PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

STRANDSKOGEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Bygningstegninger

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

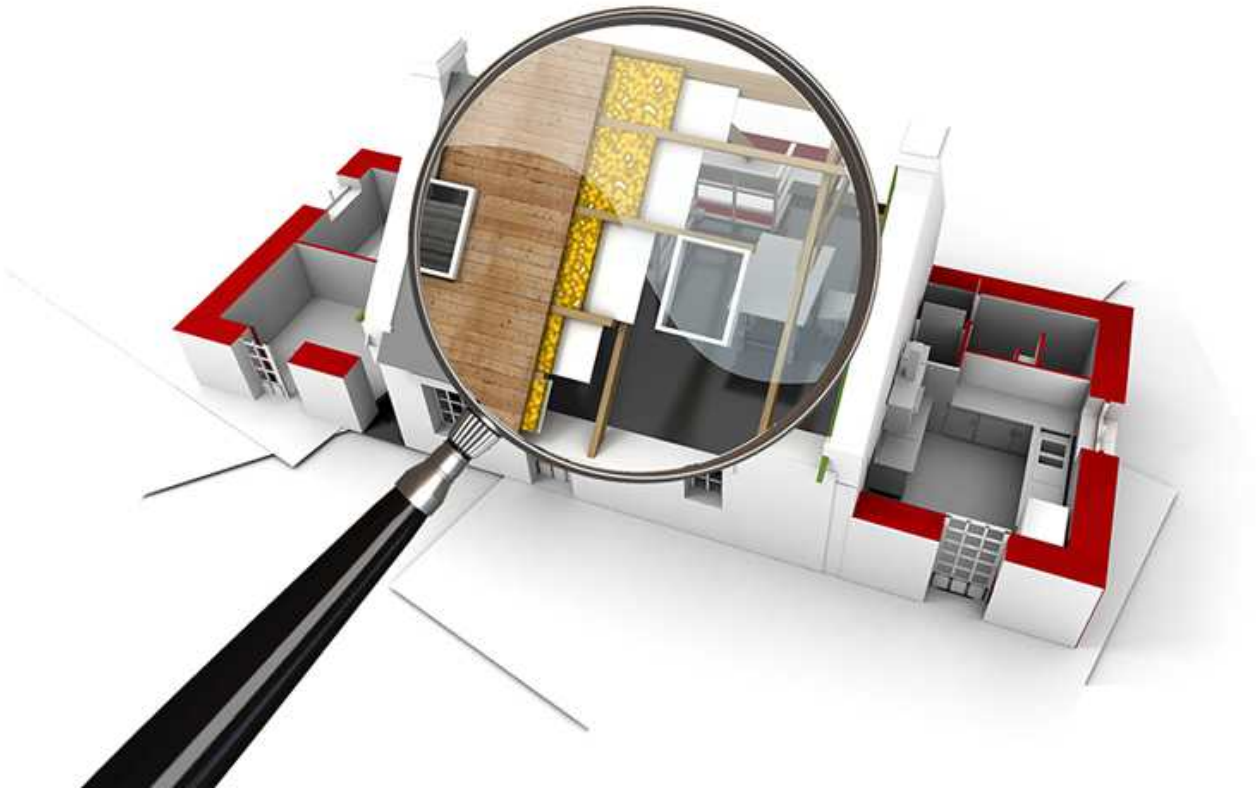
Tilstandsrapport

Strandskogen 32, 3475 SÆTRE

ASKER kommune

gnr. 350, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1891 **Eiendomsverdi ref nr:** TA1670

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

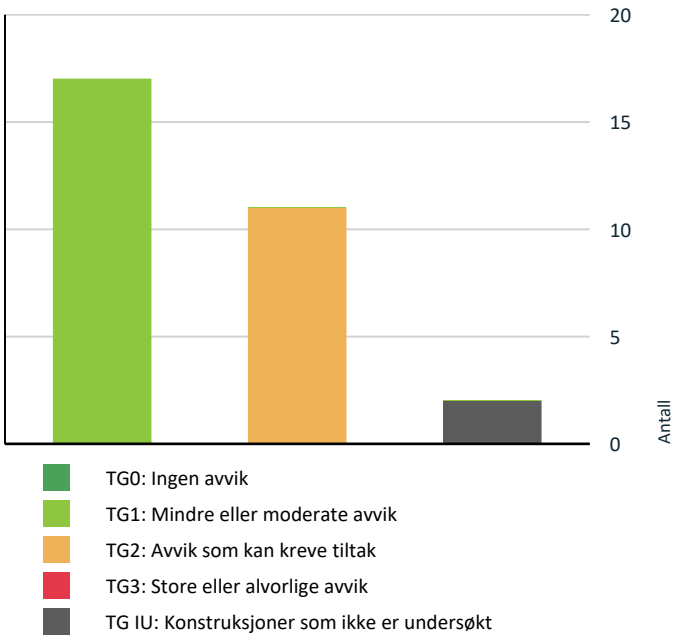
Fritidsbolig

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

Tegninger av 06.09.2005. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1-etasje. Vindfang og bod har byttet plass (speilvendt). I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Boligen har snøfangere på tak over terrasse. Men mangler på resten av taket. Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere kan medføre fare for at snø og is raser ned fra taket og utgjør en sikkerhetsrisiko for mennesker og dyr.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Sprekk/manglende overlapp kledning sørvegg



Noe tørr kledning på søvegg

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold for å opprettholde god funksjon og redusere varmetap.
Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for redusert komfort, høyere oppvarmingskostnader og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca 30 kvm.
Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i malt tre.



Rekkverk noe løst og skjevt



Noe overflatebehandling må påregnes på rekkverk

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



Gulv har noe slitasje enkelte steder

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/kjøkken. Etasjeskiller/støpt plate er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet. Det anbefales å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Vegger har trepanel. Våtsoner på vegger har ingen membran/vanntett sjikt. Våtsoner skal ha membran/vanntett sjikt iht dagens krav.

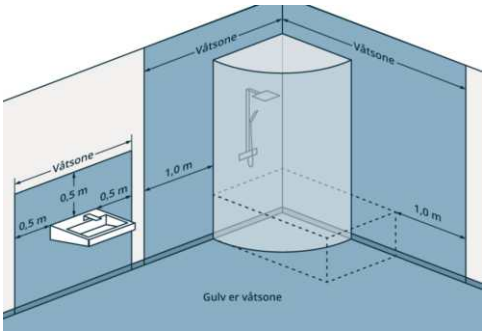
Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres membran eller vanntett sjikt i våtsoner på vegger for å oppfylle dagens krav og hindre fuktskader.
Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til råte, sopp og redusert levetid på bygningsdelene.
Fortsatt bruk av lukket dusjkabinett anbefales med direkte avløp til sluk.



Vindu i våtsone



Våtsoner iht dagens krav

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet har partier med tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir det vanskeligere å oppdage tilstopping, utettheter eller begynnende skader.
Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tilstopping og vannskader.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, eller gjennomføre nærmere undersøkelser for å verifisere at løsningen er tett og tilfredsstillende. Manglende oversikt og dokumentasjon medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.





Uvist hvor tett det er rundt rør

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra utebod

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin (40 cm).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplatene passer ikke sammen i skjøten. Platen mangler også laminering ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

Benkeplatene bør tilpasses og skjøten utbedres, samt at det bør monteres laminering ved komfyr for å hindre fuktinntrengning og økt slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn i platen, noe som kan føre til oppsvelling og ytterligere skader på kjøkkeninnredningen.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten.



Benkeplaten er ikke laminert ved komfyr



Platene passer ikke helt sammen i skjøt



Mindre fuktskade i skap

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator har rennmerker og stålet på ventilator har noe rust. Årsak til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør rengjøres og eventuelt utbedres eller byttes ut for å hindre videre rustdannelse og forringelse av funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for funksjonssvikt.



Rennmerker og rust

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ligger på boligmappa.no opplyser eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja ACR har gått over og kvalitetssikret sikringsskapet før salg jf egenerklæring. Se rapport fra ACR elektro som del av salgsoppgaven.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng og regnvannet vil naturlig ledes nedover fjellet mot boligen.
Det ble ikke observert noen særlige hindringer rundt boligen som gjør at regnvannet ikke kan ledes vekk fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bemerkes at boligen ikke har kjeller/rom under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at regnvann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Regnvann vil naturlig ledes mot boligen på vestsiden

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er borevann fra brønnhus som lenger høyere opp på hyttefeltet. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Åpningene mellom trinnene i trappen bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko for brukere av bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

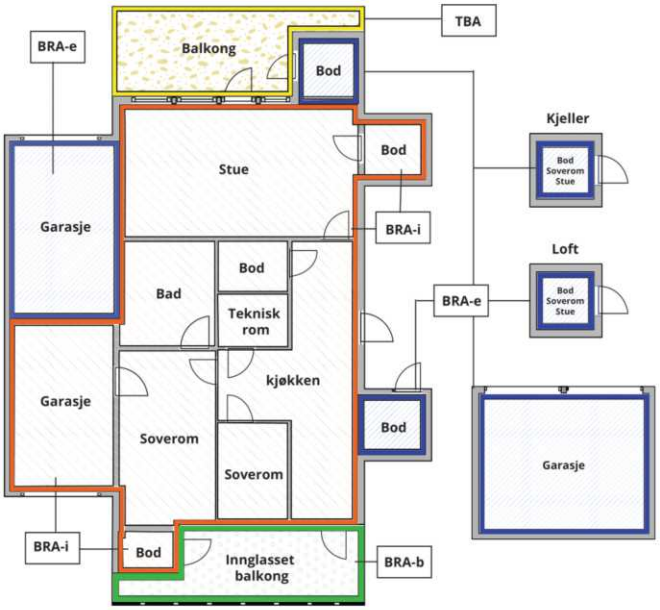
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	12			12		23	35
1 Etasje	64	4		68	30		68
SUM	**76**	**4**			**30**	**23**	**103**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, 2 soverom		
1 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, 2 soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Det bemerkes at deler av areal på hems ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av skråhimling og lav takhøyde. Areal loftstue er ikkemedtatt. Takhøyde under drager er målt til 1,82 meter.
TBA er ca angitt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråhimling på hems er umulig å måle opp helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 06.09.2005. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1-etasje. Vindfang og bod har byttet plass (speilvendt). I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Berit Ringheim Sakshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	350	31		0	660.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandskogen 32

Hjemmelshaver
Sakshaug Berit Ringheim, Sakshaug Gunnar Løvold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	309260079
Addresse	Strandskogen 32		
Postnr.	3475	Sted	SÆTRE
Selgers navn	Berit Ringheim Sakshaug		
Selgers navn	Gunnar Løvold Sakshaug		
Selgers navn	Anne Karin Pessl-Kleiven		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anne Karin Pessl-Kleiven

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

21476595

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden 080405

Når kjøpte du eiendommen?

080405

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se rapport fra ACR elektro

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ACR har gått over og kvalitetssikret sikringsskapet før salg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ACR Elektro AS, 23/4 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

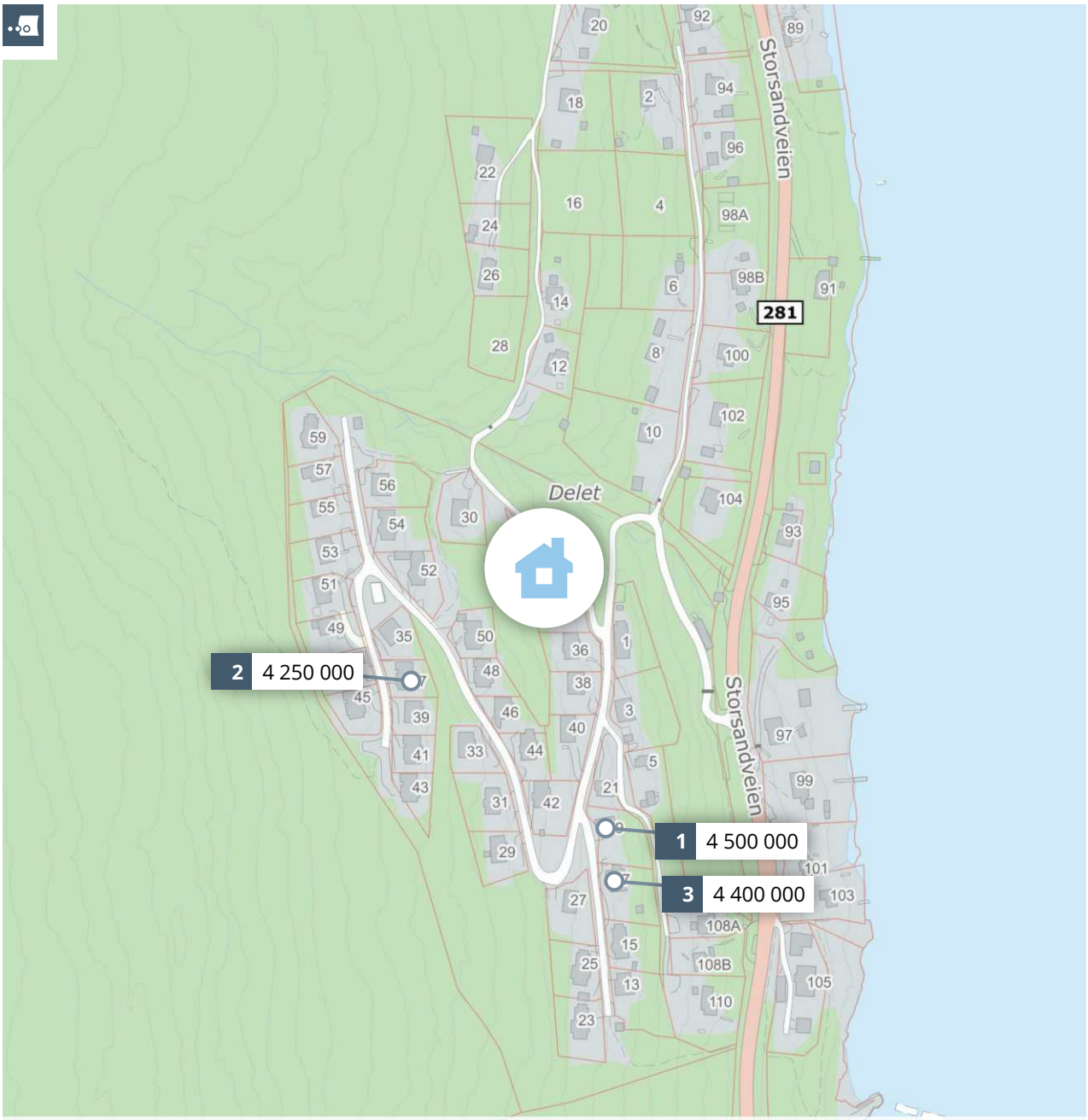
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.04.2026

Signert av *Anne Karin Pessl-Kleiven*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
STRANDSKOGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandskogen 32, 3475 SÆTRE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 350 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS STORSAND

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	59 211
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	4 m²	- m²	- m²	103 m²	23 m²
Tomt						660 m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	750
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Strandskogen 19 92 m² 2006 790 m² 3 sov	17.06.2020	3 890 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**48 913**
2 Strandskogen 37 89 m² 2007 486 m² 4 sov	08.06.2020	3 950 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**47 753**
3 Strandskogen 17 76 m² 2005 866 m² 3 sov	31.08.2025	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**57 895**

Attraktiv fritidseiendom på Hurum/Storsand, med terrasse og utsikt mot Oslofjorden. Eiendommen er pent opparbeidet med hage og gressplen. Fra hytta er det kun en kort rusletur til sjøen, hvor velforeningen disponerer felles strand og båtplasser.

Hytta består av en romslig stue, kjøkken, stor terrasse med utsikt, 4 soverom, og bad med gulvvarme.

Området byr på flotte fellesfasiliteter ved Storsand brygge, med parkområde, lekeplass, volleyballbane og grillmuligheter. En kort kjøretur unna finner du populære sommersteder som Holmsbu og Drøbak, med butikker, iskiosker, badepark, marked og kino.

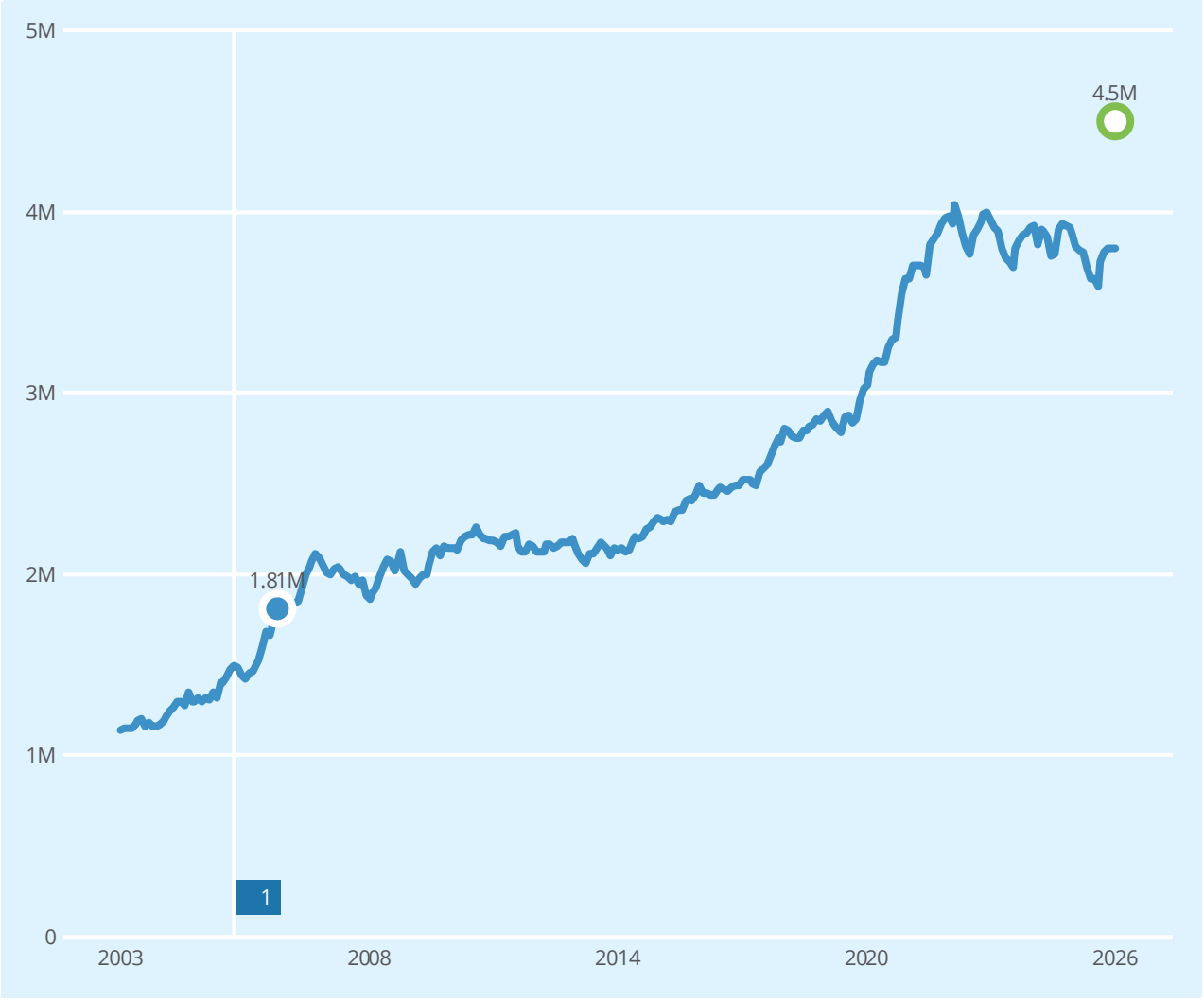
- Terrasse m/fjordutsikt
- 4 soverom og hems
- Peisovn
- Utvendig bod
- Kort vei til stranden
- Mulighet for båtplass

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2006		25.09.2006	-	1 810 000	-	1 810 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lenge siden forrige omsetning. Fritidseiendom med god beliggenhet og helt fri fjordutsikt som er spesielt for område. Sammenligningsgrunnlag Strandskogen 17 solgt for 4,4 mill er veldig lik men Strandskogen 32 har bedre utsikt

Fritidsboliger til salgs i STORSAND grunnkrets nå

2
fritidsboliger til salgs

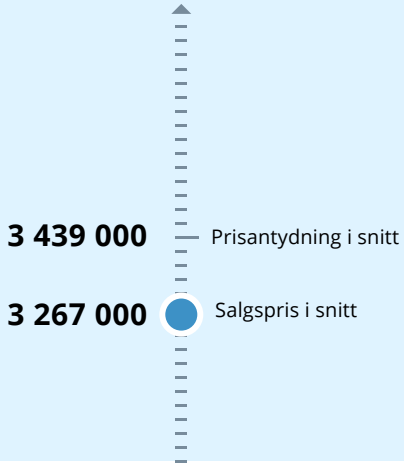


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Fritidsboliger solgt i STORSAND grunnkrets siste 12 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

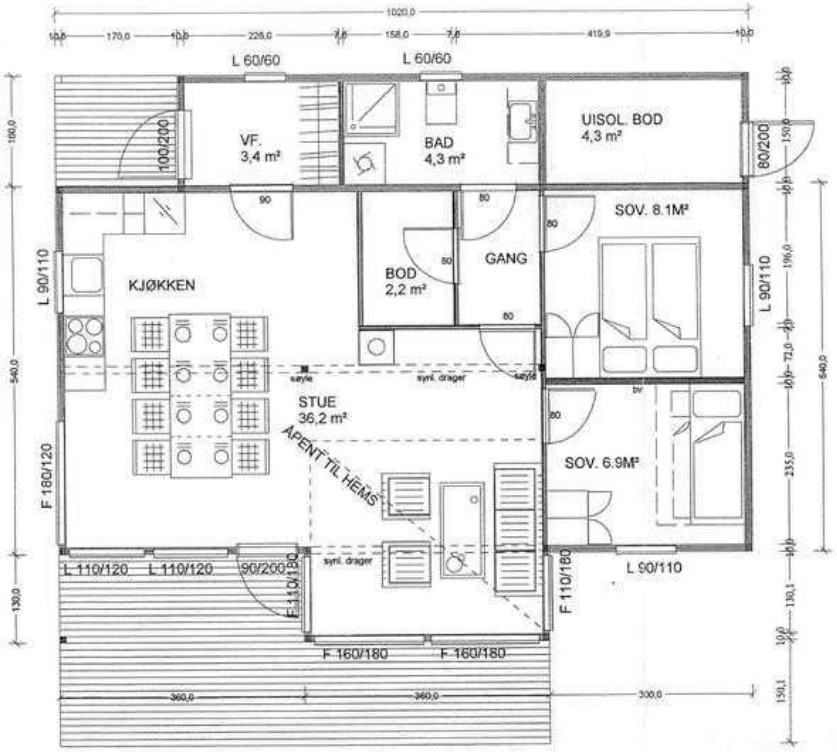
146
dager

for 6.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

E-7



→ NORD

GRUNNFLATE : 73,2 m²
BEBYGD AREAL : 80,8 m²
BRUKSAREAL : 69,5 m² + UTV. 2.2M²
HEMS : 36,0 m²
TERRASSE : 18,4 m²

SOLHYTTEN AS

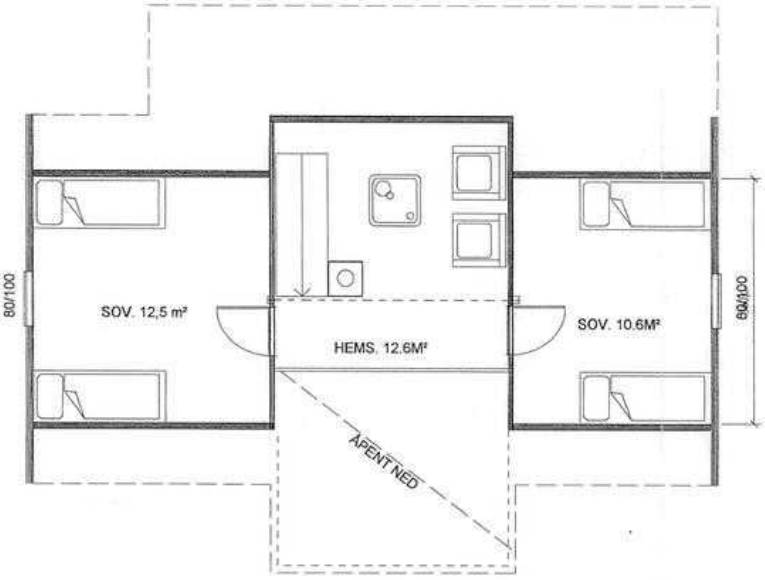
BJØRNABEEN 1- BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAX 51 57 02 11

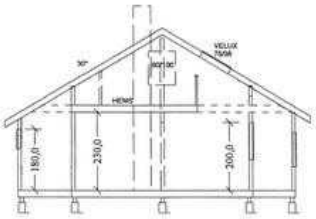
SOLHYTTEN

HYTTETYPE: SOL 122+ NY VARIANT		MÅLESTOKK: 1:50	TEGN NR: S122HSP
TEGN: PLAN OG SNITT		DATO: 23.05.05	SIGN: SE
BYGGHERRE: SAKSHAUG		REV. DATO:	SIGN:
BYGGEPLASS: HURUM		REV. DATO:	SIGN:

TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES IFLG. ÅNDSVERKLOVEN

E-3





06.09.05
8/9 D3

SOLHYTTEN

SOLHYTTEN AS

BJØRNABEEN 1- BOKS 336 - 4067 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAX 51 57 02 11

HYTTETYPE:	SOL 122+ NY VARIANT	MÅLESTOKK: 1:50	TEGN.NR: 5122HSP
TEGN:	PLAN OG SNITT	DATO: 23.05.05	SIGN: SE
BYGGHERRE:	SAKSHAUG	REV. DATO:	SIGN:
BYGGEPLASS:	HURUM		
TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES IFLG. ÅNDSVERKLOVEN		REV. DATO:	SIGN:

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	350	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandskogen 32, 3475 SÆTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 660 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 660 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06283011
Navn	Teigen hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9767/06283011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 660 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 350, Bruksnr 31	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Strandskogen 32, gatenr 31252	**Grunnkrets:**	2301	Storsand
	3475 Sætre	**Valgkrets:**	14	Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070401	Nordre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.08.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	660,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/350/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/350/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.05.2006	Avgiver	3203/350/3	-660,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/350/31	660,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandskogen 32	Fritidsbolig	109,0	Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	06.09.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.09.2005
Energikilde:		BRA annet:	109,0	Ferdigattest:	18.03.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21936316			Antall etasjer:	2

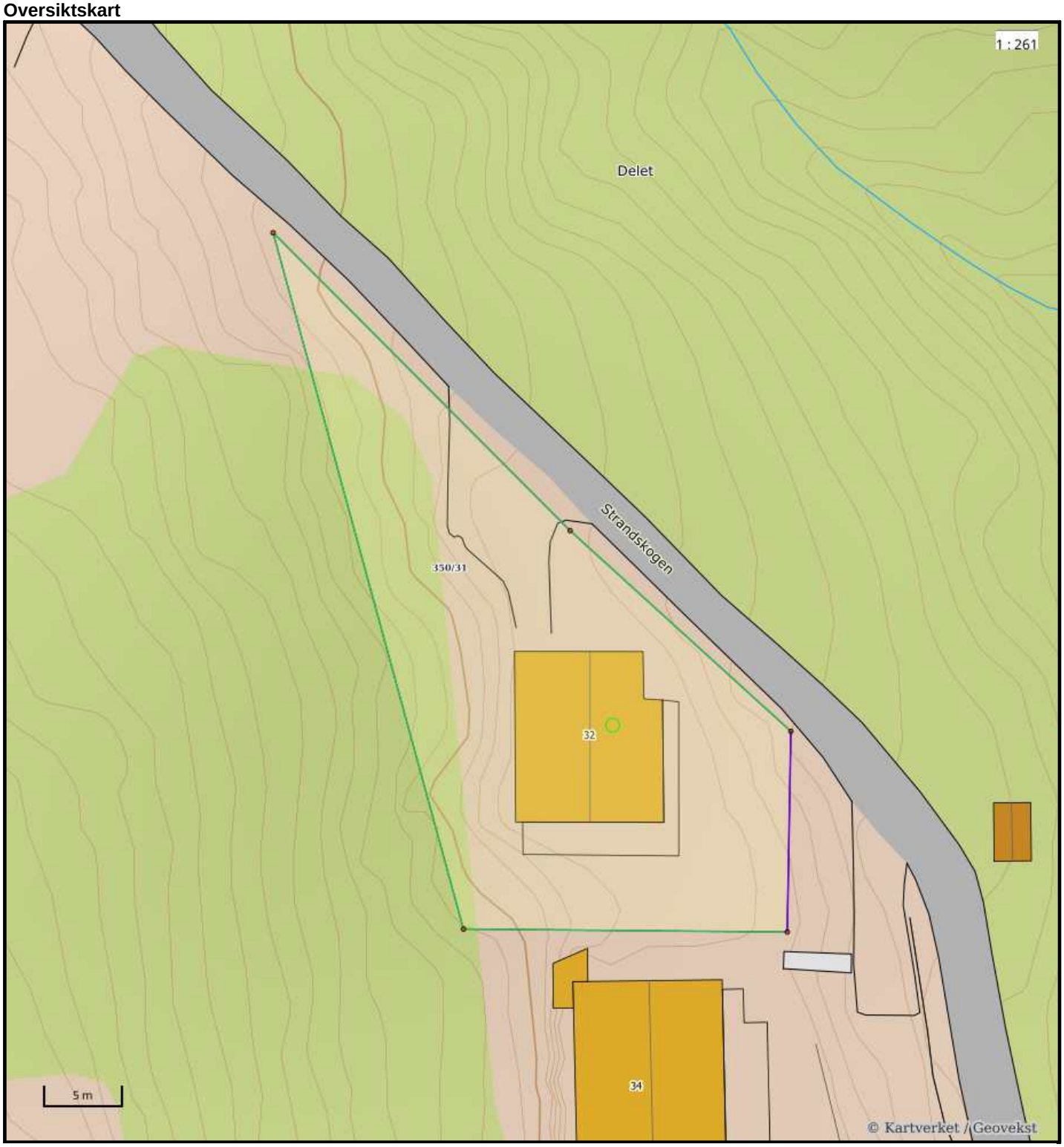
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			73,0	73,0			
L01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



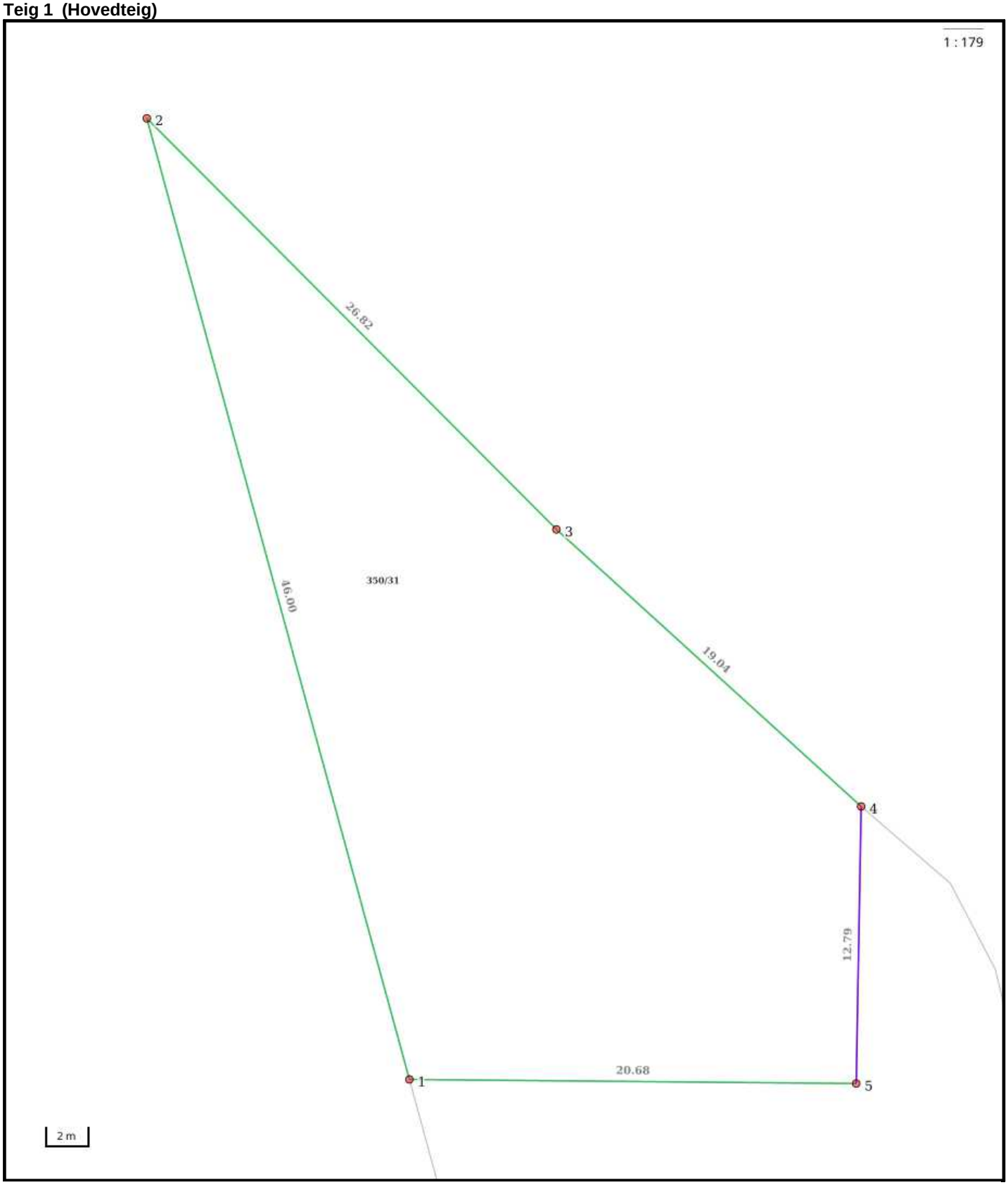
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 660,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 611 503,20	590 399,69	46,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 611 546,29	590 383,58	26,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 611 529,11	590 404,17	19,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 611 517,64	590 419,37	12,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 611 504,88	590 420,30	20,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

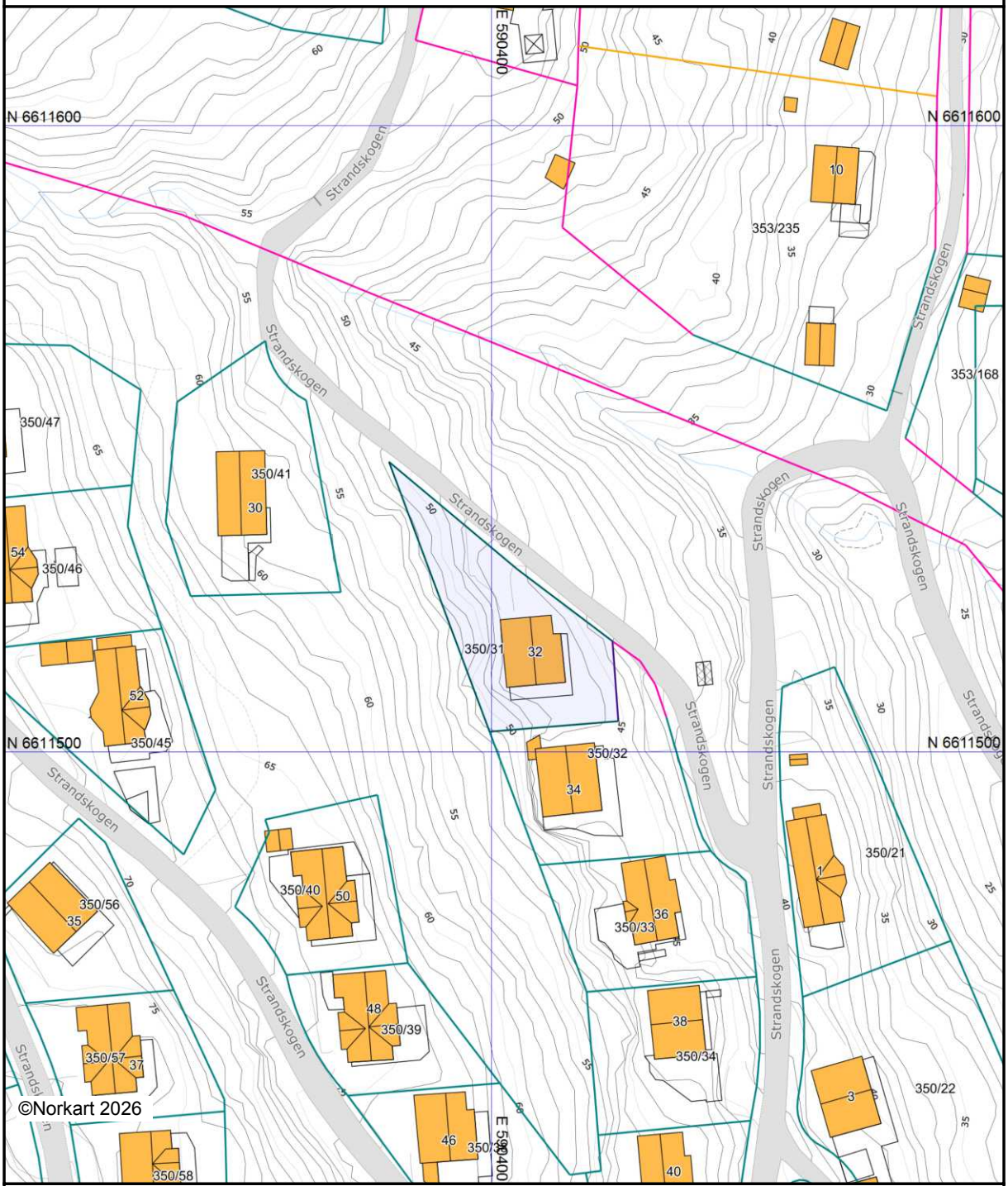
Grunnkart

Eiendom: 350/31
Adresse: Strandskogen 32
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

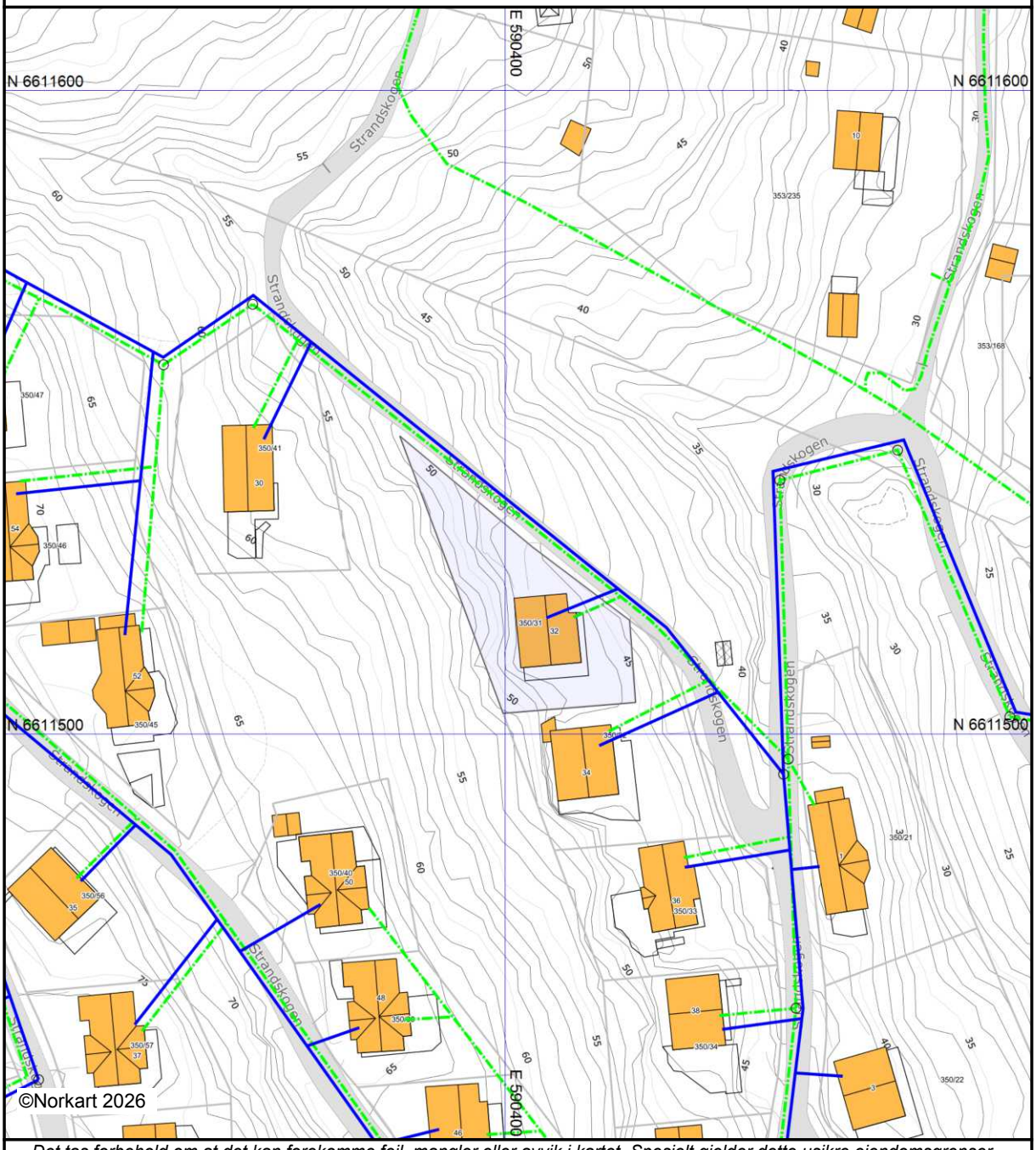
Eiendom: 350/31
Adresse: Strandskogen 32
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 350/31
Adresse: Strandskogen 32
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

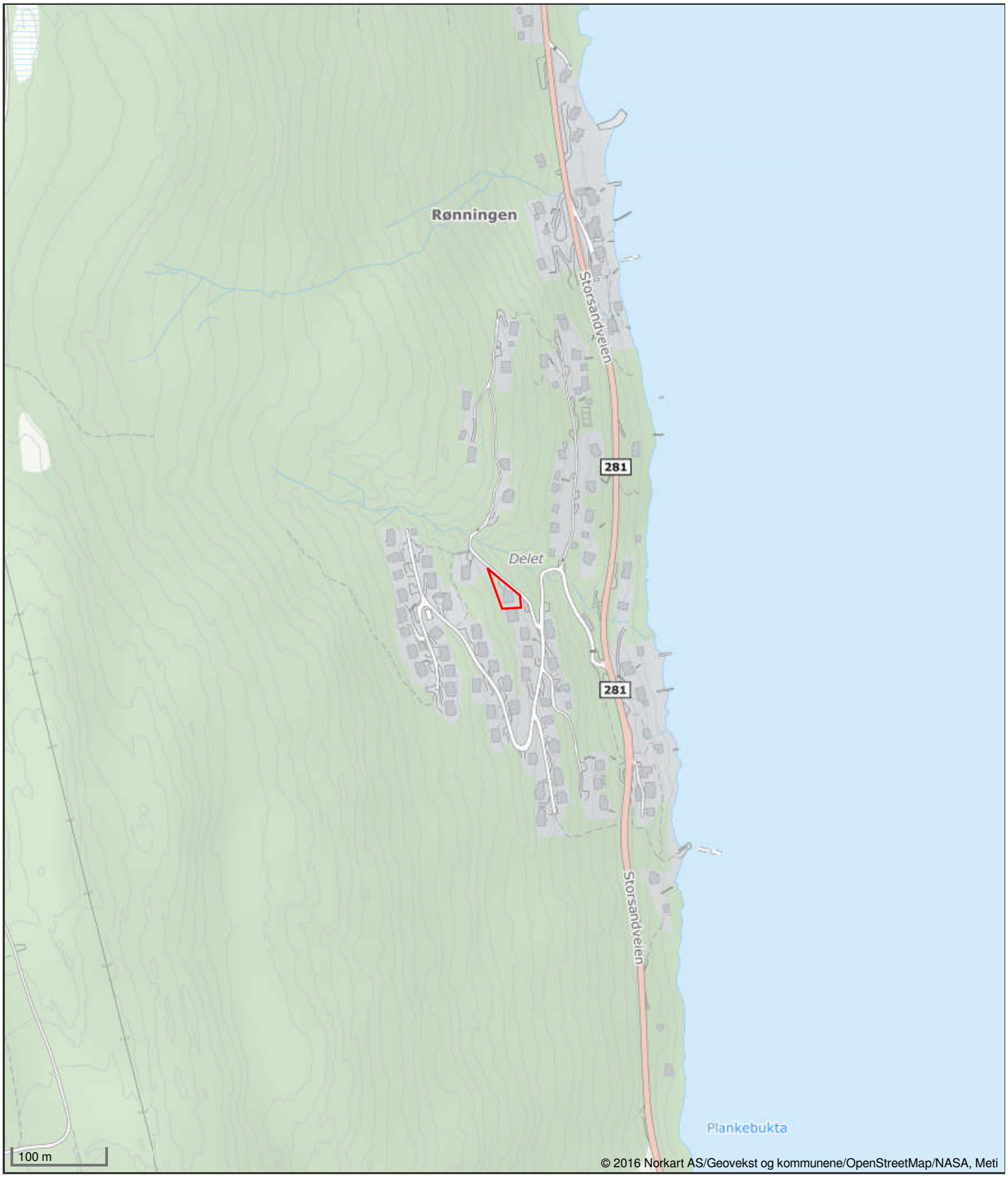
- Område for fritidsbebyggelse
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 350/31//



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.

STORSAND PANORAMA VELFORENING
INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Til alle medlemmer i STORSAND PANORAMA VELFORENING

Som informert i e-post den 08.03.2026 vil Årsmøtet bli holdt på **Eplegården, Søndre Storsand Gård, fredag den 17. april 2026 klokken 19:00.**

For at styret skal kunne drive foreningen videre på lovlig måte, må vi sørge for at vi har godkjent budsjett, enighet om kontingenten for 2026 og andre beslutninger som er nødvendige for den videre driften.

Sammen med denne innkallingen finner du følgende vedlegg:
Vedlegg 1 – Styrets Årsberetning for året 2025
Vedlegg 1b - Drift vannverket 2025
Vedlegg 2 – Årsregnskap for 2025, revisorgodkjent
Vedlegg 3 - Forslag til budsjett for 2026
Vedlegg 4- Innkomne forslag 1-3
Vedlegg 4b - Trærtilbesvær-2026
Vedlegg 5- Valg, innstillinger fra valgkomite og styre
Vedlegg 6 – Fullmakt

AGENDA

Sak 1: Godkjenne innkalling
Velge møteleder
Velge referent
Velge protokollvitne
Sak 2: Behandle og godkjenne årsmelding og regnskapet for 2025
Sak 3: Behandle og godkjenne budsjett for 2026
Sak 4: Forslag fra medlemmene
Det er mottatt tre innkomne forslag.
Sak 5: Valg
Valgkomiteens innstilling til valg av styre (vedlegg 5)
Styrets innstilling til valg av Valgkomite (vedlegg 5)
Sak 6: Dugnad
Årets dugnad er berammet til lørdag 9. mai.

Er noe uklart kan du kontakte styreleder Trond Holberg, trond.holberg@gmail.com, tlf. 93 42 99 33.
Vi håper vedleggene gir innsikt i det arbeidet styret har utført slik at du har solid grunnlag for å avgi stemme i de forskjellige sakene.

Storsand, den 2. april 2026

Trond Holberg Styreleder	John Rønning styremedlem	Monika Kristiansen styremedlem	Knut Sten Nilsen Styremedlem

Vedlegg 1.
STORSAND PANORAMA VELFORENING
Årsberetning for 2025 og forslag til budsjett for 2026

Tillitsvalgte i perioden har vært:

Styreleder	**Trond Holberg**	**Veier, vann og avløp**
Styremedlem	**Monika Kristiansen**	**regnskap, medlemsoversikt**
Styremedlem	**Knut Sten Nilsen**	**vann og avløp**
Styremedlem	**John Rønning**	**Veibom**
Frivillig	**Morten Trosterud**	**dugnader**
Revisor	**Trond Dahl**	

Styrets arbeid:
Styret har holdt 4 styremøter og 1 årsmøter**.**

1: Kloakkpumpeanlegget i stikkvei Syd:

Anlegget har fungert problemfritt i 2025.

2: Strandparsellen:

Det ble gjort en flott innsats med å slipe rust og male rekkverket på brygga av flere fra foreningen, men nå er noe av malingen flasset av og noe rust har kommet til syne igjen.

3: Brygga

Flytebryggen fungerer godt. Siden det var få som ønsket båtplass i 2025, fikk begge søkerne plass ved bryggen. Landgangen ble tatt inn i oktober etter sesongen. Drøbak Marina stod for all utlegging og inntak av landgang.

4: Vegen

Ser ut som den nye brøyte avtalen har fungert fint.

Asfalten ved avkjøringen fra hovedvei og inn til Strandskogen er for smal og trenger utbedring.
Noe av veinettet begynner å bli slitt og trenger vedlikehold

5: Bommen ved innkjøringen til feltet:

Bommen har i, all hovedsak, fungert som den skal.
Lynet og torden tok noe av elektronikken i styringen av bommen.

6: Fellesarealet med trær:

Dette ble behandlet på Konstituerende styremøte 15. mai 2025.
Forslag 1: Felle trær: Avtroppende styreleder gis fullmakt til å lage en tekst, som kan godkjennes av Bjørn og Halvdan og legges inn i protokollen. Styret gis fullmakt til å ivareta dette arbeidet.

Vedtak 1:

1. Styret gis fullmakt til å utarbeide en plan og igangsette enkle tiltak for rydding av skog og annen vegetasjon på velforeningens fellesarealer, jfr. vedtektenes pkt. 2. Mål med planen skal være å gjenopprette og ivareta eiendommenes opprinnelige panoramautsikt. Styret legger fram kostnadsestimat og plan for ryddingen ved neste årsmøte.
2. Årsmøtet oppfordrer den enkelte hytteeier til å påse at trær og annen vegetasjon på egen tomt stusses/ trimmes slik at de ikke forringer naboenes opprinnelige panoramautsikt.

Styret har utearbeidet en plan hvor det er delt inn i 8 parseller som skal ryddes etter tur, noen av feltene vil arbeidet starte rett etter påken 2026. Kostnadsestimat kr 10.000,-
Styret vil ta dette inn i budsjettet for kommende år slik at dette arbeidet vil forsette.

Kart:



7: Vannverket vårt:

Anlegget har gått forholdsvis greit i 2025. Imidlertid er de fleste anleggsdeler er nå ca. 20 år og dette kan krever noen utskiftninger og vedlikehold etter hvert.

Her er hovedsakene i årets drift:
Vi har hatt problemer med vanntrykket, luft i anlegget og motorvernet.
Pressostaten er byttet flere ganger pga luften i anlegget.
Vi byttet også hovedpumpa. Den hadde da gått i 20 år, og det var nok på tide. Vi hadde en ny pumpe liggende.

Det er montert en såkalt soft styring av hovedpumpa. Det vil si at distribusjonspumpa går sakte av og på. Dette for å minimere slitasjen på røranlegget.

Værforholdene har vært en utfordring. Styreelektronikken til pumpene ble slått ut av lynet og måtte byttes.

Stikkledningen til hver av hyttene er bygget med varmekabel i varerør.

Hyttevellet følger vanlig kommunal rutine ved at hver enkelt hytteeier er økonomisk ansvarlig for sin stikkledning, og all vannbåren installasjon i hytta.

Det samme gjelder avløpsledninger og tilhørende hytteinstallasjoner.

Vannprøver blir tatt regelmessig og kvaliteten er god, kun litt høy fluor-verdi. Små barn bør ikke innta store mengder.
Vann-produksjonsmengden har vært stabil og rikelig.

Avløpssystemet har fungert uten problemer.
Se vedlegg «Drift vannverket 2025» for alle detaljer.

Storsand panorama velforening har gått til innkjøp av hjertestarter.

8: Økonomi og regnskap

Regnskap	Budsjett 2025	Posteringer 2025	Avvik
Sum inntekter	387 000,00	388 836,00	1 836,00
Sum kostnader	-641 500,00	-462 624,00	178 876,00
Resultat	-254 500,00	-73 788,00	180 712,00

Alle medlemmer har betalt kontingenten for året 2025.

På kostnadssiden har vi brukt mindre penger enn budsjettert på vannverket og båthavna.
Avsatte ekstraordinære kostnader på kr. 50 000,00 er ikke benyttet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling og resultat, se detaljer i vedlegg 2. Forutsetning for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under den forutsetning.

Regnskapet er godkjent av revisor uten kommentarer.

9: Forslag til budsjett 2026

Kontingent kr. 9 000,- pr. eiendom.

Regnskap	Resultat 2025	Budsjett 2026
Sum inntekter	388 836,00	374 000,00
Sum kostnader	-462 624,00	-567 000,00
Resultat	-73 788,00	-193 000,00

Styret vil informere om at kontingent for 2027 vil foreslås økt med kr. 1 000,- pr eiendom.
Økte kostnader og hvis vi skal klare å vedlikeholde vei, brygge og fellesarealer til dagensstandard.

Styret i Storsand Panorama Velforening

Trond Holberg	Knut Steen Nilsen	Monika Kristiansen	John Rønning
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Drift vannverket 2025

Anlegget har gått forholdsvis greit i 2025. Imidlertid er de fleste anleggsdeler er nå ca. 20 år og dette kan krever noen utskiftninger og vedlikehold etter hvert.

Her er hovedsakene i årets drift:
Vi har hatt problemer med vanntrykket, luft i anlegget og motorvernet.
Pressostaten er byttet flere ganger pga luften i anlegget.
Vi byttet også hovedpumpa. Den hadde da gått i 20 år, og det var nok på tide. Vi hadde en ny pumpe liggende.

Motorvernet er også byttet. Imidlertid fortsattte problemene, og etter grundig feilsøking fant vi(og Hurum Rør) ut at en av trykktankene var punktert og tilbaketrykksventilen etter hovedpumpa defekt. Det ble så tatt en beslutning å bytte begge trykktankene, slanger, koplinger, tilbaketrykksventil og kraner i forbindelse med lufting av tanker. Dette ble gjort de første dagene i mars 2025 .

Det er montert en såkalt soft styring av hovedpumpa. Det vil si at distribusjonspumpa går sakte av og på. Dette for å minimere slitasjen på røranlegget.

Det er lufteventiler på hovedledningene i øvre del av anlegget. Trolig også en eller to ved forgreningene lenger ned. Noen av disse er nok ikke i full funksjon. Ventilene er plassert i kummer og ligger på, fra 1 til 2 meters dybde. Utskifting av disse er kostbart og etter min vurdering ikke helt nødvendig. Vi må derfor regne med noe luft i krana når hytta har stått ubrukt en tid.

Vi har nå alarm for motorvern, pumper, lav og høy vannstand. Det satt opp en ekstra frittstående varmeovn for å sikre varmen i pumpehuset.

Værforholdene har vært en utfordring. Styreelektronikken til pumpene ble slått ut av lynet og måtte byttes. (Lynet tok også noe av elektronikken i styringen av bommen.)

Alle varmekablene på hovedledninger og brønner har stått på i vinter.

Vannproduksjonen er rikelig.

Vannprøver blir tatt regelmessig og kvaliteten er god, kun litt høy fluor-verdi. Små barn bør ikke innta store mengder.

Innrapportering til Mattilsynet er fulgt opp.

Avløpsanlegget har fungert godt.

Planlagte oppgaver i 2026:

- Justere sluttsekvens mykstarter.

- Bytte pressostat.

- Spyle avløpsanlegget i avløps – pumpehuset.

-

Vellet har fulgt opp alt arbeide og flere har hjulpet til. Takk til Trond, Thor Bjørn, Halvdan og Rolf Ole.

Knut Sten Nilsen

STORSAND PANORAMA VELFORENING

Årsregnskap for 2025

Den norske Bank, kontonr. : 5082.05.18958
Den norske Bank, kontonr. : 1201.15.23143

Tekst	Inntekter	Utgifter
Saldo pr. 31.12.2024	640 284	
Medlemskontingent	360 000	
Assosierte medlemmer	12 916	
Andre inntekter	3 102	
Ekstraordinære inntekter	12 818	
Total Vann og Avløp		-154 240
Båthavna		-8 750
Vei inkl internett veibom		-130 102
Forsikringer		-24 112
Andre kostnader		-145 296
Ekstraordinære kostnader		0
Bank/Gebyr		-125
Sum Inntekter/Utgifter 2025	388 836	-462 624
Beholding pr. 31.12.2025	**566 496**	

Balanse		
Utestående fordringer	12 916	
Den norske Bank, kontonr. 5082.05.18958	182 267	
Den norske Bank, kontonr. 1201.15.23143	371 313	
Saldo SPV Bank kontoer pr 31.12.2025	**566 496**	

Monika Kristiansen
Kasserer, 25.03.2026

Trond Dahl
Revisor, 25.03.2026

Budsjett 2026:

	1000	3000	3010	3020	3030	8000	8010	8020	8030	8040	8050	8060	8070	8080	8090
Tekst	DNB	Kontingent	Assosierte	Andre	Ekstraord.	Vannverket	Strøm	Prosjekt	Båthavna	Vei	Forsikringer	**Adm.utgifter**	Andre	Ekstraord.	Gebyr/renter
	Bruk	Medlemmer	Medlemmer	inntekter	inntekter		Vannverket	Veibom				**Styremøter**	kostn.	kostnader	
Inngående Balanse- Kto. 5082 05 1895	640 284	9000										Reiseutgifter			
Medlemmer	360 000	360 000													
Assosierte medlemmer	12 000		12 000												
Gjensidige Forsikring utbytte	2 000			2 000											
Vellenes Fellesorganisasjon	0			0											
Sum Inntekter	**374 000**	**360 000**	**12 000**	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vestfold Lab	-10 000					-10 000									
Hurum Elektro	-20 000					-20 000									
Hurum Rør	-100 000					-100 000									
AddSecure - Alarm	-7 000					-7 000									
Krav fra Værås og utbedringer brønnte	-32 000					-32 000									
Hurum Kraft	-40 000						-40 000								
Internett veibom	-11 000							-11 000							
Drøbak Marineservice, etc.	-20 000								-20 000						
Strøing/salting	-20 000									-20 000					
Skraping/grusing av vei/grøfterens	-61 000									-61 000					
Asfaltering	-68 000									-68 000					
Brøyting	-95 000									-95 000					
Forsikring	-25 000										-25 000				
Møteutgifter	-3 000											-3 000			
Eplegården	-4 000											-4 000			
Dugnad, etc.	-20 000												-20 000		
Fjerning av trær	-10 000												-10 000		
Omkostninger Bank	-1 000														-1 000
Ekstraordinære kostnader	-20 000													-20 000	
	0														
Sum Kostnader	**-567 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-169 000**	**-40 000**	**-11 000**	**-20 000**	**-244 000**	**-25 000**	**-7 000**	**-30 000**	**-20 000**	**-1 000**
Årets resultat	**-193 000**	**360 000**	**12 000**	**2 000**	**0**	**-169 000**	**-40 000**	**-11 000**	**-20 000**	**-244 000**	**-25 000**	**-7 000**	**-30 000**	**-20 000**	**-1 000**

Vedlegg 4

Ønske om saker til SPV's årsmøte april 2026:

Bjørn Engelstad, Strandskogen 23 vil at følgende saker tas opp til votering på det kommende årsmøtet:

Sak 1: At det tas opp til votering at det skal gjennomføres en «skippertak-trefelling» på våre tomter 350/ og 349/15 i trå med anvist i oversendt notat «Trærtilbesvær-2026».

Sak 2: At det avsettes inntil kr. 25.000,- på 2026-budsjettet for gjennomføring av Sak 1.

Sak 3: Vedtektsendring: At det tas opp til votering (krever 2/3 flertall) at det innføres et tillegg i vedtektenes punkt 2 Formål, tekstforslag som følger:

> *Velforeningen skal også påse at fellesarealenes trær og annen vegetasjon blir holdt nede på en slik måte at vegetasjonen ikke forringer medlemmenes opprinnelige panoramautsikt. Den enkelte hytteeier har også et særskilt ansvar for å påse at trær og annen vegetasjon på egen tomt stusses/felles slik at de ikke forringer naboenes opprinnelige panoramautsikt*

Hvis gjennomslag vil dermed ny komplett formålstekst bli:

> Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og virke til beste for området. Velforeningen skal ivareta det i delingsbegjæringen avsatte fellesareal og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler alle medlemmene i velforeningen. I tillegg skal foreningen ha ansvaret for vedlikehold av private stikkveier, vannverk med ledninger, kloakkledninger, bryggeanlegg sommer som vinter, utbedringer, fornyelser og andministrasjon av fellesarealet. Herunder nevnes blant annet ansvaret for felles gangveier og lekeplasser på området. *Velforeningen skal også påse at fellesarealenes trær og annen vegetasjon blir holdt nede på en slik måte at vegetasjonen ikke forringer medlemmenes opprinnelige panoramautsikt. Den enkelte hytteeier har også et særskilt ansvar for å påse at trær og annen vegetasjon på egen tomt stusses/felles slik at de ikke forringer naboenes opprinnelige panoramautsikt*

Åpent brev til Styret i Storsand Panorama Velforening (SPV), samt alle medlemmer av SPV. (dato:20260324)

En tidligere versjon av dette notatet ble sendt medlemmene i SPV våren 2025, dagens utgave er oppdatert med ny info. og jeg ønsker at styret sender dagens utgave til alle medlemmene.

I 2026 er det nå drøye 20 år siden vårt hyttefelt ble utviklet. På det tidspunktet, ca. 2004, var det utbyggerne i Storsand Eiendom (SE) som sto for all utvikling. Deres utgangspunkt for tomteutviklingen var en gjengrodd skog som ikke hadde vært ivaretatt på svært mange år. SE og deres eiendomsmegler forstod umiddelbart at det potensielt lå en vanvittig fin utsikt i det skrånende tomtefeltet, og igangsatte omfattende felling av trær, slik at den potensielle panoramautsikten kom tydelig fram for interessenter.

Panoramautsikten ble markedsført maksimalt i prospekter og i samtaler med eiendomsmegler, og tomtesalget gikk greit unna i løpet av få år. Alle kjøpere satte stor pris på den storslåtte utsikten over Drøbaksundet, og vi alle gledet oss over hvor luftig og fint vi fikk det i feltet vårt. Alle venner og bekjente som kom på besøk påpekte også den storslåtte utsikten vår.

Alt dette skjedde for noe tid tilbake, 20 år har gått og vi trives. Men også trær og busker trives veldig godt i feltet vårt. Det som til å begynne med var små og uskyldige busker har nå vokst opp til temmelig store og til dels sjenerende trær. Noen (ganske mange) av disse trærne har i dag nådd en slik høyde at de langt på vei stjeler den storslåtte panoramautsikten vi alle hadde fra starten av. Deler av den tidligere panoramautsikten er allerede gjengrodd, og jeg er av den mening at dette er et økende problem som vi bør få gjort noe med så raskt som mulig, slik at vi igjen kan oppnå den panoramautsikten vi alle hadde.

Områdene vi selv disponerer er våre fellesarealer definert gjennom tomtene 350/3 (oversiden av fylkesveien) og 349/15 (strandtomta på nedsiden av fylkesveien), samt at den enkelte hytteeier selvfølgelig disponerer sin egen tomt. På disse angitte fellesarealene er det, så langt jeg kan forstå, ingen juridiske restriksjoner som hindrer oss i å felle den tilveksten av trær som har funnet sted. Men, trær kan som kjent være til besvær. Under en befaring i fjor sommer viser det seg at der vår tomt grenser til ekstern hyttenabo har trærne nådd kritisk størrelse, og om de velter over mot naboens tomt antar jeg vi kommer i et økonomisk ansvar om trærne havner over bygninger.

Personlig har jeg de siste par årene tatt tak i de fellesareal-trærne som står nærmest min tomt (Strandskogen 23) på tomta sydlige side. Noen av disse trærne hadde rukket å nå ca 30 meters høyde, og jeg har fått erfare hvor tungt (og litt farlig) arbeidet med å felle slike trær er. Denne typen jobb er såpass stor og tung at man ikke kan forvente at godt voksne personer i en dugnadsgjeng fra SPV skal kunne håndtere dette for alle våre fellesarealer.

Når det gjelder den enkelte private tomts arealer og trærne som befinner seg på disse så stille det seg noe annerledes. Også her kan som kjent trær være til besvær. Juridisk har jeg forstått det slik at norske domstoler har vært fylt opp med saker hvor naboer har kranglet i rettsvesenet om trær. Noen kan ønske å skjerme for innsyn fra bakenforliggende eller sidestilte naboer, og derfor argumentere med at de ønsker en viss vegetasjon for å oppnå skjerming. I vårt område antar jeg at de aller fleste (alle?) ønsker å beholde den storslåtte utsikten som var foran og rundt sin egen hytte. Jeg kan selvfølgelig forstå ønsket om å skjerme for innsyn, men jeg er av den mening at dette bør veies opp mot hensynet til bakenforliggende og sidestilte naboers behov for også å

beholde sin opprinnelige utsikt. Vegetasjon høyere enn ca.3-4 meter er etter mitt skjønn unødvendig for å hindre innsyn for bakenforliggende, mens det for sidestilte naboer antar jeg det vil være nok med 2, maks 3 meters høyde. Mitt forslag er derfor at vegetasjon høyere enn dette bør bli stusset, eller fjernet av den enkelte tomteeier. (Husk: Din bakside er ofte naboens forside..)

Trær vil ofte kunne skape endel følelser, og jeg vil anta at mine forslag vil kunne bli gjenstand for en viss diskusjon. Jeg ønsker derfor at dette temaet blir tatt opp som egen sak på kommende årsmøte våren 2026 for en debatt, og om mulig en konklusjon om at det er behov for å få utført et «trefellende skippertak» på fellesarealene. Et slikt skippertak vil medføre noen kostnader, og jeg vil forsøke å innhente et kostnadsestimat i forkant av årsmøtet.

Ang. et evt. skippertak:

Jeg har gjennomført en befaring i feltet med lokal og faglig kyndig trefeller. Vi så på trær i de anviste områdene på vedlagte kartutsnitt. Områdene hvor det evt. er aktuelt å foreta en felling er skjematisk ringet inn med rødt. For å minimere kostnadene for medlemmene ble vi enige om at tilbudet kun skal gjelde sikker felling av trærne. Når de ligger trygt nede er tanken at det blir det opp til dugnadsarbeid i foreningen å rydde terrenget for trær og kvister. Det samme gjelder for strandsonen. Kostnadene for felling innenfor de anviste områdene er beregnet til ca.20.000, max. 25.000,- inkl.mva.

Etter at et eventuelt skippertak er gjennomført vil trær og busker fortsatt vokse, og jeg vil i denne sammenheng argumentere for at det innføres et par tillegg i SPV's vedtekter. Dette for å forankre entydig overfor framtidige styrer og nye hytteeiere at de har ett ansvaret for å få gjennomført den løpende felling/stussing av trær etter at et evt. skippertak er unnagjort. Når det gjelder trærne på enkelttomtene vil det etter mitt skjønn være nyttig for styreleder også å ha en tekst i vedtektene som kan pekes på når/hvis enkelttomters trær tar overhånd og styret føler trang til å melde fra. Et annet poeng med å få inn en regulerende tekst for enkelttomtene er at alle eiendomsmeglere er forpliktet til å vedlegge velforeningens vedtekter i alle salgsoppgaver. Ved å innføre en entydig tekst som klart regulerer størrelsen på egne busker og trær vil det framstå tydelig for alle framtidige kjøpere at det påligger dem et ansvar for å holde en fornuftig størrelse på egen tomts vegetasjon.

Mitt forslag til vedtektstillegg er derfor følgende:

1. At det legges inn i vedtektenes punkt 2 (Formål) en entydig tekst hvor det framkommer at styret har et løpende ansvar for å holde vegetasjonen på fellesarealene nede, og at det samme også gjelder for enkeltmedlemmene.
   Forslagsvis;
   «**Velforeningen skal påse at fellesarealenes trær og annen vegetasjon blir holdt nede på en slik måte at vegetasjonen ikke forringer medlemmenes opprinnelige panoramautsikt. Den enkelte hytteeier har også et særskilt ansvar for å påse at trær og annen vegetasjon på egen tomt stusses/felles slik at de ikke forringer naboenes opprinnelige panoramautsikt**»

Oppfordring til medlemmene:

Dersom du er forhindret fra å delta på årsmøtet men støtter initiativet ønsker jeg at du sender meg en fullmakt på SMS til 9953 8933 Bjørn Engelstad. Oppgi om du støtter vedtektstillegget. SMS'en må også inneholde navn og hytteadressen din. (Du kan også bruke e-post: bjornengelstad@online.no)

Vennlig hilsen Bjørn Engelstad, Strandskogen 23

Tomt 350/3





Strandsonen 349/15

Vedlegg 5

Valgkomiteens innstilling på kandidater til styret i SPV – 2026

Styre år 2025	Valg/ikke valg	Spesialansvar
Trond Holberg	Fortsetter	Vann- og avløp sammen med Knut Steen Nilsen
John Rønning	Ikke på valg	Veibom
Monika Kristiansen	Går ut	Regnskap/økonomi
Knut Steen Nilsen	Fortsetter	Vann- og avløp sammen med Trond Holberg
Trond Dahl	Slutter som revisor	Revisor

Valgkomite

Rolf Ole Eriksen	Går ut
Halfdan Bryn	Går ut

Valgkomiteen foreslår for år 2026

Styre

Trond Holberg	Gjenvelges for 1år	Vann- og avløp sammen med Knut Steen Nilsen
Knut Steen Nilsen	Gjenvelges for 1år	Vann- og avløp sammen med Trond Holberg
John Rønning	Ikke på valg	Veibommen
Trond Dahl	Velges for 2 år	Regnskap/økonomi
Monika Kristiansen	Velges for 2 år	Revisor

Ny valgkomite

??	Velges for 2 år
Kjartan Hauglom	Velges for 2 år

Hilsen Valgkomiteen,

Rolf Ole Eriksen

Halfdan Bryn

Vedlegg 6

FULLMAKT

Jeg/vi, som medlem i Storsand Panorama Velforening, gir herved

…… fullmakt til å opptre på mine/våre vegne i

Årsmøte den 17. april 2026.

Dato: ……..

Underskrift, hytte nr……

……..

Strandskogen 32

AVSTAND TIL SJØ

149 m



DAGLIGVARE

Coop Extra Sætre	13 min
Kiwi Sætre	13 min

AVSTAND TIL BYER

Drøbak	23 min
Ski	34 min
Drammen	43 min
Oslo	47 min

AKTIVITETER

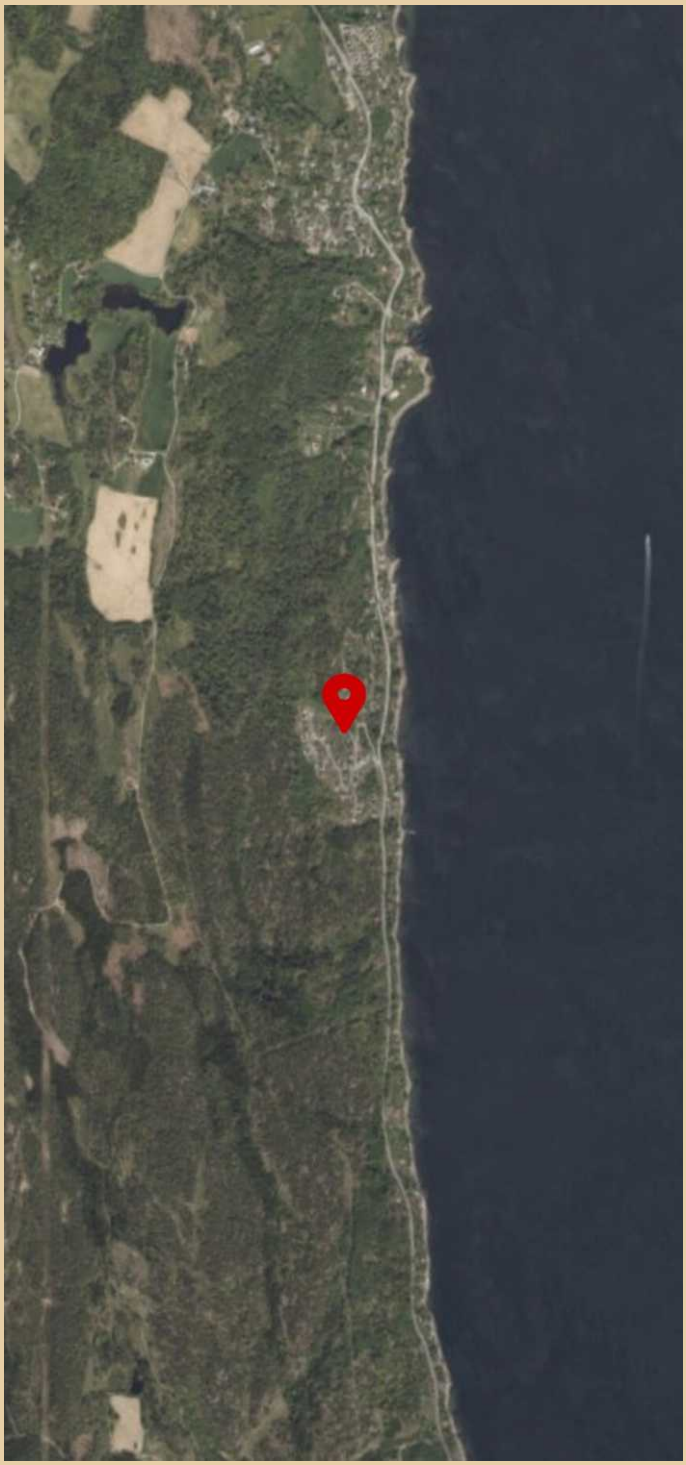
Freyborg Beachbane	15 min
Graabeinbanen, idrettsanlegg	9 min
Filtvet skole, gymsal	9 min
Sætre skole	11 min
Sætrehallen	12 min
Filtvet idrettspark	11 min
Hurum ungdomsskole, gymsal	14 min
Bjerkelunden idrettspark	14 min

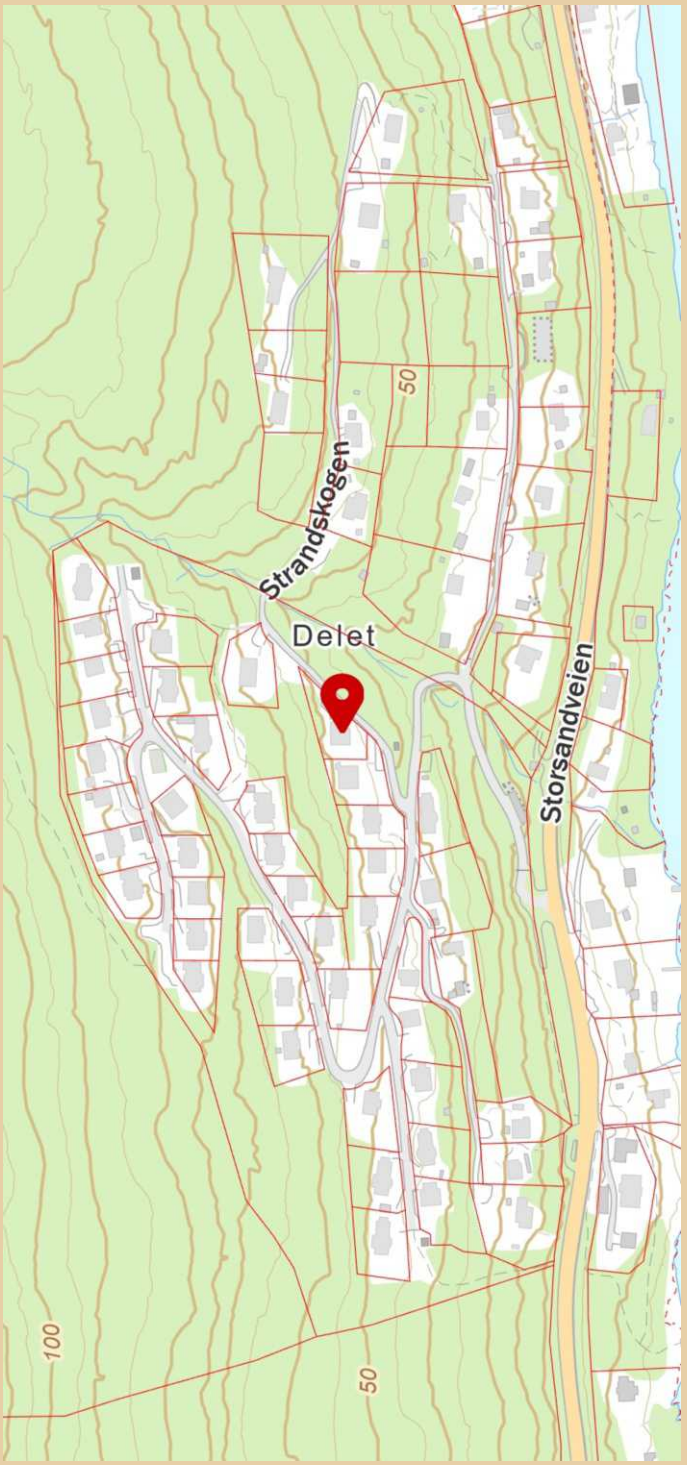
SPORT

Freyborg Beachbane	15 min
Graabeinbanen, idrettsanlegg	9 min
Trento Hurum/Røyken	12 min
Pulsen - Trening og Helse	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røyken stasjon Linje L1	23 min 22 km
Spikkestad stasjon Linje L1	26 min 24.2 km
Dehli Linje 256	4 min 0.4 km
Rønningen Linje 256	8 min 0.8 km





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandskogen 32, 3475 Sætre
Gnr. 350, Bnr. 31, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
309260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Amit Sharma

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 966 26 245

E-post: amit.sharma@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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