



Velkommen
til visning!



ASKER Kranheimveien 14



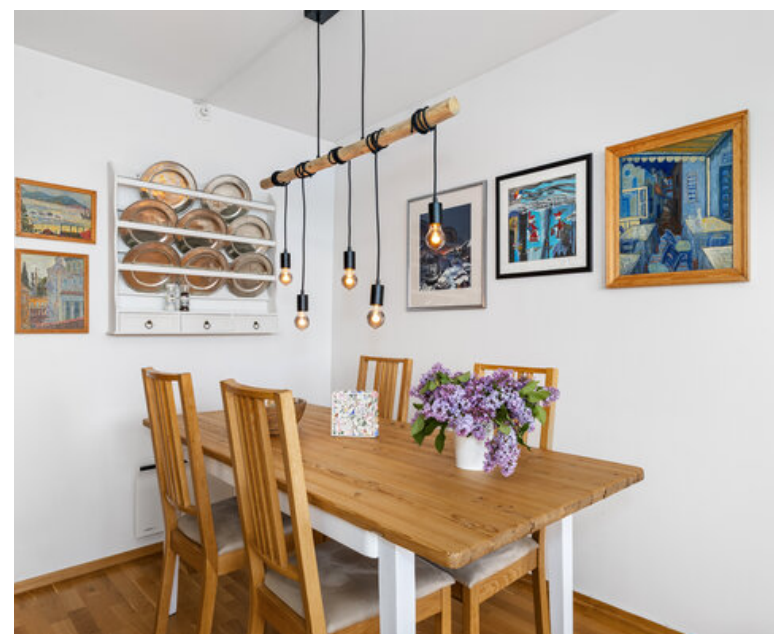
Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Eiet
Soverom:	1
BRA-i	41,0 m2
Total BRA	44,0 m2
Byggeår	1950/2008
Tomt	8036 m2









Frem
overlent
eiendoms
megling



Frem
overlent
eiendoms
megling





**ASKER - Storsand - Unik mulighet ved Oslofjorden -
Leilighet med fantastisk utsikt over Drøbaksundet.
Sameiet har egen sandstrand!**



Adresse: Kranheimveien 14
3475 Asker

Eiendomstype: Hytte (Fritid - Hytte)
Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 41,0 kvm
Total BRA: 44,0 kvm

Prisantydning: 2 200 000,- + omk

Megler: Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Kirsten Sandberg Natvig

Matrikkel: GNR 353, BNR 115, snr 7 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 8260116

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Leiligheten har normalt god standard og ble innredet i 2008/2009 i forbindelse med at hele bygget ble renoveret. Det er innlagt strøm, vann og avløp. Det er malt gips på vegger og parkett på gulver i alle rom bortsett fra badet.

Kjøkken: Normalt utstyrt innredning med lyse, slette fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk med stålkum. Integreert ovn og koketopp. I tillegg følger oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, gulvstående toalett og vask med skuffer. Vaskemaskin følger med.

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg fra 1950. Bygget var opprinnelig en av flere bygninger på gamle Kranheim feriehem som i sin tid var eid av Oslo Havnevesen. Bygningsmassen, inkludert de frittstående hyttene på tomten, er renoveret og ble oppdelt i 8 eierseksjoner i 2008/2009.

Bygget er oppført med søylefundamenter av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med krypkjeller. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med glassfelte. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Anticimex AS, ved Amund Kjeldsaas

Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 24.05.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.

Tekniske anlegg:

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert på en slik måte at eventuelle lekkasjer ikke blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller etablering av alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor, hvis dette blir vurdert som tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje.

- Membraner og vanntett sjikt: Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Andre byggverk - Bod:

- Innvendige forhold: Innvendige flater viser tegn til lekkasje/fuktskade. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Utvendig bod er en del av fellesarealene.

- Vinduer, dører og porter:

Ytterdør viser begynnende tegn til slitasje/fuktskade.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU i tilstandsrapporten:

Våtrom - bad:

- Fallforhold rundt sluk: Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet.

Yttertak:

- Overløp på flate tak: Ikke besiktiget grunnet redusert tilkomstmulighet.

- Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak: Ikke besiktiget grunnet redusert tilkomstmulighet.

AREALER

Totalt bruksareal: 44 kvm, BRA-i: 41 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 31 kvm.

BRA-i: 41 kvm: Entré, bad, 1 soverom, garderobe som brukes som soverom, kjøkken og stue.

BRA: summen av bruksareal for hele enheten inkludert boden

BRA-i: arealet innenfor boenheten (internt bruksareal)

BRA-e: arealet utenfor boenheten (ekstern bruksareal). Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 3 m².

TBA: areal for avgrenset del av takterrassen. Leiligheten disponerer en del av takterrasse på ca. 31 m².

Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Leiligheten inneholder: Entre/gang, bad med vaskemaskin, kjøkken, stue, soverom og innredet rom/garderobe, som benyttes til soverom.

Det er felles takterrasse på ca. 120 kvm som deles med de 3 andre seksjonene i bygget, hvorav denne seksjonen disponerer ca. 31 kvm. Leiligheten disponerer også utvendig bod med hyller.

OPPVARMING

Det er varmekabler på badet. For øvrig elektrisk fyring med panelovner.

ENERGIMERKING

Leilighetens er under 50 kvm og det er ikke krav til energiattest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra 2009. Vannrør med plast og kobberrør. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder fra 2009 plassert under kjøkkenbenk.

Eier opplyser at ett av to varmeelementer i varmtvannsberederen er frakoblet (av rørlegger). Berederen fungerer normalt.

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.

Eier opplyser at det muligens for lite strøm i kurs for oppvaskmaskin sammen med varmtvannsbereder og kjøleskap, og det er en separat stikkontakt på samme kurs som komfyr som fungerer i dag. Dette trenger muligens godkjenning.

LØSØRE OG TILBEHØR

Vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, senger på soverommene og garderoreskap på soverom inngår i salget. Dobbel sovesofa i stuen kan eventuelt selges i tillegg hvis ønskelig. Det samme gjelder kajakk, kajakkutstyr og eventuelt sykkel.

TOMTEN

Sameiet har felles eiet tomt på 8.036 kvm.

Tomten er opparbeidet med felles grøntareal og adkomst/parkeringsareal. Det er ca. 160 meter felles strandlinje med badestrand, svaberg og kulestein. Det er sol på stranda til rett før solnedgang. Det er gruset adkomst fra parkeringen og ned til bygget. Det er noe naturtomt. Eiendommen ligger i en liten helling og har sol utover ettermiddagen og til tidlig kveld. Det avholdes dugnad 1-2 ganger i året.

PARKERING

Det er bilvei helt frem til eiendommen og felles parkering på sameiets tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Området er et ferieparadis med flotte turmuligheter i nærområdet, hvor du kan følge kyststien nordover i retning Sætre, eller sydover fra Filtvet og mot Tofte og Rødtangen. Eiendommen ligger kun en kort kjøretur fra Oslo på ca. 45 minutter, og Drammen ligger ca. 30 minutter unna.

Eiendommens nærmeste nabo er Storsand sandtak og marina. I følge eier av anlegget er det pt. ledige båtplasser til leie for 3 meter, 3,5 meter og 4 meter.

For fasiliteter og servicetilbud er det kort avstand til Sætre (10 min i bil) og Tofte (15 min i bil) med de fleste butikker og servicetilbud.

I Sætre finnes matbutikker, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, Nille, flere klesbutikker, bensinstasjon, lokal bank, eiendomsmegler, lege, helsestasjon, dyrlege og flere koselige spisesteder. Sætre ligger i sjøkanten, og havnen med marinaen er blitt et veldig populært sted for båtfolket. Her er det folkeliv hele sommersesongen, enten du har egen båt, eller bare vil nyte noe godt å spise og drikke i sommervarmen. Skjærgården utenfor Sætre, Vestfjorden, er mangfoldig, og kjent som noe av det vakreste i indre Oslofjord.

Tofte sentrum har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, nytt og flott idrettsanlegg med kunstgressbane, matbutikker, vinmonopol, flere spisesteder og klesbutikker. Flotte friluftsområder både langs kysten og i marka sommer som vinter.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området består av spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E6 forbi Tusenfryd og ta mot Drammen/Drøbak rett etter Nordbytunnelen. Følg veien gjennom Oslofjordtunnelen og ta mot Tofte i første rundkjøring. Følg veien utover og ta stikkvei til venstre ned Ellingstadveien. Følg denne et liten stykke og ta Kranheimveien ned til venstre. Følg denne til enden. Eiendommen ligger på nedsiden av veien, ned mot sjøen. Det er noe bratt adkomst. Fellesvisning blir skiltet.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene utgjør kr. 12.000/år og inkluderer: Felles forsikring, renovasjon og tømning av septik. Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. I tillegg komme sameiets felles bestemte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som varierer fra år til år.

Det gjøres oppmerksom på at vedtak i sameiet om vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter i tillegg til fellesutgiftene.

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca. 3 000 kwh. pr. år. Kranheim ligger i Ellingstad vel, som vedlikeholder adkomstveien. Velavgift til Ellingstad vel pr 2026 er kr 3.020,- pr år. Referat fra årsmøte i Ellingstad vel kan fås ved henvendelse til megler. Innboforsikring.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

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 via sameiet i If skadeforsikring med polisenummer SP574094.15.1. Hver sameier må ordne med egen innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 450 000,00,-.

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.

SAMEIET

Sameie: Sameiet Kranheimveien 14

Sameiet består av 8 seksjoner med sameiebrøk iht. seksjonering.

Denne seksjonen har eiebrøk: 39/530. Formål: Bolig.

Forretningsførsel ordnes internt i sameiet.

Sameiet har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vedtekter og referat fra siste årsmøte ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Iht. vedtektene skal fellesarealet beliggende på begge sider av "kyststi" kunne videreutvikles av Kranheim AS (org. nr 990369127). Alle nye enheter tilfaller Kranheim AS i sin helhet. Ny eier kan ikke motsette seg dette.

4-mannsboligen som leiligheten ligger i bør males i løpet av året. Det har ikke blitt besluttet om hver enhet skal male sin del selv, eller om det skal leies inn hjelp til dette.

FELLESGJELD

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 55 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr. 300,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 266 340,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Siste frist for bestilling av boligkjøpeforsikring 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 01.07.2015. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 13.11.2008 samsvarer med dagens bruk av boligen bortsett fra at soverommet inn til venstre er godkjent som garderobe. Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er avsatt til bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø, kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende, sikringssoner, 100 meters beltet langs sjø og LNRF.

Eiendommen omfattes også at hensynssone iht. reguleringsplan for Oslofjordtunnelen. Det er vedtatt at det skal bygges nytt tunnelløp gjennom Oslofjordtunnelen. Arbeidene er planlagt å starte sommer 2026 og skal ferdigstilles i 2035. Storsand steinbrudd, nærmeste nabo i nord, vil motta masse fra utgravningene til nytt tunnelløp og dette vil kunne medføre noe støy og støv, avhengig av vindretning.

Det planlegges utbygging og utvikling av Sandtaket og Storsand.

Se planinformasjon med detaljer som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av rv.23 (E134) Oslofjordforbindelsen, Hurum kommune, Reguleringsplan for Slottet, Storsand og kommunepansbestemmelser for Asker kommune kan fås ved henvendelse til kommunen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Det er privat adkomst fra veien med felles vedlikeholdsansvar. Helårsvann kommer fra sameiets felles borehull som er i pumpehuset i øvre del av tomten. Kloakkavløp i lukket tank.

Naboer har informert om at det var noen dager i vinter uten vann, og at dette muligens kom av at røret hadde fryst. Sameiet jobber med denne saken.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende heftelser er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

1932/900304-1/90 Bestemmelse om vannrett, med flere bestemmelser (overført fra: 3025-353/115)

1962/400725-1/90 Erklæring/avtale, overenskomst vedr. en molo på gnr. 54 bnr. 1 sin grunn, med flere bestemmelser (overført fra: 3025-353/115)

1997/4291-1/90 Jordskifte. Saken gjelder: Grensegang. Sak nr. 9/1996 ved Nedre Buskerud. Jordskifterett av 26.09.1996. Overført fra: 3025-353/115

2009/589463-8/200 13.08.2009 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS for seksjon 2, 3 og 4.

Seksjonering, tinglyst 27.02.2009. Opprettet seksjoner: 8. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 39/530.

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.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter mv og all utleie skal meldes til styret.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Kranheimveien 14, 3475 Sætre

353/115/0/7 i Asker

Type bolig: Leilighet (selveierseksjon) Fritidsbolig

SELGER

Kirsten Sandberg Natvig

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260116

Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

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:

Planskisse

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Informasjon om sameiet

Vedtekter

Matrikkelutskrift

Kart

Opplysninger om vei, vann og avløp

Kommuneplan og bestemmelser

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Informasjon om boligkjøperforsikring

Budskjema og informasjon om budgivning

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.

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 levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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.

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. 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 av Frem 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 rettighetshavers 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.

Kranheimveien 14, 3475 SÆTRE

Fritidsbolig - 1.etasje

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.

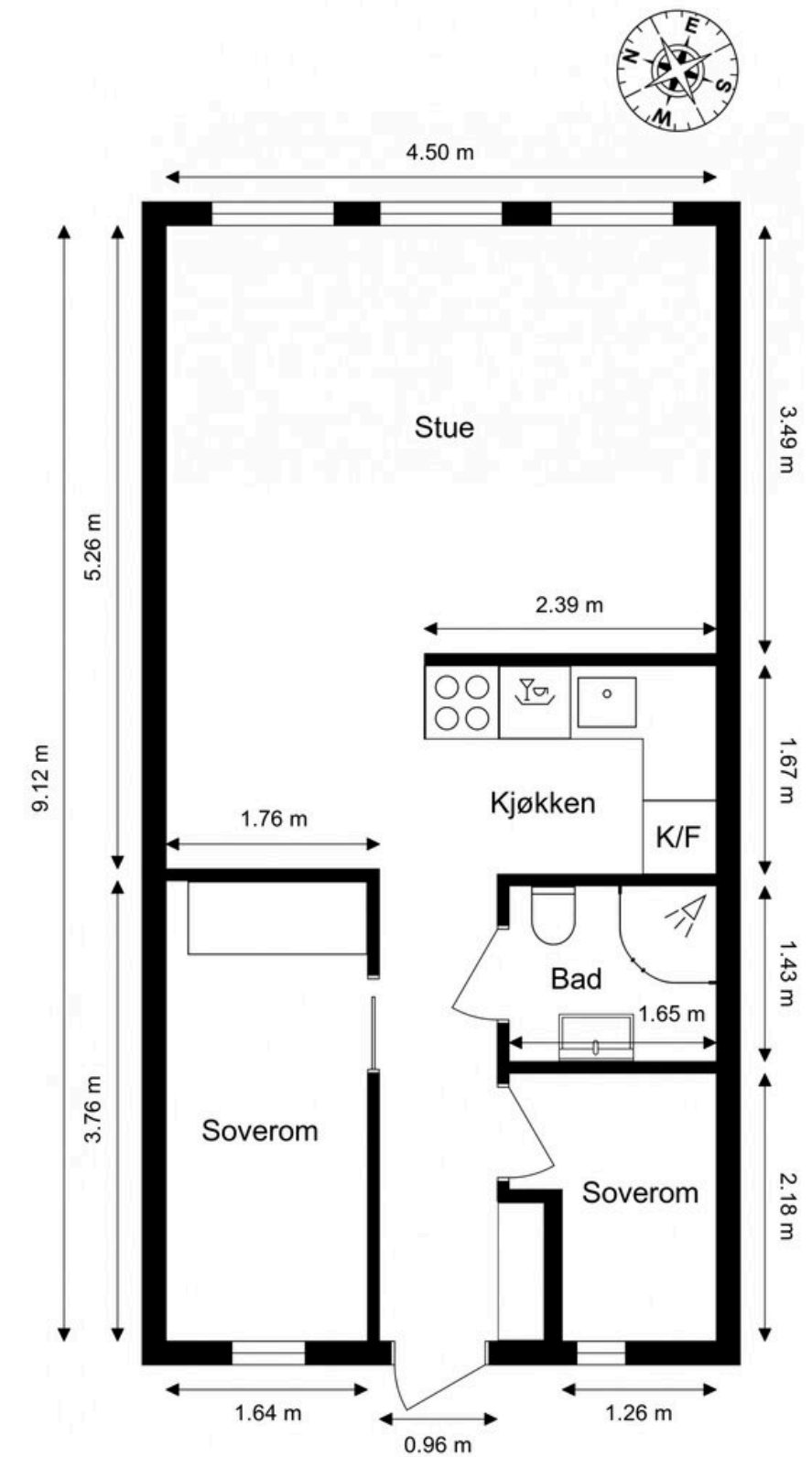
Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

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 kr. 50.000,-, oppstart og tilretteleggingshonorar kr. 18.500,-, digital markedsplan kr. 29.500,-, oppgjørsbistand kr. 7.900,-, elektronisk grunnboksutskrift 1.950,-, e-signering og digitale tjenester 1.860,- og visningsbistand kr. 3.500,- pr gang. Krav på dekning av direkte utlegg.



Ordernr. 15082327

 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.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Kranheimveien 14
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 353/115
Asker kommune

Rapportdato: 24.05.2026
Befaringsdato: 21.05.2026
Referansenummer: 15082327

Areal

Fritidsleilighet
Bruksareal: 44 m² (BRA-i: 41 m²)

Totalt bruksareal: 44 m² (BRA-i: 41 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

 Amund Kjeldsaas
 99617222

Rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2026
Referansenummer	15082327
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0116
Hjemmelshaver/selger	Kirsten Sandberg Natvig
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Kirsten Sandberg Natvig
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	24.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Kranheimveien 14
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	353/115
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 8036 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsleilighet	1950		2009

Tomtebeskrivelse

Fritidsleilighet beliggende i Sætre, Asker kommune. Adkomst til boligen skjer via egen inngangsparti. Felles adkomst til takterrasse.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1950 med ombygging i 2009. Bygget er oppført med søylefundamenter av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med krypkjeller. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	10	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	
		Membraner og vanntett sjikt	11	
Andre byggverk - Bod		Innvendige forhold	12	
		Vinduer, dører og porter	12	

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

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den 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

Fritidsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	41	3		44	31
	Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.	Bod			Takterrasse
SUM	41	3		44	31
Total bruksareal: 44 m²					

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en del av takterrasse på ca 31 m². Boligen disponerer en utvendig bod på ca 3 m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett 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 bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige 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 brann tekniske 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
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 19.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Byggetegninger fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2009. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. 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) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	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. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. 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.
 TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2009. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon på bad. Vannrør av plast (ikke fullverdig rør-i-rør system). Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra 2009. Vannrør med plast og kobberør. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder fra 2009 plassert under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er plassert på en slik måte at eventuelle lekkasjer ikke blir synliggjort. Konsekvens kan være at lekkasjer fra varmtvannsberederen blir vanskelig å oppdage, noe som øker faren følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller etablering av alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor, hvis dette blir vurdert som tilstrekkelig.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte 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 - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

1. etasje. 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:	
	1.etasje	
 TG 1	1.etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.
		Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
 TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitassen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karm/ramme av tre 2008/2009.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--	---




Yttertak

Flatt yttertak. Det er ikke kjent eksakt hvilket tekkingsmateriale som ligger på taket.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende
 TGIU	Overløp på flate tak Ikke besiktiget grunnet redusert tilkomstmulighet. Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak Ikke besiktiget grunnet redusert tilkomstmulighet.


Terrasse / platting

Tilgang til felles takterrasse fra inngangsparti via trapp. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Membraner og vanntett sjikt Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt 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/dagens tettefunksjon 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.
 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.


Grunnmur, fundament

Boligen er fundamentert på søyler/pilarer av tre.

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


Drenering

Dreneringen er fra 2008/2009. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann
--	---




Stikkledninger og tanker

Boligen er tilkoblet privat stikkledning tilknyttet borehull. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ca 2009. (I følge selgers opplysninger). Boligen er tilkoblet en privat septiktank.

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

Andre byggverk - Bod

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med takpapp/membran. Konstruksjonen er uisolert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn
 TG 1	Annet Selger opplyser at det er meldt inn lekkasje til Sameiets forsikringselskap for utbedring av bod.
 TG 2	Innvendige forhold Innvendige flater viser tegn til lekkasje/fuktskade. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Utvendig bod er en del av fellesarealene. Vinduer, dører og porter Ytterdør viser begynnende tegn til slitasje/fuktskade. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold/utskiftning av dør.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei

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 undersøkelser 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

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

2009

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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:

Soverom

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

Nei

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 boligen 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:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste 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 befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

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

Ja

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 søknadspålagt 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 forenklete 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 byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete 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?

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

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

Nei

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 forenklete undersøkel ­ sene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.
Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?
Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold
Basert på de forenklete undersøkel ­ sene 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?
Nei

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 tillegssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

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

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 tillegssundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (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, leker 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.

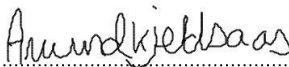
Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, 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, aneks, 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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222



Egenerklæring

Kranheimveien 14, 3475 SÆTRE

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kranheimveien 14	Kranheimveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte i september 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har eid hytta siden 2021 og brukt stedet som et sommersted

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP574094.15.1

Informasjon om selger

Selger

Natvig, Kirsten Sandberg

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

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

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 muligens for lite strøm i kurs for oppvaskmaskin sammen med varmtvannsbereider og kjøleskap, og en separat stikkontakt på samme kurs som komfyr fungerer i dag. Dette trenger muligens godkjenning.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Felles vann med pumpe for sameiet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Naboer informerte at det var noen dager i vinter uten vann, og at dette muligens kom av at røret fros. Sameiet vil forsøke å reparere dette.

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Noe mus kan ta seg inn på hosten.

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

Beskriv omfanget

Noe råte nederst på noen av ytterpanelsbordene.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er snakk om at grusen som tas opp fra den nye Drobaktunnelen skal lagres på Storsand sandtak. Dette kan kanskje medføre noe lyd ved tipping.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

-Et av to varmeelementer i varmtvannsberederen er frakoblet (rørlegger Audun Bonn 91550368). Berederen fungerer normalt.
-Noe lekkasje ved regn i utvendig bod

Egenerklærings skjema

Name

Kirsten Sandberg Natvig

Date

2026-05-19

Identification

 Kirsten Sandberg Natvig

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79970060



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

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Kranheim I
vedtatt i sameiemøte den 19/2-2009
Erstatter vedtekter av 25.11.2008
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kirsten Sandberg Natvig

19/05-2026
07:47:59

BankID OIDC
High

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Kranheim, gnr. 53 bnr. 115 i Hurum kommune.
Sameiets navn er: **Kranheim I**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 8 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

§ 4. DISPONERING AV FELLESAREALER/ UTBYGGING


Snr. 5, 6, 7 og 8 disponerer felles takterrasse på bygg E vist på tegningsvedlegg 8 av 8 til seksjonsbegjæring. Det samme gjelder område rundt bygning skissert på samme vedlegg. Fellesareal beliggende på begge sider av "Kyststi" (beskrevet på vedlegg 1 av 8) skal kunne videreutvikles av Kranheim AS, orgnr. 990 369 127. Videreutvikling som eventuelt medfører nye enheter tilfaller Kranheim AS i sin helhet. Alle kostnader med regulering, byggesaker og påfølgende reseksjonering besørges av Kranheim AS. Styret skal medvirke med signatur og ingen sameier kan motsette seg dette. Se vedlegg til vedtekter.

§ 5. GENERELLE PLIKTER

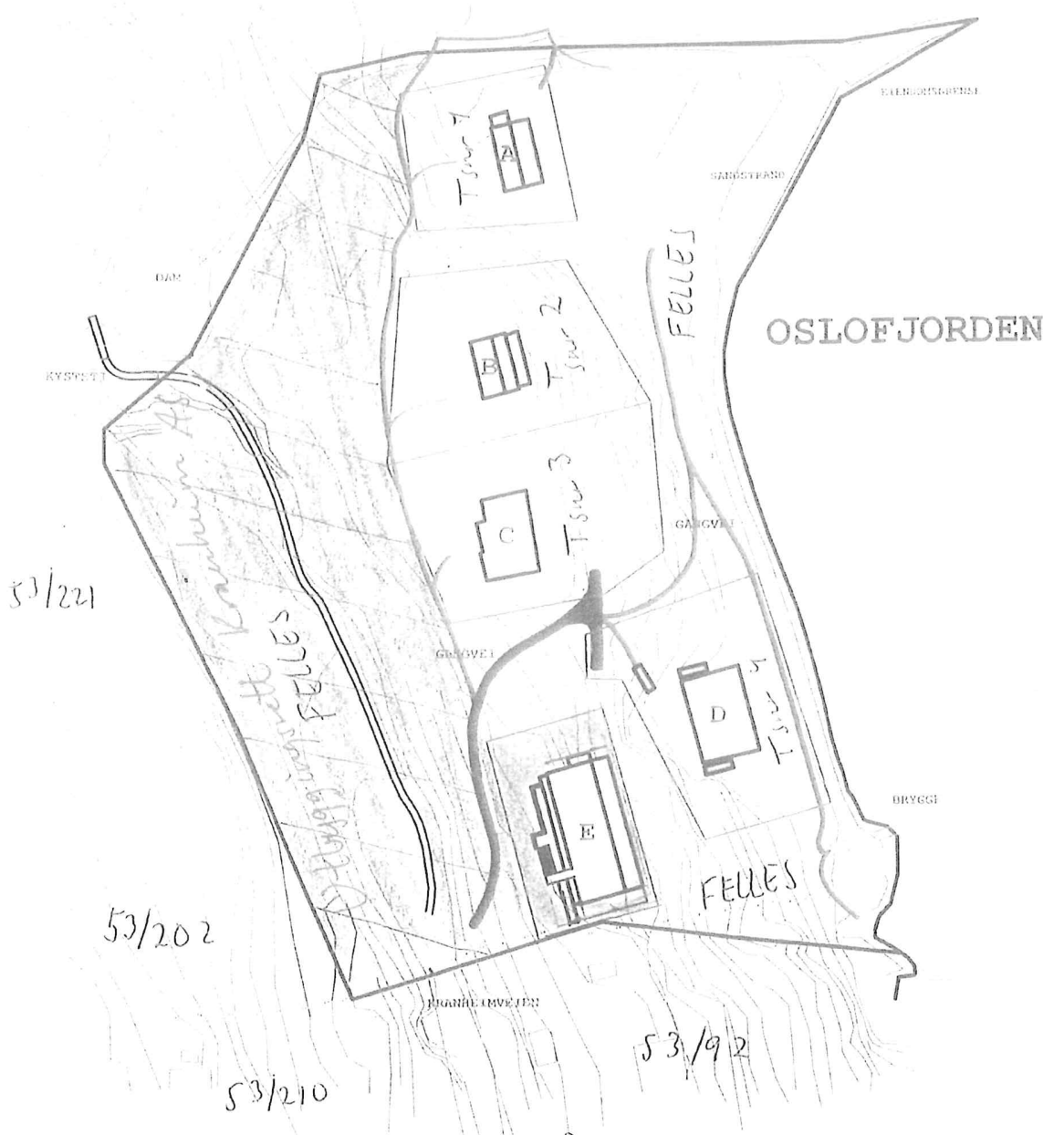
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.


Oslo den 19 / 2 -2009
Stein P. H. Holtedahl
Hjemmelshaver og for Kranheim AS


Owen Andrew Willis
Hjemmelshaver og for Kranheim AS

Vedlegg til vedtekter Sammenl. Kranheim I



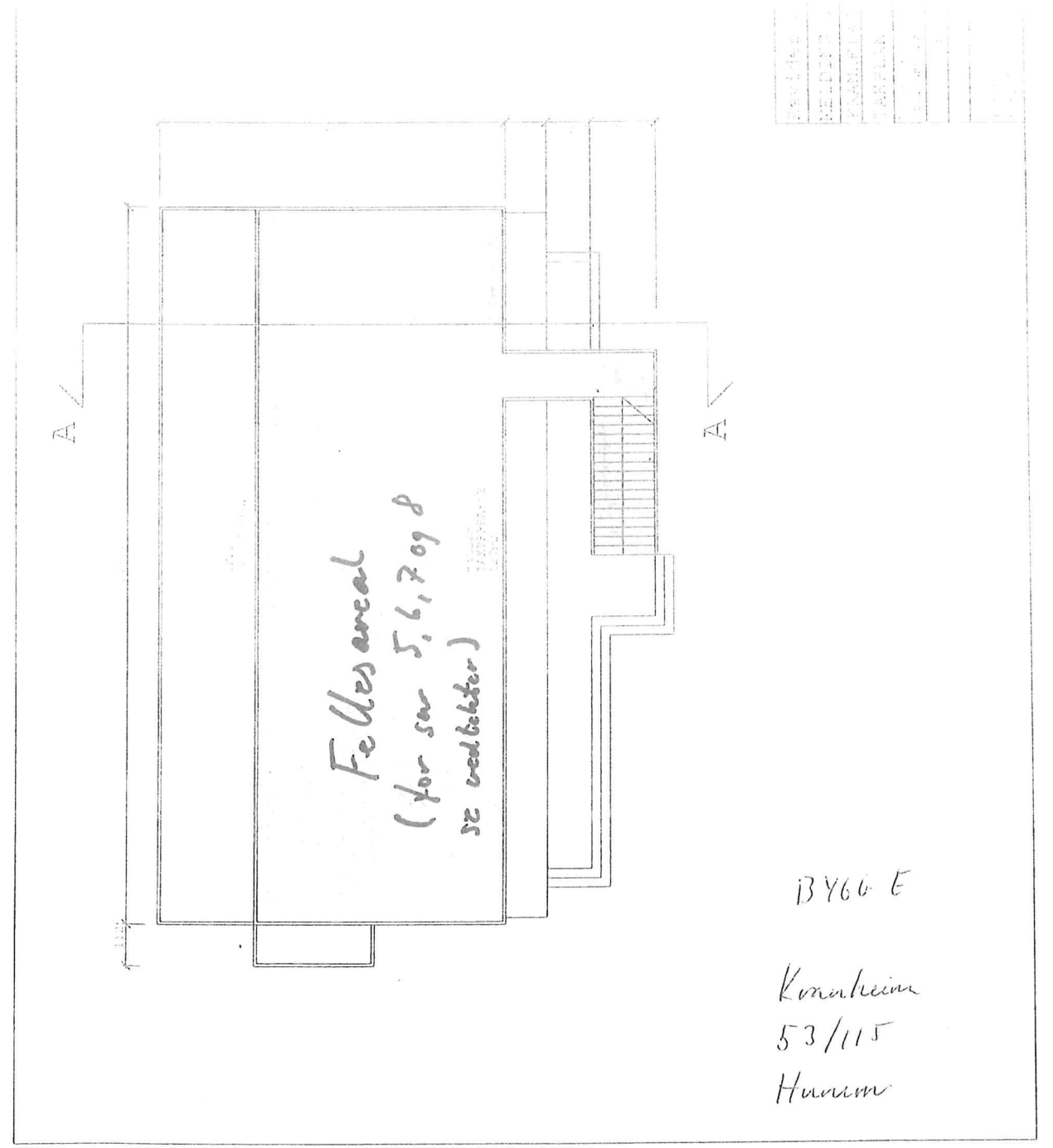
KRANHEIM 14

(Utbyggingsrett Kranheim AS)

(Areal reservedt E er felles for selskapsene 5, 6, 7 og 8 se vedtekter)

Gnr 53 bnr 115 Hurum

Vedlegg til vedtekter Sammenl. Kranheim I



B466 E

Kranheim 53/115 Hurum

Takplan

Referat sameiermøte 1/2026

Dato: 25. april 2026, kl. 10:00

Sted: Hos seksjon 2, Diana og Owen

Til stede: Diana og Owen (seksjon 2/3), Ragnhild og Willy (seksjon 4), Madeleine (seksjon 5), Melody og Terje (seksjon 6), Kirsten (seksjon 7)

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent

2. Valg av møteleder og referent

Owen ble møteleder, Terje ble referent.

3. Økonomi

Vi øker ikke felleskostnader med en gang, men ser an i høst. Det er svært sannsynlig at dagens kostnader ikke dekker kostnadene som kommer og det legges opp til en kapitalinnkreving i løpet av året samt at vi etablerer neste års felleskostnader basert på prisøkningen vi ser i høst.

Terje sender en påminnelse til alle om innbetaling av felleskostnader 5 januar med oversikt over hva den enkelte skal betale og med kontonummer. Det minnes igjen om at felleskostnader skal innbetales uoppfordret, med hele beløpet, i starten av januar hvert år.

4. Forsikring og registrering av sameiet

Owen begynner jobben med registrering av sameiet. Etter møtet undersøkte han litt, og det viser seg at vi ikke er lovpålagt å være registrert i Brønnøysund, men at forsikringsselskapet kan kreve at sameiet har et organisasjonsnummer for å kunne tilby forsikring. Den enkleste løsningen er derfor at vi registrerer sameiet i Enhetsregisteret. Dette er gratis og ganske enkelt å gjøre, vi trenger bare et navn på sameiet og en styreleder. Dette har vi allerede.

Vi fortsetter med samme konto som før, denne er gratis og det fungerer fint.

Det ble diskutert om vi skal ta en gjennomgang av forsikringen vår. Forsikringsvilkår er sendt alle seksjonseiere.

5. Vedlikehold/repasasjon av veien

Owen lager en plan for veien. Budsjett 15.000,- Det må lånes gravemaskin til jobben. Owen og Joakim kan manøvrere denne.

Diskusjon om utvidelse av parkeringsplassen ved snuplassen.

6. Ombygging av bryggen

Willy har fått eksterne tilbud på 400-700.000,-

Joakim har meldt interesse om å fikse bryggen, sameiet stiller opp og bidrar om Joakim kan etablere en plan. Om bryggen må rives er det ikke sannsynlig at vi noensinne kan sette opp en ny.

7. Vannforsyning/pumpehuset

Joakim og Madeleine kjøper trykkpumpe på Jula i dag. Denne koster 899,- og installeres i dag. Parallelt bestilles det en pumpe av høyere kvalitet som installeres fortløpende.

(Etter møtet: Joakim fikset vanntilførselen lørdag kveld. Joakim, Owen og Terje hadde en gjennomgang av pumpehuset søndag. En teori er at problemet skyldes at det er for kaldt i huset på de kaldeste dagene og dette er årsaken. Joakim lager en sjekkliste alle kan følge for sikring av at vannet fryser.)

Vann til firemannsboligen fryser av og til vinterstid. Problemet ser ut til å ligge et sted mellom huset til Owen/Diana og firemannsboligen. Vi prøver å legge en varmekabel inn i vannrøret og ser om dette løser problemet. Fra til ca. 2019 var det ikke vintervann i firemannsboligen, det ble da lagt en varmekabel utenpå vannledningen under boligen. Denne ser ut til å fungere i dag så det er mest sannsynlig ikke der problemet ligger.

Tankene skal renses og vaskes på dugnaden. Vi håper dette gjør at vannet smaker bedre.

Utekranene kan kobles til på dugnaden

8. Fortøyning av badebrygge

Owen får godkjenning til å gå til innkjøp av utstyr til å fortøye bryggen. Estimert kostnad 12.000,-

Kirsten undersøker med lokal dykkerskole om de kan ta oppgaven med å finne en av ringene som er sunket. En slik ring koster ca. 4 500,-

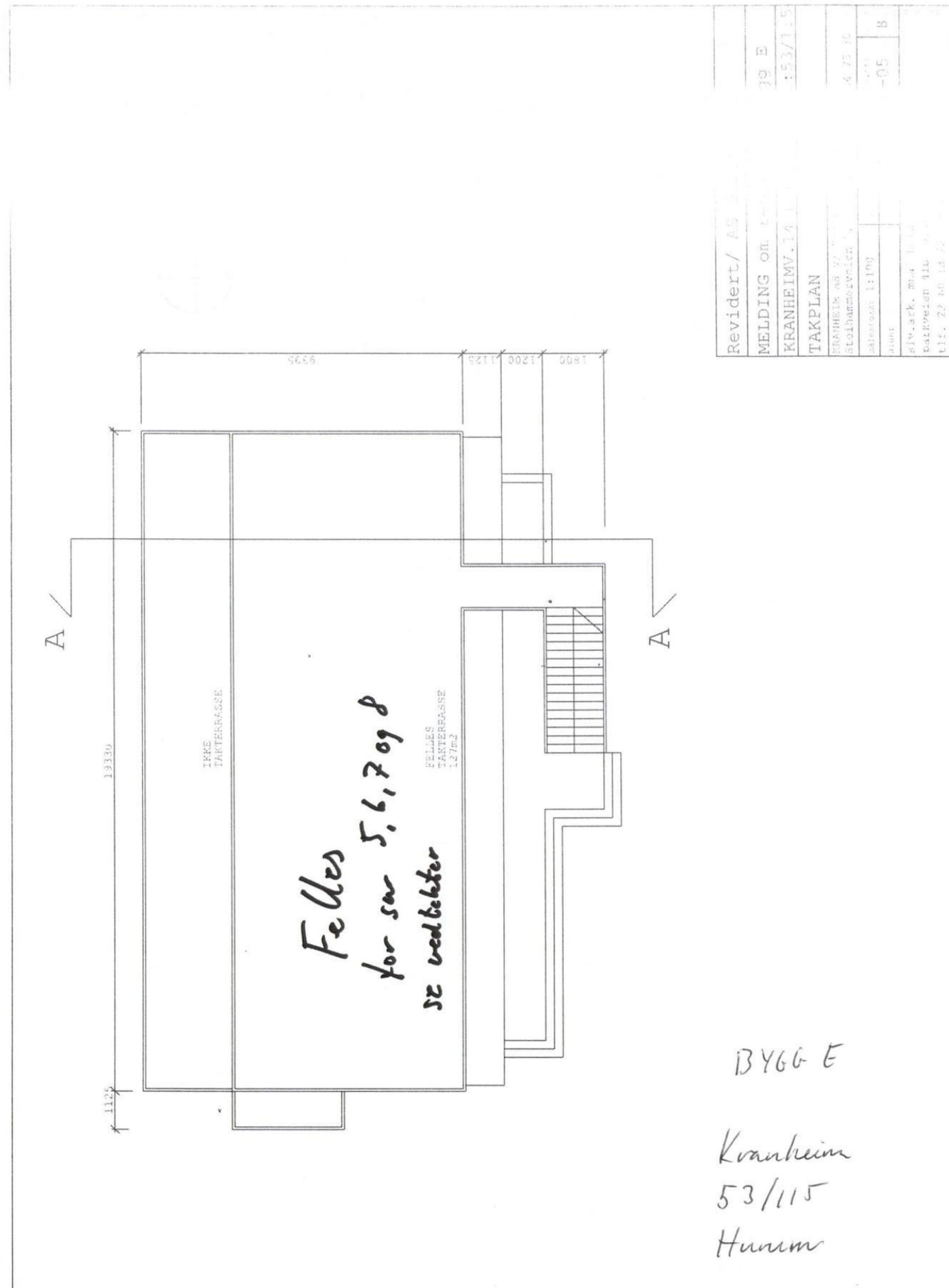
9. Status for tunnelbygging/molo

Tunellen startes opp i disse dager. Veien til moloen blir stengt samtidig. Estimert varighet til 2035. Utbygging av molo ble ikke godkjent og så vidt vi vet vil ikke dette endres. Utbygging av sandtaket vil ikke begynne før tunellen er ferdig.

10. Dato for dugnad

Dugnadshelg 30/31 mai

Oppfordrer alle til å ta med utstyr de måtte ha hjemme.



BYGG E

Kranheim
53/115
Hunum

Takplan

Revidert/ AS	
MELDING OR	39 E
KRANHEIMV. 14	53/115
TAKPLAN	
SRØRHEID AS 97	4. 23. 16
Stølbambesveiser	
Adresse: 14100	
4008	
SIV.ark. Ma	-05
Bakgrunnen 416	8
Til: 22.60.14.25	



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 353	Bnr.: 115	Fnr.:	Snr.: 5,6,7,8
-----------	-----------	-------	---------------

Merknad: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for disse seksjonene på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Saksbehandler - dato Terje Ruud 13.05.2026
---	---

Ferdigattest

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Ferdigattest

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

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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

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

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

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	353	Bnr:	115	Fnr:		Snr:	7
Adresse:							

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Septikktank		

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 353, Bruksnr 115, Seksjonsnr 7 **Kommune:** 3203 Asker

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.02.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	39/530
Arealkilde:		Areal felles tomt:			8 035,9 kvm
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	3203/353/115	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/353/115/0/1
			Mottaker	3203/353/115/0/2	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/3	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/4	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/5	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/6	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/7	0,0
		Mottaker	3203/353/115/0/8	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/353/115	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/353/115/0/1
			Mottaker	3203/353/115/0/2	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/3	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/4	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/5	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/6	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/7	0,0
		Mottaker	3203/353/115/0/8	0,0	
Seksjonering	Forretning:	04.02.2009	Avgiver	3203/353/115	-2 947,2
		Matrikkelført:	25.02.2009	Mottaker	3203/353/115/0/1
			Mottaker	3203/353/115/0/2	791,0
			Mottaker	3203/353/115/0/3	891,4
			Mottaker	3203/353/115/0/4	778,3
			Mottaker	3203/353/115/0/5	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/6	0,0
			Mottaker	3203/353/115/0/7	0,0
		Mottaker	3203/353/115/0/8	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen bygning for overnatting (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

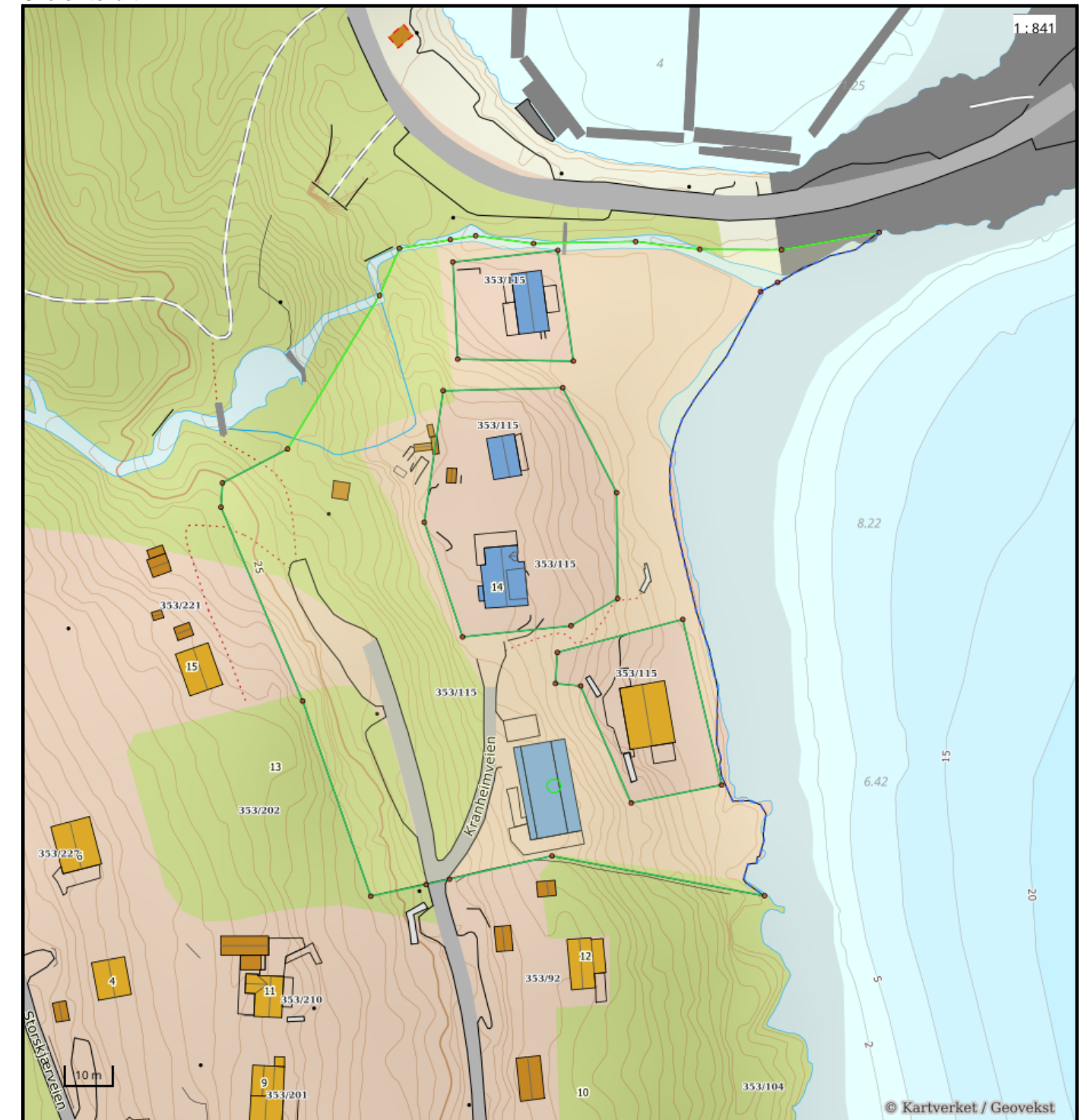
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Tatt i bruk (GAB):			4
Vannforsyning:			Antall boliger:			1
Bygningsnr:	194587759		Antall etasjer:			

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

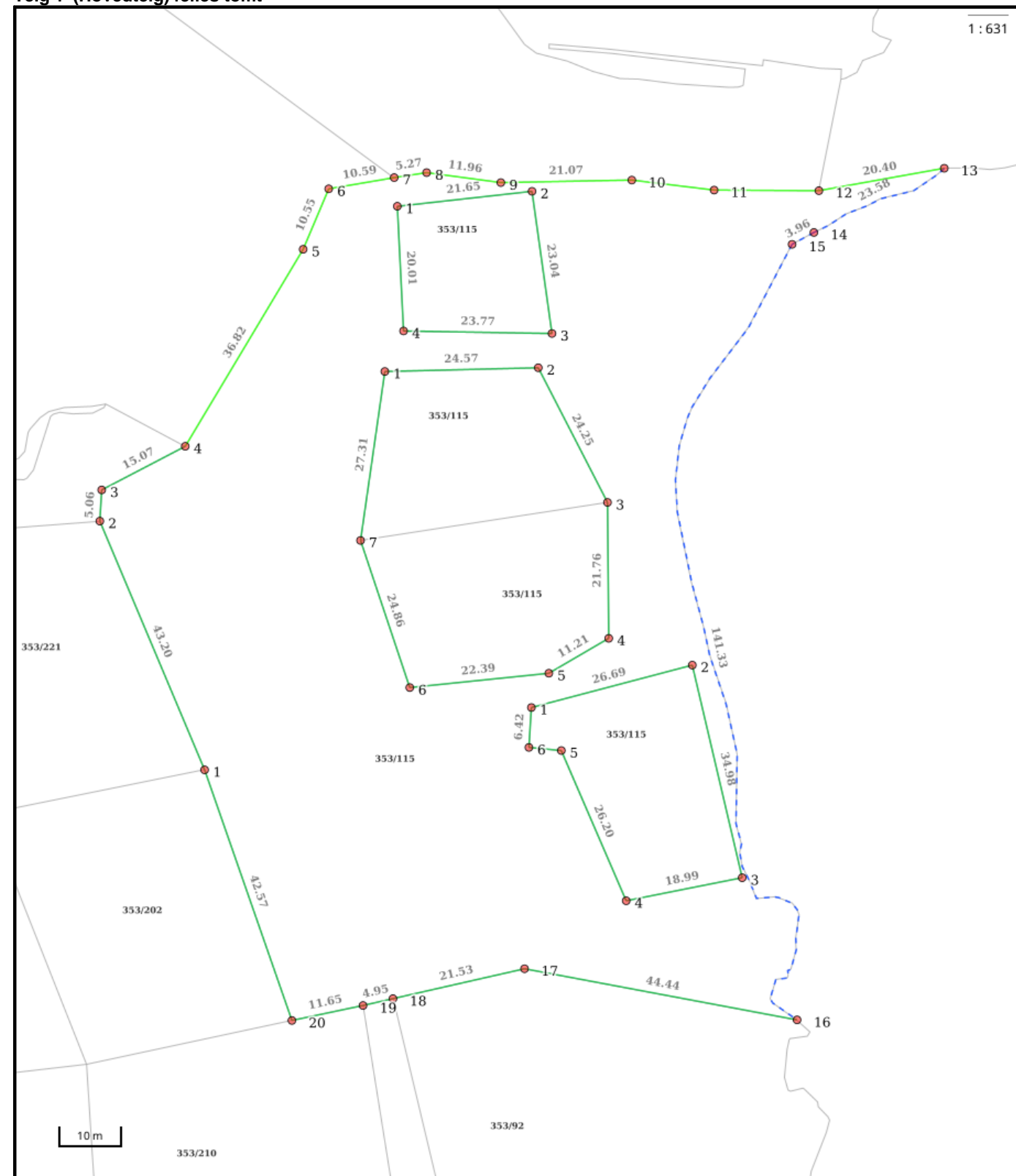
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Fiktiv / Teigdeler
- Veikant
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 8 035,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 192,83	590 218,97	43,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 614 230,96	590 198,66	5,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 614 236,02	590 198,53	15,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 614 244,14	590 211,22	36,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 614 277,32	590 227,18	10,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
6	6 614 287,36	590 230,41	10,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
7	6 614 290,03	590 240,66	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
8	6 614 291,35	590 245,76	11,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
9	6 614 290,85	590 257,71	21,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
10	6 614 293,16	590 278,65	13,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
11	6 614 292,73	590 291,95	16,72m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 614 294,16	590 308,61	20,40m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 614 299,56	590 328,28	23,58m	Terrengmålt	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 614 287,39	590 308,45	3,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 614 285,23	590 305,13	141,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 614 161,41	590 317,11	44,44m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	18		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 614 165,65	590 272,87	21,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 614 159,02	590 252,39	4,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 614 157,50	590 247,68	11,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 614 154,06	590 236,55	42,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 285,50	590 241,62	21,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
2	6 614 289,87	590 262,82	23,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
3	6 614 267,44	590 268,07	23,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
4	6 614 265,68	590 244,37	20,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 258,96	590 242,00	24,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
2	6 614 261,79	590 266,41	24,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
3	6 614 241,33	590 279,43	21,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
4	6 614 219,68	590 281,59	11,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
5	6 614 213,14	590 272,48	22,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
6	6 614 208,89	590 250,50	24,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
7	6 614 231,69	590 240,58	27,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 207,47	590 270,19	26,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
2	6 614 216,58	590 295,28	34,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke

3	6 614 183,39	590 306,34	18,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
4	6 614 178,00	590 288,13	26,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
5	6 614 201,00	590 275,59	5,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
6	6 614 201,06	590 270,46	6,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

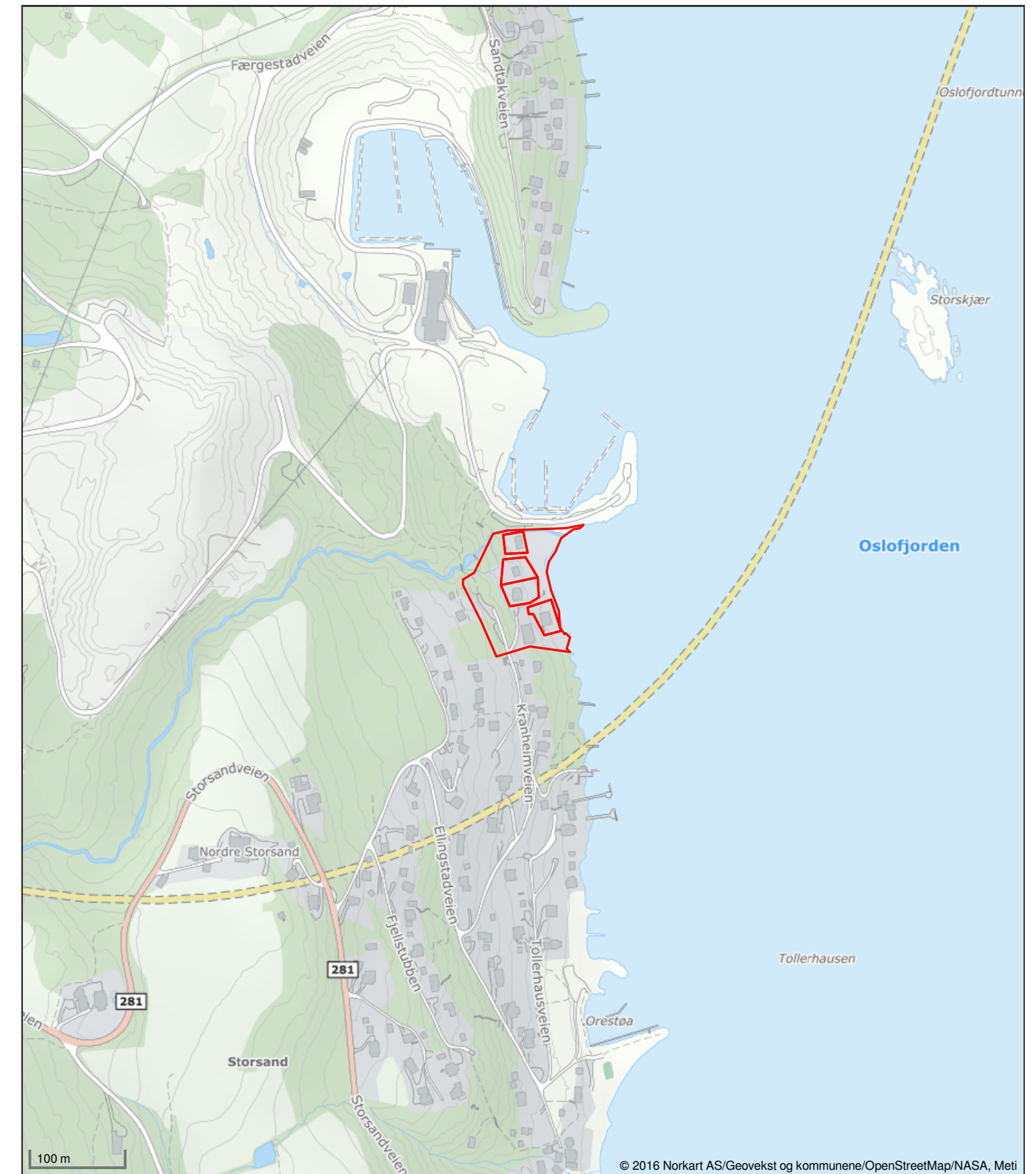
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

Utskriftsdato: 06.05.2026



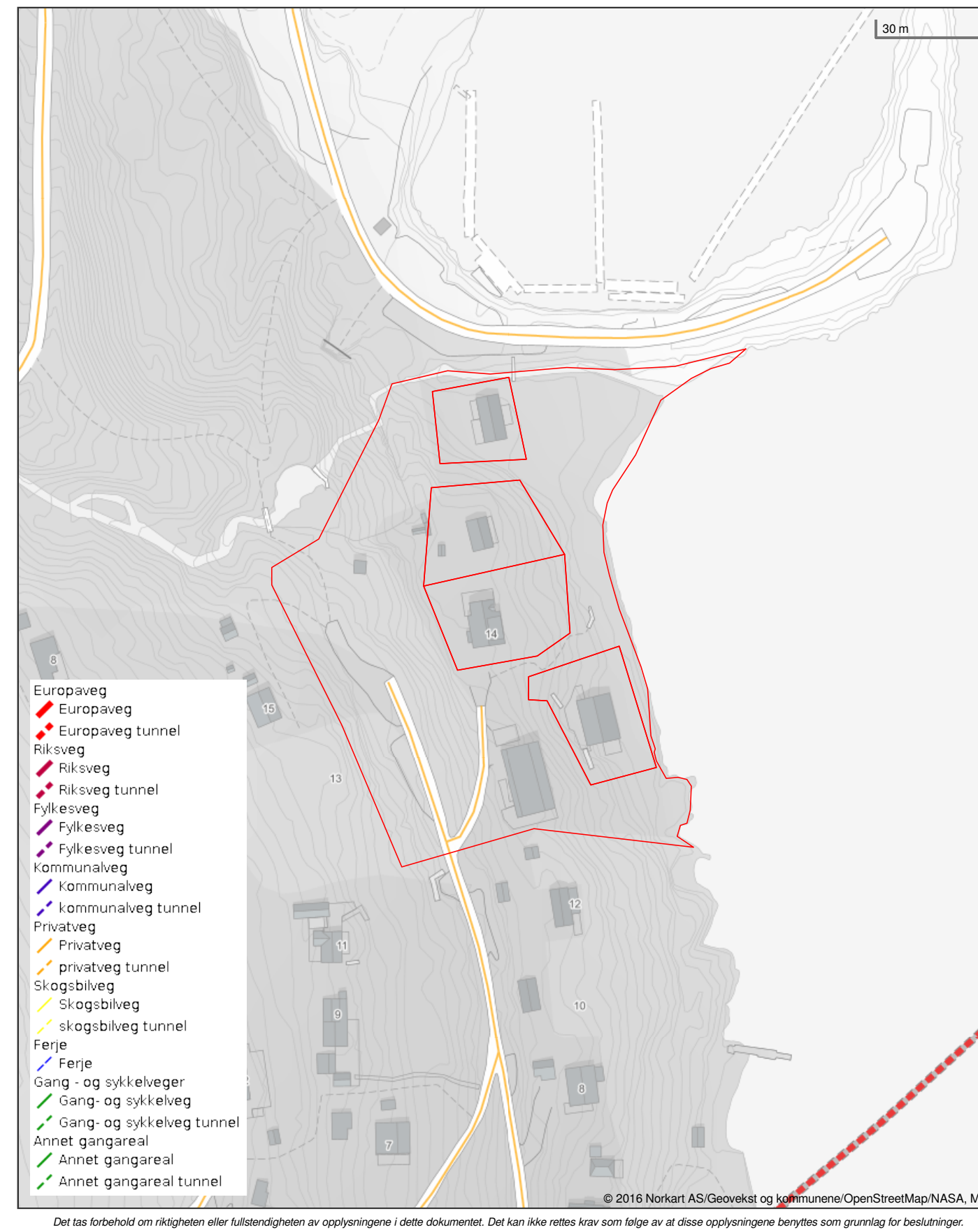
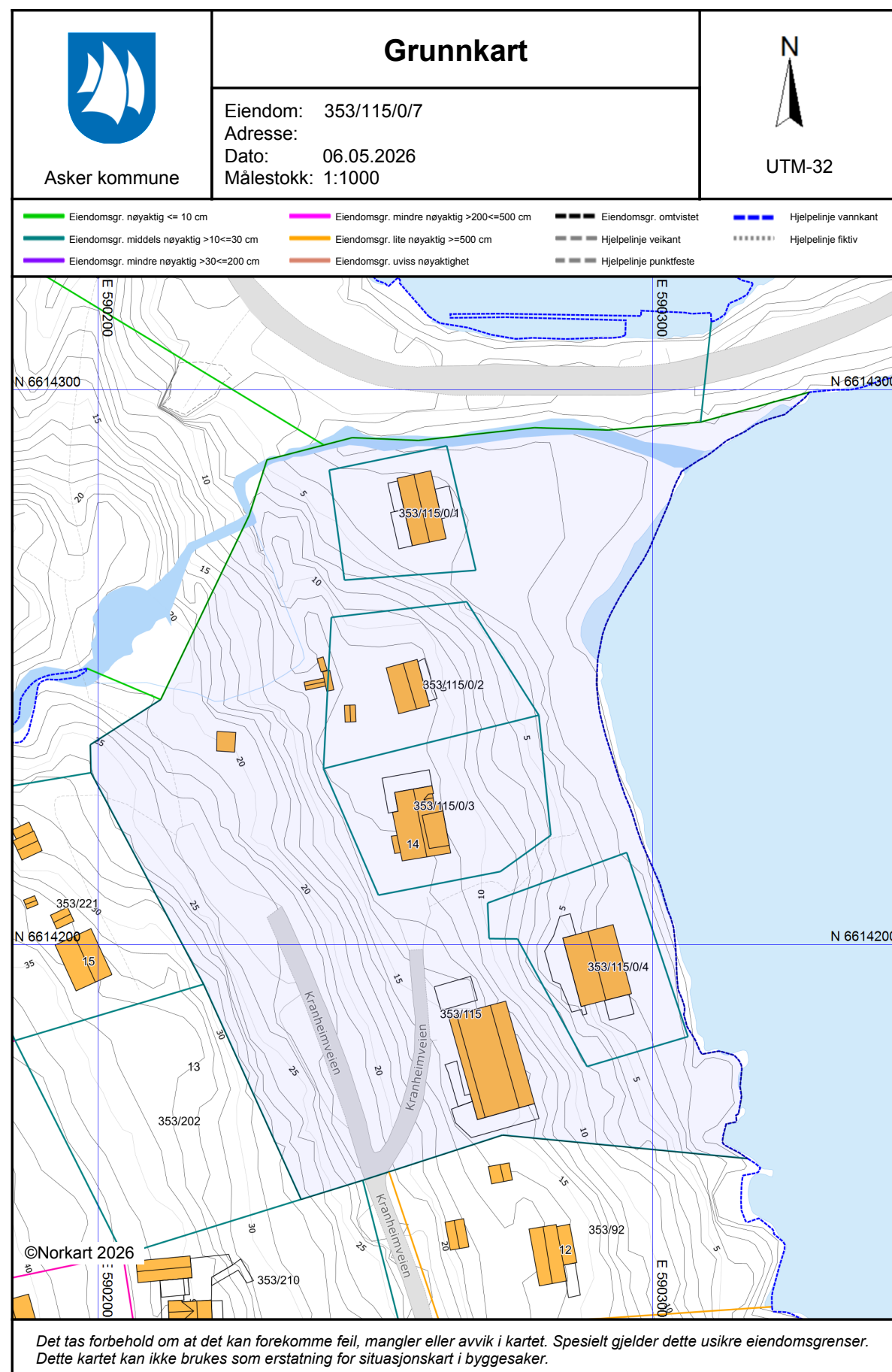
Oversiktskart for eiendom 3203 - 353/115//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 353/115//





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	353	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	7
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken
Plantyper uten treff	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplaner	<input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken	<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid
<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn	<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken	<input type="checkbox"/> Midlertidige forbud

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	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 338 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring naturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H560_1</td> </tr> </table>	Delareal	2 338 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	KPHensynsonenavn	H560_1
Delareal	2 338 m ²						
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø						
KPHensynsonenavn	H560_1						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>10 922 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H570_1</td> </tr> </table>	Delareal	10 922 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	10 922 m ²						
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø						
KPHensynsonenavn	H570_1						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 080 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>KBF</td> </tr> </table>	Delareal	5 080 m ²	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	Områdenavn	KBF
Delareal	5 080 m ²						
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende						
Områdenavn	KBF						

Delareal	3 345 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	10 983 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#9 Nullvekst sør
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	10 890 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur
Delareal	6 588 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal	92 m ²
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

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.

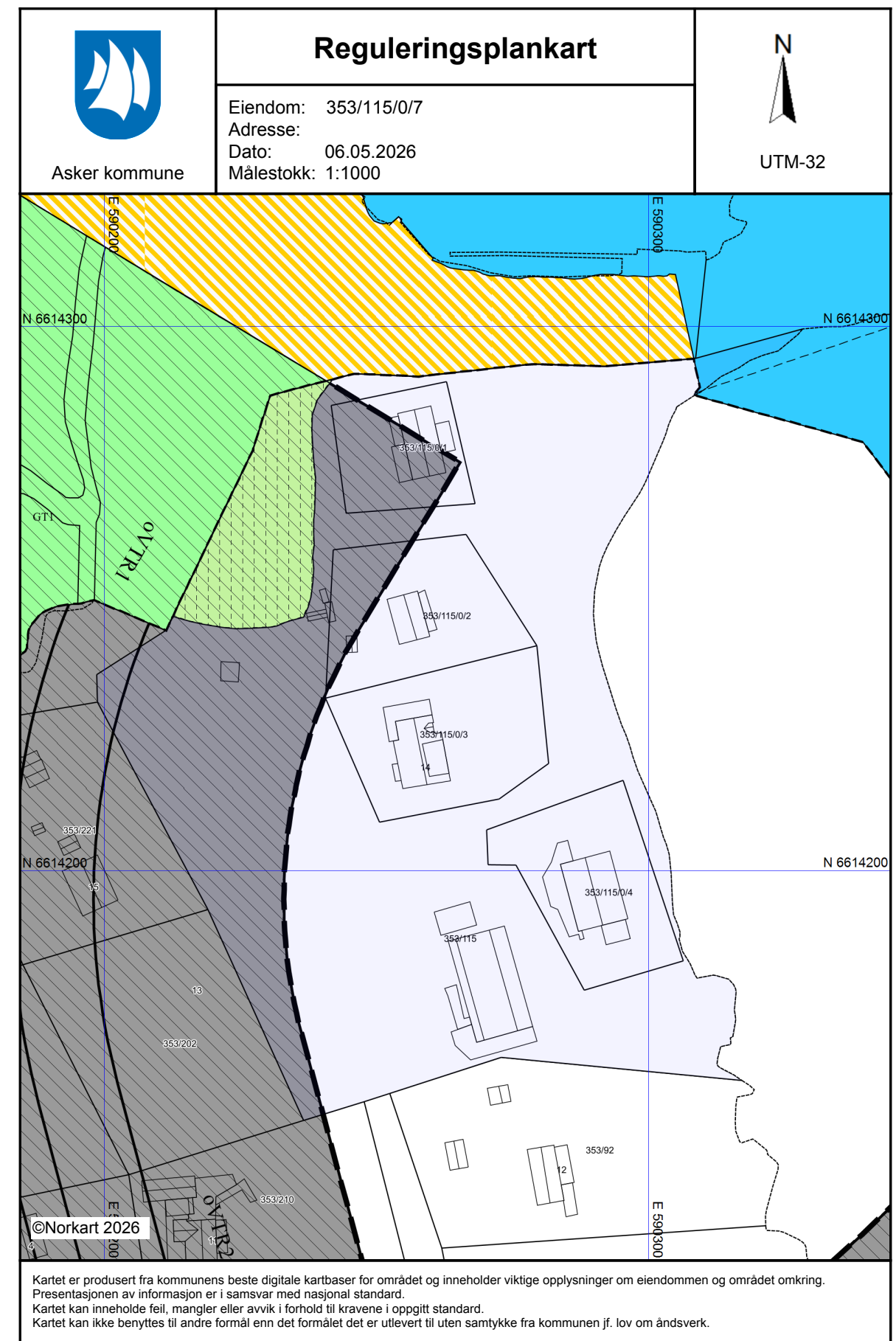
Id	3025Uregulert						
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder						
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)						
Status	Overstyrt						
Ikrafttredelse	14.11.2017						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf						
Id	06282142						
Navn	Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2 - vertikalnivå 1						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	17.02.2015						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9995/06282142_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 345 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H190_1</td> </tr> <tr> <td>RPSikring</td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> </table>	Delareal	3 345 m ²	RPHensynsonenavn	H190_1	RPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	3 345 m ²						
RPHensynsonenavn	H190_1						
RPSikring	Andre sikringssoner						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>708 m²</td> </tr> <tr> <td>Bestemmelsesområde</td> <td>midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)</td> </tr> </table>	Delareal	708 m ²	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)		
Delareal	708 m ²						
Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)						

Delareal	708 m ²
Formål	Skogbruk
Feltnavn	SKOG3
Id	06283071
Navn	Områderegulering for Slottet - Storsand
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11702/06283071_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 69 m ² Formål Småbåthavn Feltnavn VS1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282142
Navn	Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2 - vertikalnivå 1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9995/06282142_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 289 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn oVTR2 Delareal 56 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn oVTR1



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Naturområde
	Turveg
	Skogbruk
	Småbåthavn
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Kranheimveien 14

Avstand til sjø

37 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 8 min
🚆 Røyken stasjon Linje L1	21 min 20 km
🚆 Spikkestad stasjon Linje L1	24 min 22.1 km
🚌 Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	10 min 6.9 km
🚆 Ellingstadveien Linje 256	11 min 0.8 km

Avstand til byer

Drøbak	21 min
Ski	31 min
Drammen	41 min
Oslo	45 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Langsethveien 16 Borettslag gjesteladefl	0 min
🚗 Nordre Sætre Vei	11 min

Havner i området



- Drøbak Gjestehavn
Drivstoff
- Oscarsborg Gjestehavn
- Heitmann Marin
Drivstoff
- Sætre Marina
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Sandspollen badeplass	20 min
Neset badeplass	23 min
Freyborg badeplass	4 min
Solbergstøa badeplass	8 min
Beston badeplass	14 min
Villa Malla badeplass	12 min
Ekrebukta badeplass	12 min

Sport

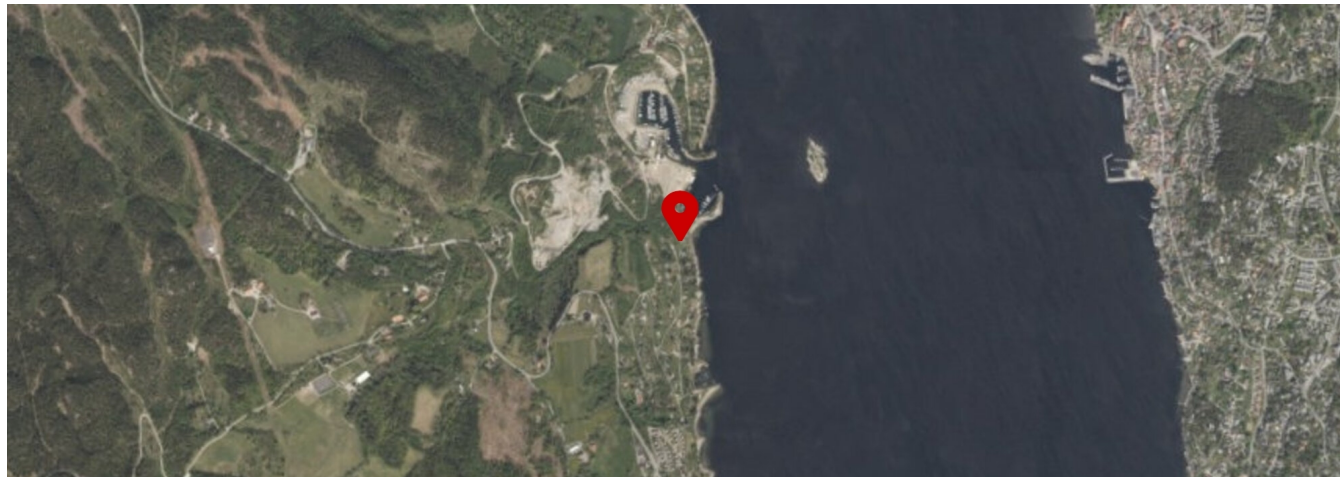
🏐 Freyborg Beachbane Sandvolleyball	4 min 2.3 km
🏈 Graabeinbanen, idrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min 4.8 km
🏊 Trento Hurum/Røyken	9 min
🏊 EVO Drøbak	18 min

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	11 min 7.1 km
Kiwi Sætre	10 min



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



På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no

☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no

☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no

☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no

☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no

☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no

☎ 90 94 45 85

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, overtagelsesdato 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.

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 - Unik mulighet ved
Oslofjorden - Leilighet med fantastisk utsikt
over Drøbaksundet. Sameiet har egen
sandstrand!



Jannicke Skønberg

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28

jannicke@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling