflate samt kjøkkenvask med armatur. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskinen og komfyren er ny fra 2024. Alle hvitevarene medfølger, samt kjøleskap i kjeller. Ventilator i overskap.

Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Dersom det er ønskelig med en enda større stue så er det mulig å fjerne det ene soverommet. Det er i tillegg en TV-stue i underetasjen.

Hytten har et bad i hver etasje. Badet i 1.etasje har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelbord i himling. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speilskap med overlys og stikkontakt over servant. I tillegg til dusjkabinett med dusjarmatur, samt gulvstående toalett.

Badet i underetasjen har også flislagt gulv med varme, flislagte vegger og panelbord i himling. Innredning med vegghengt servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur, speil med overlys og stikkontakt over servant, gulvstående toalett, vegghengt skap ved speil, samt dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Begge badene har mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Følgende arbeider er blant annet gjort i senere tid:
Hytta er behandlet med sopp/algemiddel og malt to strøk i 2023, inkl. alle vinduskarmer og takstoler. Utført av fagmann. Rekkverk er behandlet med sopp/algemiddel og malt to strøk i 2025. Utført av fagmann. Terrasse og utvendige trapper er vasket og beiset i 2026.

Noen kvaliteter det er verdt å merke seg:

-Godt vedlikeholdt hytte

-Velstelt og pent opparbeidet tomt

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 2007. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdører med og uten glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

For ytterligere teknisk beskrivelse se tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom - Bad underetasje:

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Det kan ikke verifiseres at membran/slukmansjett er klemt med klemring i sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson eller foretak som kan kartlegge det totale omfanget å gi et konkret prisoverslag.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Overflater vegger: Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger over dør (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Veggflater bak dusjkabinett er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.

- Lekkasjesikkerhet: Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes til å ikke være tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Dusjkabinettet er plassert over sluket med meget lav høyde mellom gulv og bunn av kabinettet slik at det ikke er mulig å undersøke forholdet. Det er ikke mulig å flytte kabinettet slik at sluket synliggjøres grunnet plassering av toalett og servantinnredning. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte er ikke av tilfredsstillende størrelse. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder

og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Våtrom - Bad underetasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Våtrom - Vaskerom:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulvflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det vurderes til at det ikke er etablert membran/vanntett sjikt på rommets veggflater. Det vurderes til at dette heller ikke er nødvendig da det ikke er installert vanninstallasjoner som dusj, servant osv i rommet.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Selger opplyser at sluk er plassert under varmtvannsbereder(ikke synlig på befaringsdagen). Sluk og eventuell overgang mellom membran/tettesjikt er derfor ikke undersøkt da varmtvannsbereder ikke kan flyttes. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak når forholdene ligger til rette.

- Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Sluk under varmtvannsbereder er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det ble påvist spor/ekskrementer etter gnagere inne i veggkonstruksjonen. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være

nødvendig.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng:

- Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,4 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet loft og vegg mellom gang og vaskerom. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Utførelsen på montert gnagersikring bak ytterkledningen er stedvis ikke tilstrekkelig. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Det er ikke etablert metallbeslag på vannbord over og under vinduer og dører. Konsekvens er økt risiko for inndriv av vann og fuktighet i konstruksjonene med påfølgende skader. Det ble ikke registrert åpenbare tegn til problemer med dette på befaringsdagen, men konstruksjonene er lukkede og sjulte og kan ikke undersøkes. Det bør utføres tiltak som montering av beslag.

- Ytterdører og omramming: Døren til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Takkonstruksjon: Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Luftespalter mellom takkonstruksjon og yttervegg er mindre 5 cm. Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder

som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ettermontering.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Det ble registrert skjevheter på trapp mellom terrassene. Årsak kan være at fundamenteringen ikke er tilstrekkelig. Tiltak bør påregnes.

Boligen har fått følgende TG IU:

Terrasse / platting:

Konstruksjon og fundamenter: Deler av fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under konstruksjonen uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Forstøtningsmur:

Muren er innkledd med liggende trekledning, noe som gjør at tilstanden ikke kunne kontrolleres.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER
Totalt bruksareal: 145 m²

- BRA-i: 140 m²
- BRA-e: 5 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 119 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Fritidsbolig bestående av

1. etasje: Stue, spisestue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad og 2 soverom.

Underetasje: Entré, gang, bad, vaskerom, TV-stue, 2 soverom og bod.

Romslige boder inne og ute med gode oppbevaringsmuligheter.

OPPVARMING
Oppvarming av hytten skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stuen og gulvvarme/varmekabler i yttergang og innergang nede, samt begge bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
551,1 m² eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantninger, samt store terrasseområder.

Eiendommen har en ideell andel på 1/40 i to realsameier i hytteområdet: gnr. 350, bnr. 3 og gnr. 349, bnr. 15. Sameiene utgjør fellesarealer som veier og strand/brygge for hyttene i området.

I henhold til mottatte kart fra kommunen ser det ut til at deler av parkeringen og gjerdet mot veien ligger noe utenfor tomtegrensen

PARKERING
Parkering på egen tomt med plass til 3-4 biler.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Idyllisk fritidseiendom med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Storsand, syd i Asker kommune. Her har du panoramautsikt over Oslofjorden fra Drøbak i nord til Son i sør. Eiendommen ligger med gode solforhold, samt nærhet til strand og brygge med mulighet til båtfeste/båtplass etter velforeningens regler.

Freyborg friområde (det gamle ferjeleiet Storsand-Drøbak) ligger bare 1 km unna. Her er det sandvolleyballbane, lekeplass, strand og serveringssted.

Eiendommen ligger tett på naturen med et rikt fugle- og dyreliv med mulighet for fiske i fjorden. Hytta ligger på oversiden av Riksvei 281 i en solrik helling med en

utsikt som kan ta pusten fra enhver.
Hele området er et ferieparadis med turmuligheter i nærområdet, hvor du kan følge kyststien nordover i retning Sætre eller sydover i retning Filtvet, Tofte og Rødtangen. Eiendommen ligger kun en kort kjøretur fra Oslo på ca. 50 minutter, og Drammen ligger i ca. 30 minutter unna. Vilma sjøbad (tidligere Villa Malla), som er et meget populært spisested, ligger bare 7 minutters kjøring sydover fra hytta.

For fasiliteter og servicetilbud er det kort avstand til Sætre og Tofte med de fleste butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet restauranter, matvarebutikker, apotek og vinmonopol.

I tillegg må nevnes de gode turmuligheter som finnes opp fra hytteområdet og innover Hurumlandet via gårdene Børsand og Grønnsand til for eksempel Turistforeningen sin hytte ved Stikkvann. Dette er et område som har mye å by på både historisk, kulturelt og geologisk. Her er det muligheter for bading om sommeren og skiturer om vinteren.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Selger betalte kr 3 743 i kommunale avgifter for 2025. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
I tillegg til kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til strøm/oppvarming, forsikring, TV/internett osv. samt vedlikehold.

Velavgift (vei og vann): kr. 9000 per år.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 1 087 500,-.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN
Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 250,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring kr 19 900,- (valgfritt)

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 623 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 19.900,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger godkjent søknad om bygging av fritidsboligen datert 04.05.2007. Ferdigattest ble utstedt 15.03.2013.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen datert 09.05.2007 samsvarer med dagens bruk av hytten, med unntak av at det ene soverommet og badet i underetasjen har byttet plass. Soverommet er opprinnelig byggemeldt som bad, mens badet opprinnelig er byggemeldt som soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Kopi av tegningene kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERING
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelser for Teigen hyttefelt, vedtatt 14.12.2004, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK
Adkomst fra privat vei gjennom bom. Tilknyttet offentlig avløp. Vann fra privat vannverk for hyttefeltet (helårsvann).

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Bestemmelse om båtplass (tinglyst 09.05.2007):
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 349 BNR: 15
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering (tinglyst 09.05.2007):
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 350 BNR: 3
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EIENDOMMEN
Strandskogen 33
350/44/0/0 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER
Marianne Teigen iht salgsfullmakt.

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260105
Ansvarlig megler: Victoria Nilsen
Frem Eiendomsmegling
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,25 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 15 000

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 25 000

Oppgjørshonorar : 7 900

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950

E-signering og digitale tjenester: 1 860

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 13 149.

Samlet skal selger betale ca. kr. 119 880 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Gjensidige

Egenerklæring

Strandskogen 33, 3475 SÆTRE

29 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandskogen 33	Strandskogen 33	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Teigen, Marianne Wernle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av dusjkabinett på bad i overetasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Werner VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Terrassemarkiser ute metall med motor inkl. montering

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

HS Consult + El-installatør Vidar Nilsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Terrassemarkiser ute stoff med motor + lameller + montering.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lunex AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er byttet to stk termostater knyttet til varmekabler i gulv, både i yttergang og hovedgang.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er byttet to stk termostater knyttet til varmekabler i gulv, både i yttergang og hovedgang.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannverk for Storsand panorama.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peisovn ble satt inn av peismontør Kakkelovnspesialisten AS i 2008.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66111749

Egenerklæringsskjema

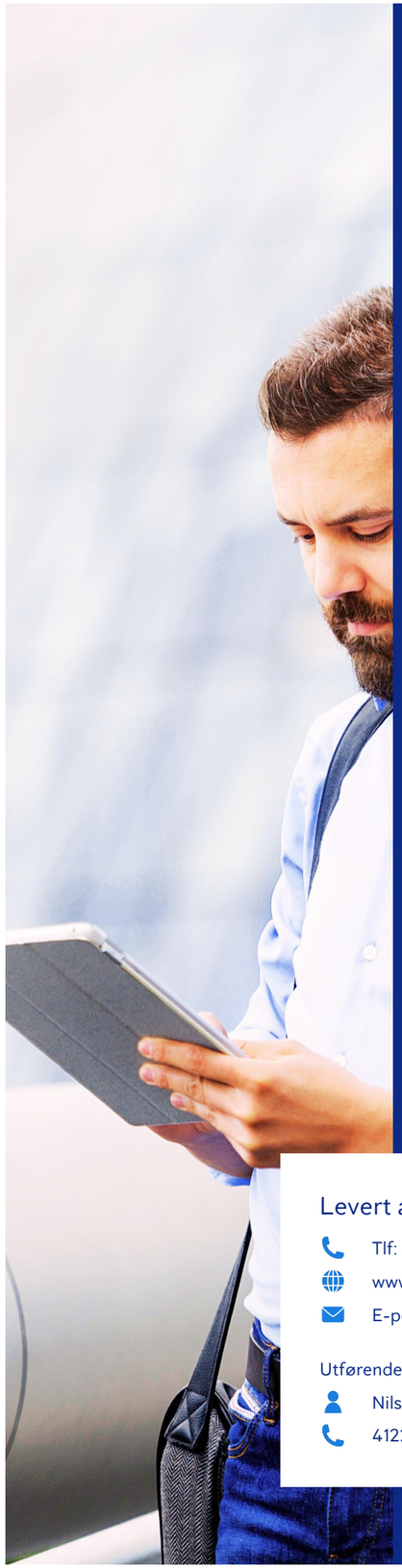
Name	Date
Marianne Wernle Teigen	**2026-09-29**

Identification

Marianne Wernle Teigen

Signicat

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Strandskogen 33
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 350/44
Asker kommune

Rapportdato: 28.05.2026
Befaringsdato: 07.05.2026
Referansenummer: 15081838

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 145 m² (BRA-i: 140 m²)

Totalt bruksareal: 145 m² (BRA-i: 140 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

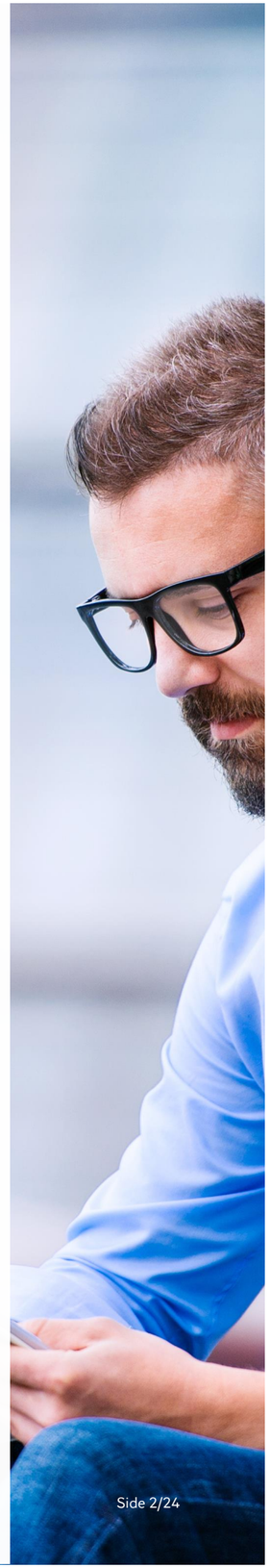
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15081838
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0105
Hjemmelshaver/selger	Marianne Teigen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Marianne Teigen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	28.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Strandskogen 33
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	350/44
Tomt	Eiet tomt: 551 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2007		

Tomtebeskrivelse
Fritidsbolig beliggende på Storsand, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, trapper, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, naturtomt og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 2007. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdører med og uten glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stuen og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Underetasje: Entré, gang, bad, vaskerom, TV-stue, to soverom og bod.
1. etasje: Stue, spisestue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Ventilasjon	10	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	10	
Våtrom - Bad underetasje		Fallforhold rundt sluk	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Vannrør	11	
		Ventilasjon	11	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	11	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Vaskerom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	12	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	12	
		Ventilasjon	12	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	12	
Kjøkken		Vannrør	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	14	
Rom under terreng		Overflate gulv	14	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Skadedyr og fuktkrevende insekter	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	
		Ytterdører og omramming	17	
Yttertak		Takkonstruksjon	18	
		Tekking (med tilhørende beslag)	18	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	18	
		Snøfangere	18	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	19	
Drenering		Helhetsvurdering	20	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	70			70	34
	Entré, gang, bad, vaskerom, TV-stue, to soverom og bod.				Terrasse.
1. Etasje	70	5		75	85
	Stue, spisestue, med åpen kjøkkenløsning, gang bad og to soverom.	Bod.			Terrasser.
SUM	140	5		145	119
	Total bruksareal: 145 m²				

Kommentar til arealmålingen

Terrasser er totalt oppmålt til 119 m2 (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I underetasjen er takhøyden målt til 2,21 meter på soverom 1 og 2,20 meter i TV-stuen.
I 1.etasje er takhøyden målt fra 1,80 meter til 3,70 meter i stuen og 2,21 meter på soverom 3.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 09.05.2007.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende hytte, datert 15.03.2013. Fremlagt ferdigattest vedrørende vei, vann og avløpsanlegg, datert 07.12.2012.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 21.05.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt analyserapport for drikkevannskvalitet datert 27.06.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende kjøp og installasjon av ildsted, datert 21.02.2008. Fremlagt faktura vedrørende kjøp og montering av terrassemarkise, datert 07.06.2009. Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 22.06.2009. Fremlagt faktura vedrørende arbeider med terrasse, datert 05.05.2016. Fremlagt faktura vedrørende forskaling og støp av mur, datert 06.09.2015. Fremlagt faktura vedrørende kjøp og montering av lamellgardiner og terrassemarkise, datert 25.10.2016. Fremlagt faktura vedrørende montering av dusjkabinett, datert 15.07.2016. Fremlagt faktura vedrørende vask og maling av hytta, datert 04.06.2023. Fremlagt faktura vedrørende vasking, skraping og overflatebehandling, datert 21.07.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 17.04.2026, arbeidene gjelder bytte av deffekte termostater. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preakseptерte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger over dør (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
		Veggflater bak dusjkabinett er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes til å ikke være tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Dusjkabinettet er plassert over sluket med meget lav høyde mellom gulv og bunn av kabinettet slik at det ikke er mulig å undersøke forholdet. Det er ikke mulig å flytte kabinettet slik at sluket synliggjøres grunnet plassering av toalett og servantinnredning. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke av tilfredsstillende størrelse. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1.etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1.etasje

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur med håndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
TG 3	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Det kan ikke verifiseres at membran/slukmansjett er klemt med klemring i sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad underetasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad underetasje

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Panelplater på veggflater. Panelbord i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Det er registrert oppkant ved dør, noe som gjør at det vurderes til at løsningen er tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulvflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det vurderes til at det ikke er etablert membran/vanntett sjikt på rommets veggflater. Det vurderes til at dette heller ikke er nødvendig da det ikke er installert vanninstallasjoner som dusj, servant osv i rommet.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selger opplyser at sluk er plassert under varmtvannsbereder(ikke synlig på befaringsdagen). Sluk og eventuell overgang mellom membran/tettesjikt er derfor ikke undersøkt da varmtvannsbereder ikke kan flyttes. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak når forholdene ligger til rette.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under varmtvannsbereder er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det ble påvist spor/ekskrementer etter gnagere inne i veggkonstruksjonen.Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling vaskerom

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør fra byggeår. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plasser på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke er plassert på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 287L (fra b2007) plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger fra byggeår plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 1	Innvendig stoppekran	Det ble registrert at hovedstoppekran med rødt håndtak var deffekt på befaringsdagen. Det er etablert ekstra stoppekran som fungerte tilfredsstillende.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet



Innvendig stakeluke - Stakeluke

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og gulvbord av tre. Panelplater på veggflater. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Ifølge huseier ble etasjen innredet når boligen ble bygget. Gulvflater belagt med fliser, teppefliser og gulvbord av tre. Panelplater på veggflater. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Gulvvarme i entré og gang. (basert på opplysninger fra huseier).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Veggflate i trappeløp er skjev/deformert. Selger opplyser at veggen har vært slik siden hytte ble bygget. Tiltak kan vurderes ved behov.
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,4 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.
TGIU	Annet	



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet kjellervegg

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via luke i vegg. Synlige taksperrer. Gulvet er kledd med plater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

TG 2	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue fra 2008.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje - 1. Etasje

TG 1	Underetasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I TV-stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen/spisestuen men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen/spisestuen er det rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På ti tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Spor etter gnagere på uinnredet råloft og i vegg mot vaskerom.

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet loft og vegg mellom gang og vaskerom. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TG 1	Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Gnagersikring	Utførelsenpå montert gnagersikring bak ytterkledningen er stedvis ikke tilstrekkelig. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Gnagersikring - Utilstrekkelig utførelse på gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdører med og uten glassfelt (fra byggeår). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Det er ikke etablert metallbeslag på vannbord over og under vinduer og dører. Konsekvens er økt risiko for inndriv av vann og fuktighet i konstruksjonene med påfølgende skader. Det ble ikke registrert åpenbare tegn til problemer med dette på befaringsdagen, men konstruksjonene er lukkede og sjulte og kan ikke undersøkes. Det bør utføres tiltak som montering av beslag.
	Ytterdører og omramming	Døren til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Vinduer og omramming - Eksempel på manglende vannbrettbeslag under vindu

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av duk. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn som ligger på taket, med den begrensning dette innebærer.
TG 2	Takkonstruksjon	Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Luftespalter mellom takkonstruksjon og yttervegg er mindre 5 cm. Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ettermontering.



Takkonstruksjon - Eksempel på luftespalte av for liten størrelse

Terrasse / platting

Utgang fra kjøkken til terrasse på totalt 85 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Deler av fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under konstruksjonen uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet i underetasjen på 34 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Deler av fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under konstruksjonen uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendige trapper i tre.

TG 2	Utvendig trapp	Det ble registrert skjevheter på trapp mellom terrassene. Årsak kan være at fundamenteringen ikke er tilstrekkelig. Tiltak bør påregnes.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har kun rekkverk på en side, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson eller foretak som kan kartlegge det totale omfanget å gi et konkret prisoverslag.

Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong mellom vei og oppkjørsel/parkeringsplass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong mellom parkeringsplass og hytte.

TGIU Tilstand

Muren er innkledd med liggende trekledning, noe som gjør at tilstanden ikke kunne kontrolleres.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vannverk og kommunalt avløp fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet 2018, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt. Det er utført mindre utvidelser og utskiftning i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget som er fra byggeår. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Ja. Eier opplyser at isbitfunksjon på kjøleskap fungerer ikke. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på vaskerom.

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

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder for bad og soverom i underetasjen som har byttet plass, og at det er etablert et ekstra soverom i 1.etasje som var en del av stuen. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 350, Bruksnr 44	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Strandskogen 33, gatenr 31252 3475 Sætre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2301 14	Storsand Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070401	Nordre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.08.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	551,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/350/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/350/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.08.2006	Avgiver	3203/350/3	-551,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/350/44	551,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandskogen 33	Fritidsbolig	148,0	Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	04.05.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.06.2007
Energikilde:		BRA annet:	148,0	Ferdigattest:	15.03.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.10.2007
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24686809			Antall etasjer:	2

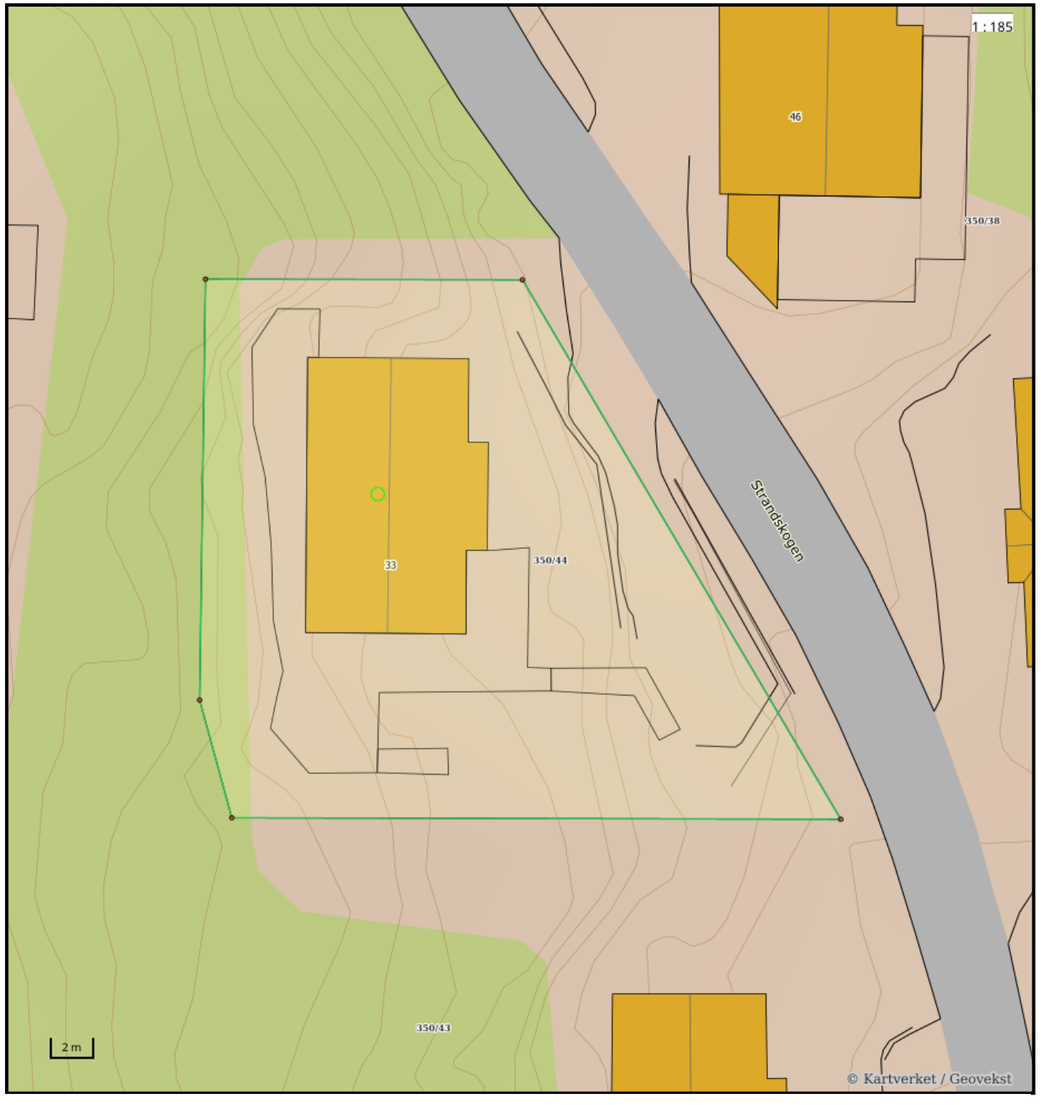
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				72,0	72,0				
H01				76,0	76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

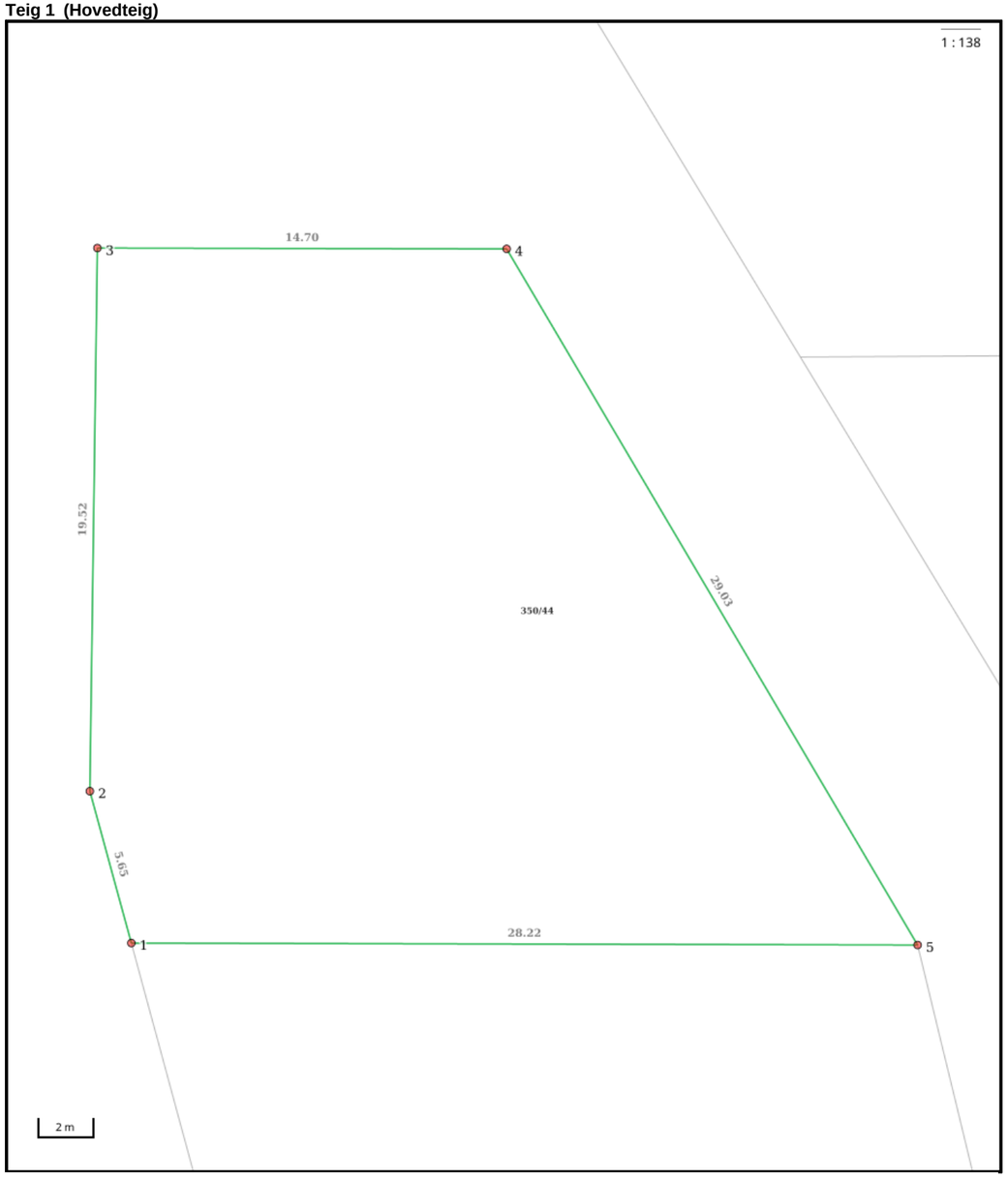


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 551,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 611 403,44	590 368,62	5,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 611 408,74	590 366,65	19,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 611 428,20	590 365,15	14,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 611 429,50	590 379,79	29,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 611 405,92	590 396,73	28,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

Solhytten AS

Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Hallvard Lid	32 27 82 17	2013/674	50/44	15.03.2013

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Gnr.50 bnr.44 Strandskogen 33 - Godkjent søknad om ferdigattest for hytte. Tiltakshaver: Storsand Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 12.03.13.

Attesten gis i henhold til gammel PBL, da saken startet før 01.07.11 da ny lov trådte i kraft.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon og vedtak om ferdigattest for VVA datert 07.12.12 sak 12/1339, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. VIII og kap. IX.

Den framlagte dokumentasjon og vedtak om ferdigattest for VVA datert 07.12.12 sak 12/1339, som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

For Morten Dyrstad
Plan- og bygningssjef

Hallvard Lid
saksbehandler

Hurum kommune
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
Tlf: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

Org.nr.: 964963193

Behandles av: **Plan og bygg**
Besøksadresse: Nordre Sætrevei 1
Postadresse: Nordre Sætrevei 1, 3475 Sætre
Telefon: 32 79 71 00/ Faks:
E-post adresse postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Bankgiro: 8101 24 77570

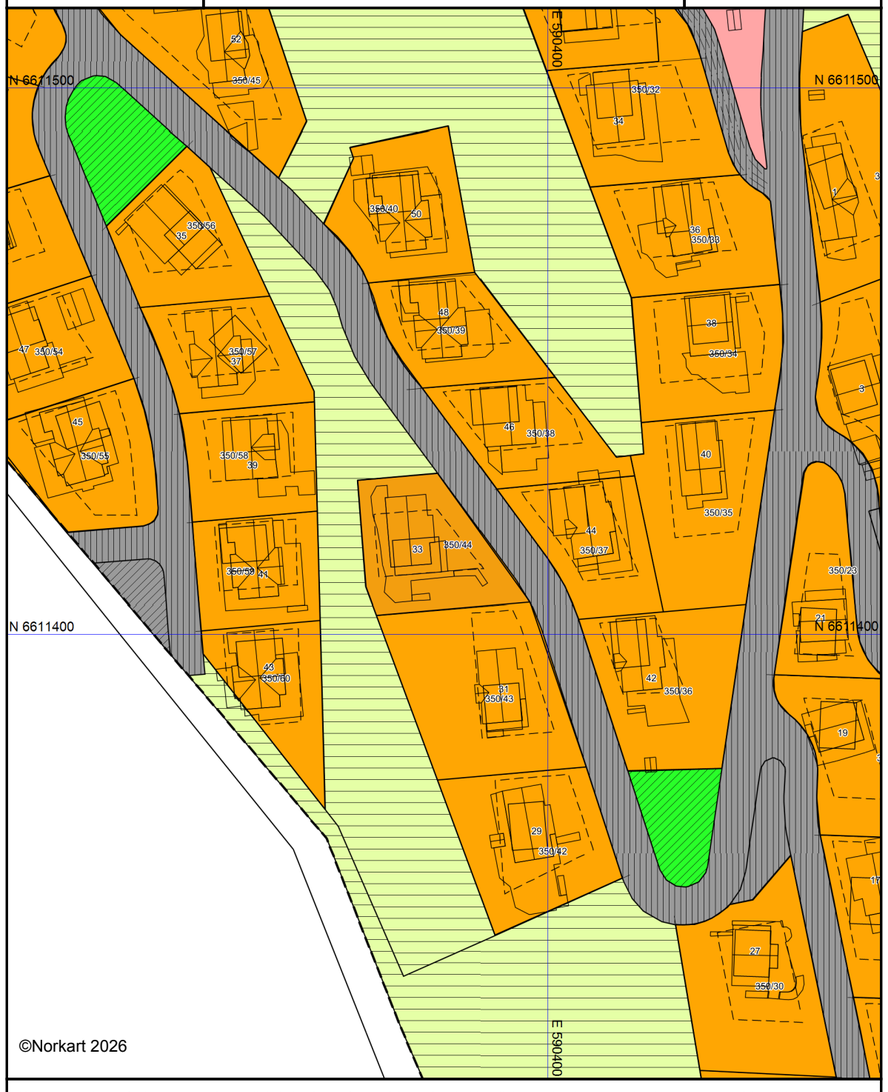
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 350/44
Adresse: Strandskogen 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

Utskriftsdato: 21.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	350	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandskogen 33, 3475 SÆTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 551 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 551 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06283011
Navn	Teigen hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9767/06283011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 551 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TEIGEN HYTTEFELT, GNR/BNR 50/3 M.M.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres tillatt utnytting. For byggeområder med tillatt utnytting hhv. BYA = 80 m^2 og 90 m^2, endres utnytting for begge til BYA 25 % og maks 155 m^2 BYA.

1. PLANOMRÅDE

Planområdet er vist med plangrense på plankartet datert 10.12.2003 med siste revisjon av 29.11.04

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

1. Byggeområder
   Fritidsbebyggelse
2. Offentlige trafikkområder
   Kjøreveg
3. Spesialområder
   Friluftsområde på land
   Friluftsområde i sjø
   Privat vei
   Småbåtanlegg på land
   Småbåtanlegg i sjø
   Kommunaltekniske anlegg.
   Frisiktsone
4. Fellesområder
   Leikeplass
   Parkeringsplass

3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjonen i byggeområdene skal behandles og i hensiktsmessig grad bevares med sikte på å skape et kulturlandskap som samsvarer med bruken av området til fritidsbebyggelse og friluftsområder. Det skal legges vekt på å utnytte eksisterende vegetasjon i utformingen av hytteområdet. Særlig markerte, store og livskraftige trær som preger områdets utseende og inntrykk, skal søkes bevart.

b. Det tillates ikke iverksatt byggetiltak som berører fredede kulturminner. Dersom det under eventuelle anleggsarbeider i området skulle dukke opp automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jfr. lov om kulturminner §8.

c. Det må avgis grunn til nødvendige elektriske anlegg som transformatorkiosker, kabelskap, veglysmaster og kabeltraseer og til vann- og kloakkledninger m.m. Dette skal plasseres i samråd med kommunen. Det skal etableres minimum to brannkummer/vannuttak med en plassering godkjent av kommunen.

4. BYGGEOMRÅDER - FRITIDSBEBYGGELSE

a. Der det passer med terrenget kan hyttene bygges i flere enn en etasje/plan. For delområdene 1 – 3 er største tillatte tomteutnyttelse BYA = 90 m^2 for hytter i ett plan og 80 m^2 for hytter på mer enn ett plan. For delområde 4 er maksimal tillatt BYA 100 m^2. Gesimshøyde over terreng i bakkant bygg skal være maksimum 3 m og i nedkant maksimum 5,5 m. Mønehøyde målt vertikalt fra ferdig planert terreng i bakkant hytte skal ikke være mer enn 5,5 meter.

b. Det skal legges vekt på å gjøre inngrepa i naturen så små som mulig og begrense dem til det som er nødvendig for byggingen. Overskuddsmasser skal kjøres bort og tillates ikke lagt i høye fyllinger på tomtene. Høydeforskjellene skal tas opp ved å bygge i to plan dvs. med en hoved- og en underetasje. På følgende tomter skal hyttene bygges i 2 etasjer: 3 ,4, 10, 15, 17, 18, 24, 25, 26, 27. På de øvrige tomtene skal det vurderes nærmere ut fra størrelse på hytta, plassering m.m. om det skal bygges i en eller to etasjer. Se punkt i om dokumentasjon.

c. Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material- og fargevalg. Eksisterende vegetasjon skal utnyttes ved utforming av området og bebyggelsen skal søkes tilpasset slik at terreng og landskap får en mest mulig skånsom behandling. Hyttene skal ha duse jordfarger og fargene på tak og fasader skal harmonere med hverandre.

d. Bygningene skal ha saltak med takvinkler mellom 27 og 40 grader og tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein). Pulttak kan likevel tillates for små bygg, uthus bod og lignende og utbygg/sidebygg i form av skut. Andre takvinkler kan kun tillates etter en faglig arkitektonisk vurdering.

e. Balkonger er tillatt med maksimal utkraging på 1,8 m. De kan være opphengt i stag eller understøttes av konsoller/knekter, som supplement eller alternativ til utkraging. Det er ikke tillatt å benytte stolper som understøttelse for balkongene. Veranda/balkong skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av bygningens fasadelengde. Hvis gavlveggen ligger parallelt med terrengkotene kan veranda/balkong dekke inntil halvparten av fasaden.

f. Det er ikke tillatt å grave ned eller fylle opp mer enn 1 m i forhold til opprinnelig terreng på tomtene for å planere uteplass o.l. Eventuelle forstøtningsmurer skal ikke tillates bygget med større høyde enn 1 m.

g. Det skal være plass for oppstilling av minst to biler på egen tomt for hver hytte.

h. Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og private veier.

i. Ved søknad om tillatelse til bygging av hytte skal det lages en plan som viser hvordan den enkelte tomt skal opparbeides, tilsåes og beplantes etter at graving og eventuell utsprengning er gjort. Kommunen kan i forbindelse med søknad om tillatelse til bygging av den enkelte hytte, stille krav om dokumentasjon for å vise hyttas plassering i terrenget og markering av vegetasjon som skal bevares, herunder profiler, modeller, tredimensjonal visualisering og perspektivtegning.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Benyttes til riksveg.

6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde på land

a. Kommunen kan tillate oppført pumpestasjoner, transformatorer og lignende når dette, etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde

b. Terreng og vegetasjon som sammen med landskapsform utgjør vesentlige eller markante partier, skal i størst mulig grad bevares.

c. Gjennom tynning av krattskog, bevisst vern av "livsløpstrær" og parkmessig behandling, skal områdene kunne holdes lyse og tilgjengelige.
d. Eksisterende brønner er tillatt.
e. Campingvogner og andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt.
f. Innenfor friluftsområdet tillates ikke oppført brygger og lignende

Friluftsområde i sjø
Innenfor friluftsområdet tillates ikke oppført brygger og lignende

Privat vei
a. Veiene er adkomst til eiendommene og forutsettes å ha en standard som fører til lav hastighet og forsiktig og trygg kjøring. Kjørebanebredde skal være på maksimum 3,5 m og det kan legges inn møteplasser der det anses hensiktsmessig. For veg 1 skal det likevel benyttes kjørebanebredde på 4 m der stigningen er over 7%. For øvrig skal veiene ha den framkommelighet og standard som hytteeierne finner formålstjenlig.
b. Eierne skal tillate allmenn ferdsel til fots og på sykkel på disse veiene.
c. Eierne kan stenge veiene for allmenn motorisert ferdsel.
d. Vei 1 skal som et minimum asfalteres fra riksvegen og opp til pel 150

Småbåtanlegg på land
a. Området skal ikke benyttes til opplagsareal.
b. Området skal være åpent for allmenn ferdsel
c. Ett bygg for oppbevaring av båtutstyr på maksimum 15 m^2, kan oppføres innenfor området. Bygget skal ha en slik plassering at det ikke hindrer allmennhetens ferdsel i strandsona.
d. Campingvogner og andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt.

Småbåtanlegg i sjø
Området kan benyttes til småbåthavn, flytebrygger, fortøyninger, moringer m.m. i tilknytning til småbåthavna. Eksisterende molo skal avkortes med ca. 12 m og bearbeides til et hensiktsmessig landfeste for flytende bølgedempere. Det skal benyttes flytende konstruksjoner til bølgedemping og brygger. Området, herunder bryggekonstruksjonene, skal være åpen for allmenn ferdsel

Kommunaltekniske anlegg.
Området kan benyttes til bygg/anlegg i tilknytning til vann- og avløpsanlegg, felles energianlegg, anlegg for innsamling av søppel (miljøstasjon), transformator og koblingsstasjoner for strømforsyning, telefon- TV-kabler, m.m. Området markert med RA+P kan benyttes slik at parkering legges på taket av bygninger for kloakkrenseanlegg m.m.

Frisiktsone
a. I frisiktsona, som er området mellom frisiktlinje og veiformål, skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Det kan legges sti, gangvei eller adkomstvei til hytte i denne sona.
b. Ved søknad om tillatelse til utsprengning av frisiktsona, skal det lages en enkel plan for etterarbeid, tilsåing og beplantning av området.

7. FELLESOMRÅDER

Felles leikeplass
Leikeplassene skal opparbeides og utstyres med sandkasse og bord med benker som et minimum, før innflytting i den første av de hyttene som sogner til plassen. Utover dette kan leikeplassene utstyres slik grunneiere/hytteiere bestemmer i fellesskap. Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til leikeplassen.

Parkeringsplass
Campingvogner og andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER
a. Kryss mellom riksveg 281 og veg en, samt gangsti langs riksvei 281 skal opparbeides i samsvar med planen før tiltak innafor planområdet finner sted. Arbeidene med krysset skal likevel kunne samkjøres med øvrig anleggsarbeider i feltet slik at en får en fornuftig anleggsdrift og ressursutnytting.
b. Eksisterende avkjørsel fra riksvei til området skal saneres, dvs fysisk stenges når nytt kryss er opparbeidet
c. Delområde en til tre skal opparbeides i nummerrekkefølge. Ett område skal være ferdig opparbeidet før arbeidet med det neste starter.
d. Friluftsområdet mellom sjøen og riksvegen skal fradeles gnr 49 bnr 3 og sammenføyes med gnr 50 bnr 3 før delområde 4 får bruksendring til fritidsbolig.
e. På samme måte skal friluftsområdet mellom sjøen og riksvegen fradeles gnr 49 bnr 3 og sammenføyes med gnr 50 bnr 3 før det gis rammetillatelse til bygging av småbåthavn.
f. Før det gis rammetillatelse innenfor området må det foreligge vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.
g. Det gis ikke tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven før området er frigitt av kulturmyndighetene i Buskerud Fylkeskommune og Sjøfartsmuseet.

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

Reguleringsplanens navn: **Reguleringsplan for Teigen hyttefelt**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har Hurum kommunestyre i møte den **14.12.04**, sak nr. **116/04** vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar kommunestyrets vedtak.

Hurum den / **- 2005**

_____

Ordfører

Utskriftsdato: 21.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	350	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandskogen 33, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 271,75 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	115,92 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Grunnkart

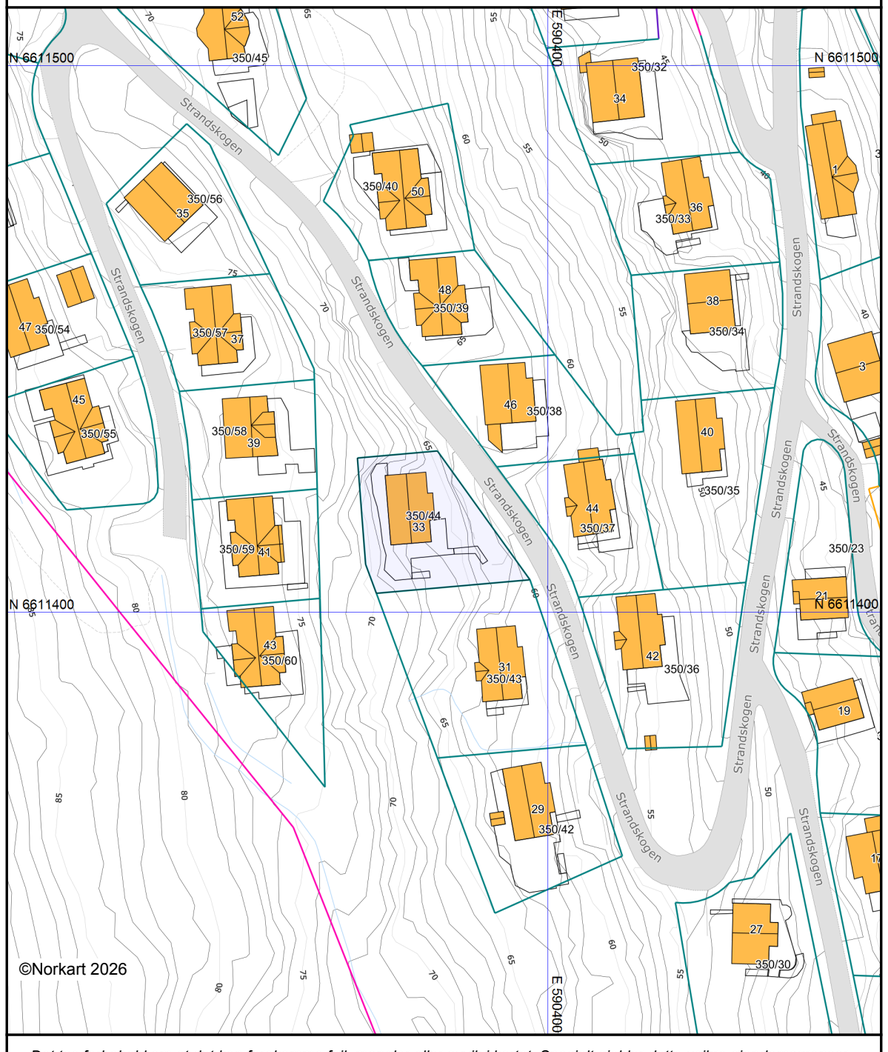
Asker kommune

Eiendom: 350/44
Adresse: Strandskogen 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Ledningskart

Asker kommune

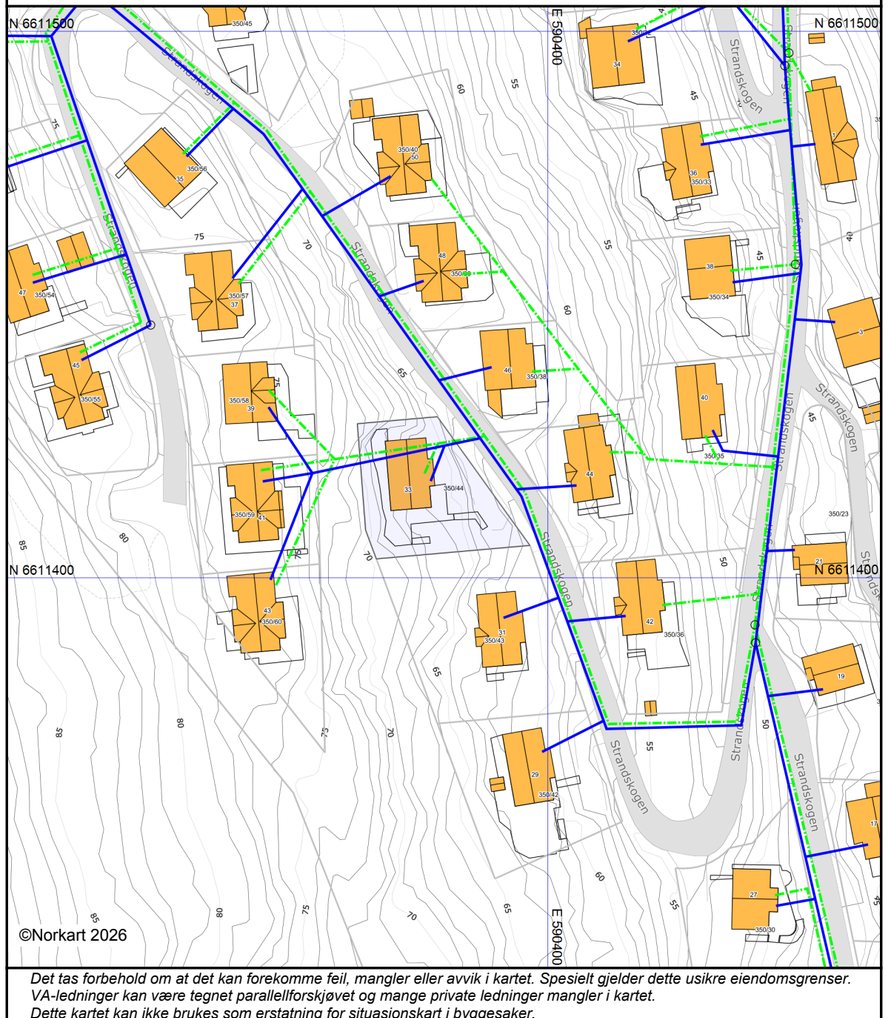
Eiendom: 350/44
Adresse: Strandskogen 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

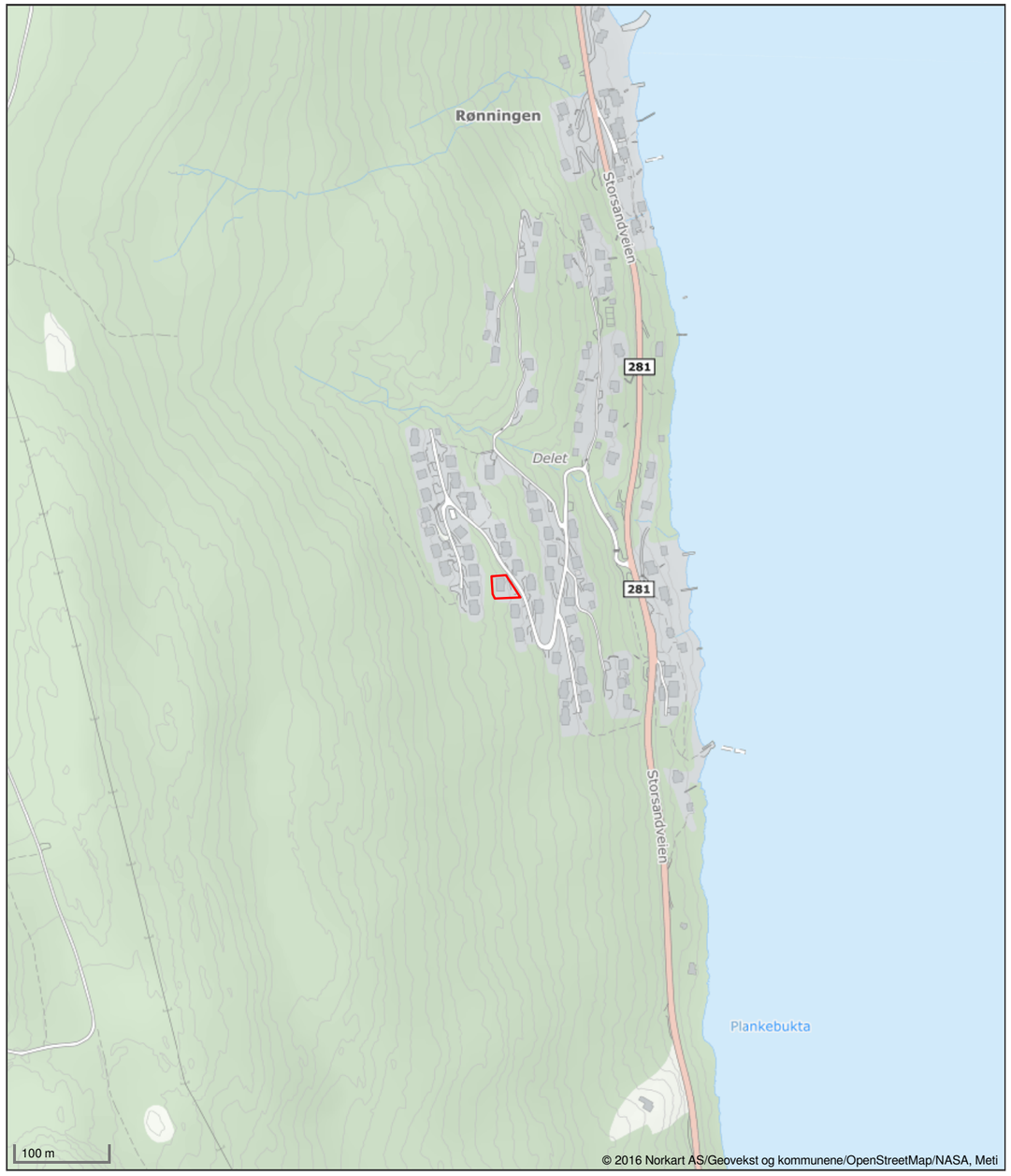
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 21.04.2026

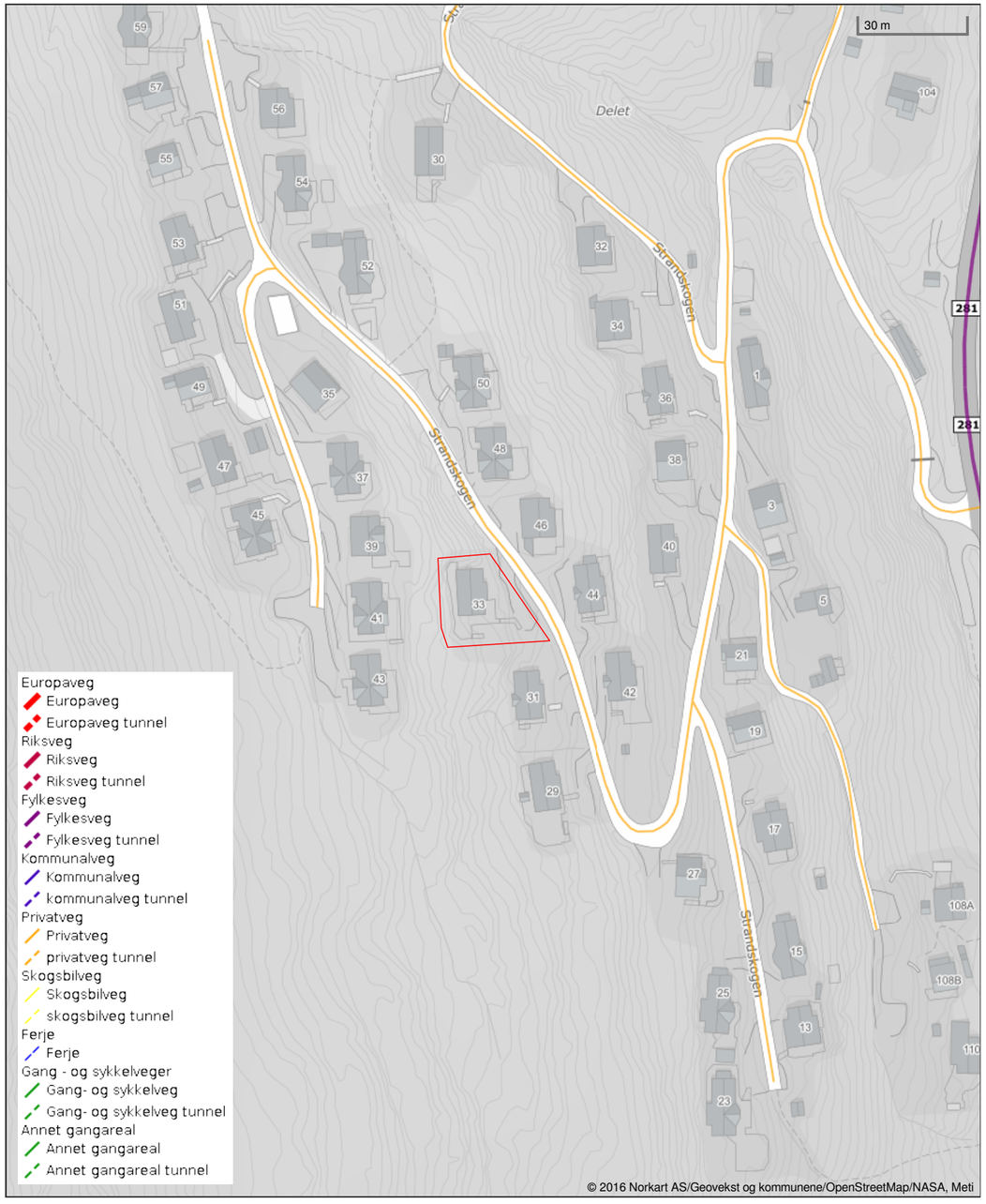
Oversiktskart for eiendom 3203 - 350/44//



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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 350/44//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 22.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	350	Bnr:	44	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Strandskogen 33, 3475 SÆTRE**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Privat avløp		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Nabolagsprofil

Strandskogen 33

Avstand til sjø

200 m

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 10 min
Røyken stasjon Linje L1	23 min 22.2 km
Spikkestad stasjon Linje L1	26 min 24.3 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	13 min 9.1 km
Dehli Linje 256	6 min 0.5 km

Avstand til byer

Drøbak	24 min
Ski	34 min
Drammen	43 min
Oslo	47 min

Ladepunkt for el-bil

Langsethveien 16 Boretslag gjesteplader	12 min
Nordre Sætre Vei	13 min

Havner i området

- Drøbak Gjestehavn
  Drivstoff

Aktiviteter

Freyborg badeplass	17 min
Solbergstøa badeplass	4 min
Sandspollen badeplass	9 min
Villa Malla badeplass	8 min
Ekrebukta badeplass	9 min
Rødstøa badeplass	15 min
Ramsvik badeplass	14 min
Beston badeplass	16 min

Sport

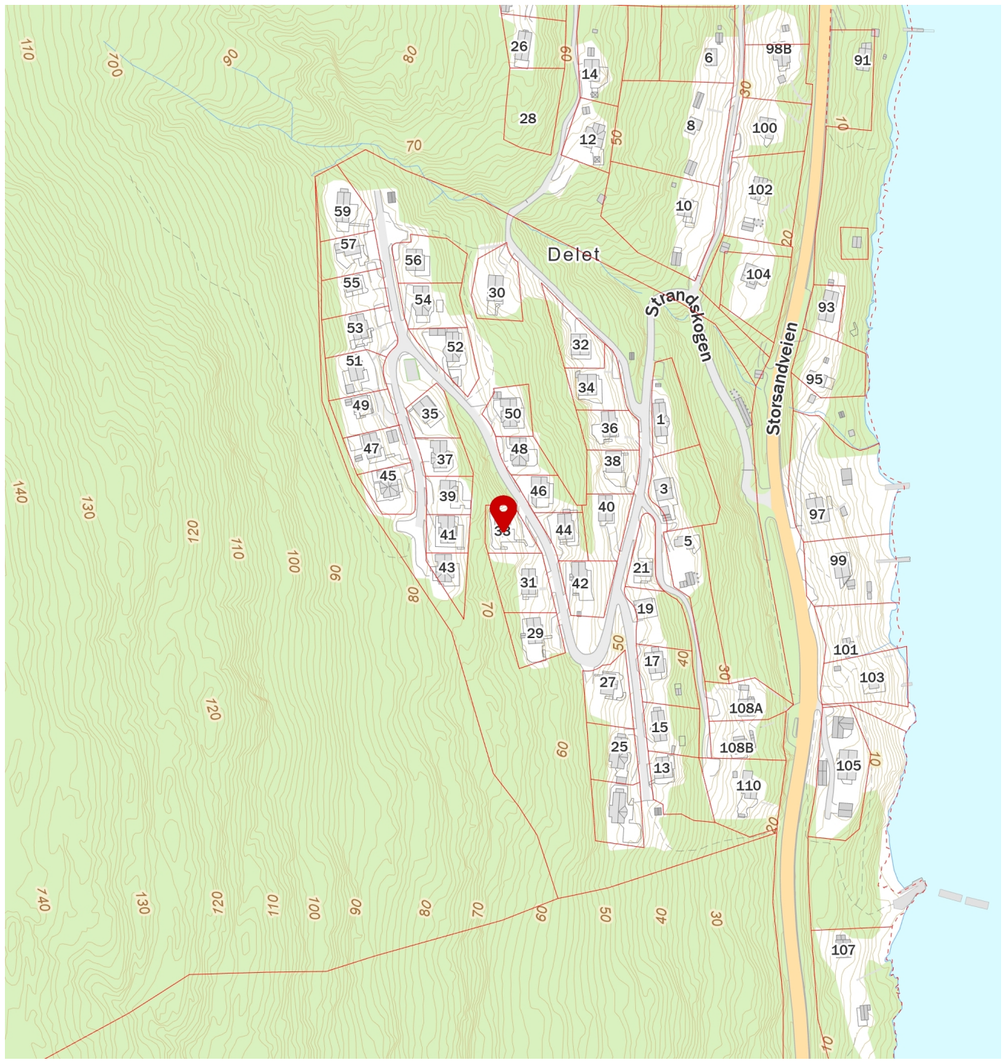
Freyborg Beachbane Sandvolleyball	16 min 1.6 km
Graabeinbanen, idrettsanlegg Fotball, friidrett	9 min 7.1 km
Trento Hurum/Røyken	12 min
Pulsen - Trening og Helse	15 min

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	13 min 9.4 km
Kiwi Sætre	13 min

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Storsand Panorama - Innholdsrik og flott fritidseiendom med nærhet til strand og brygge - Parkering på egen tomt





Victoria Nilsen
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre
90 99 98 37
victoria@fremeiendomsmegling.no