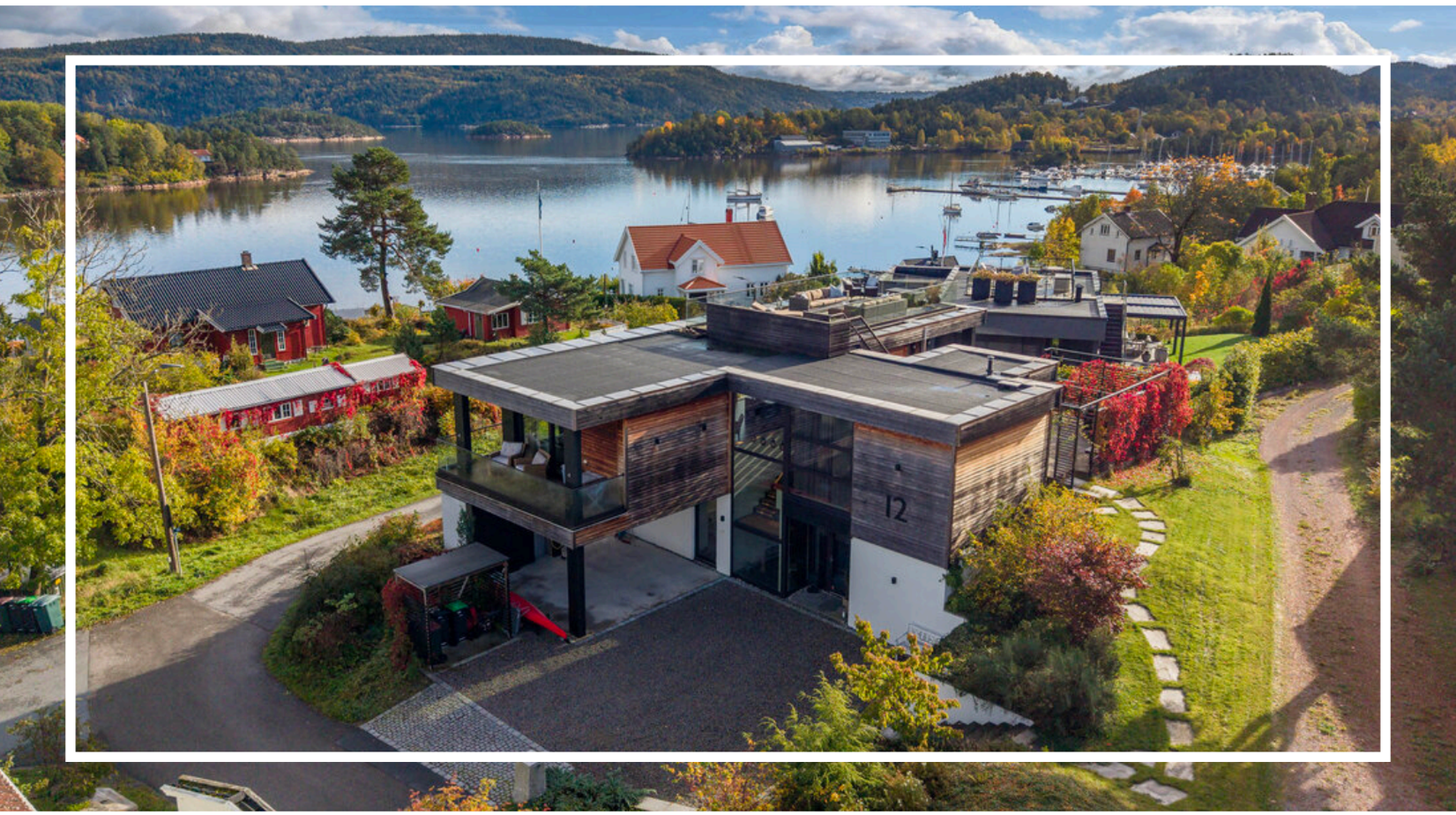
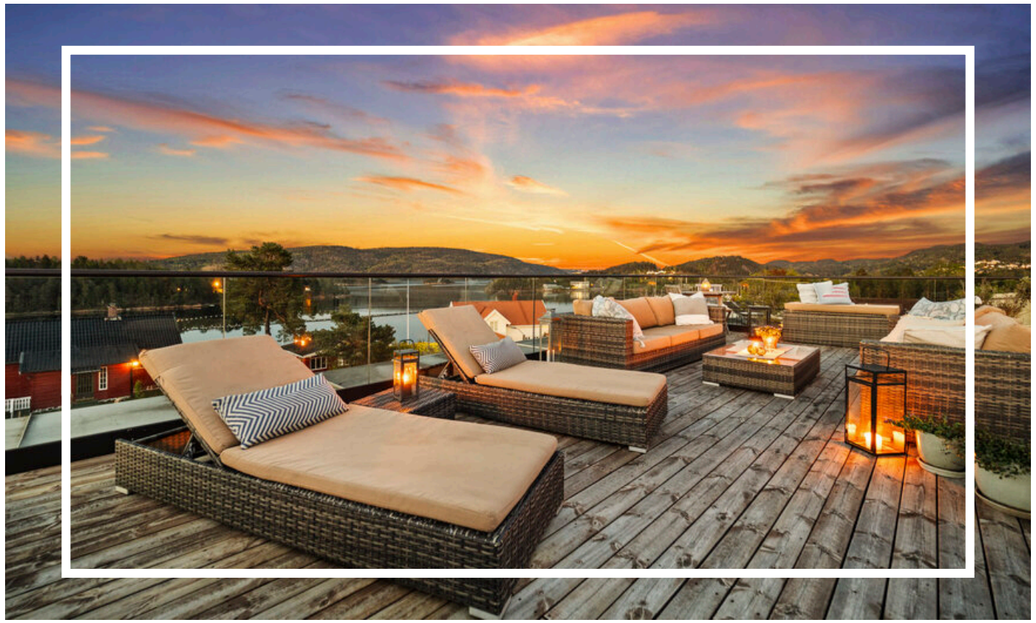
Velkommen til visning!



ASKER Gamle Isveien 12

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	212,0 m2
Total BRA	215,0 m2
Byggeår	2017
Tomt	834







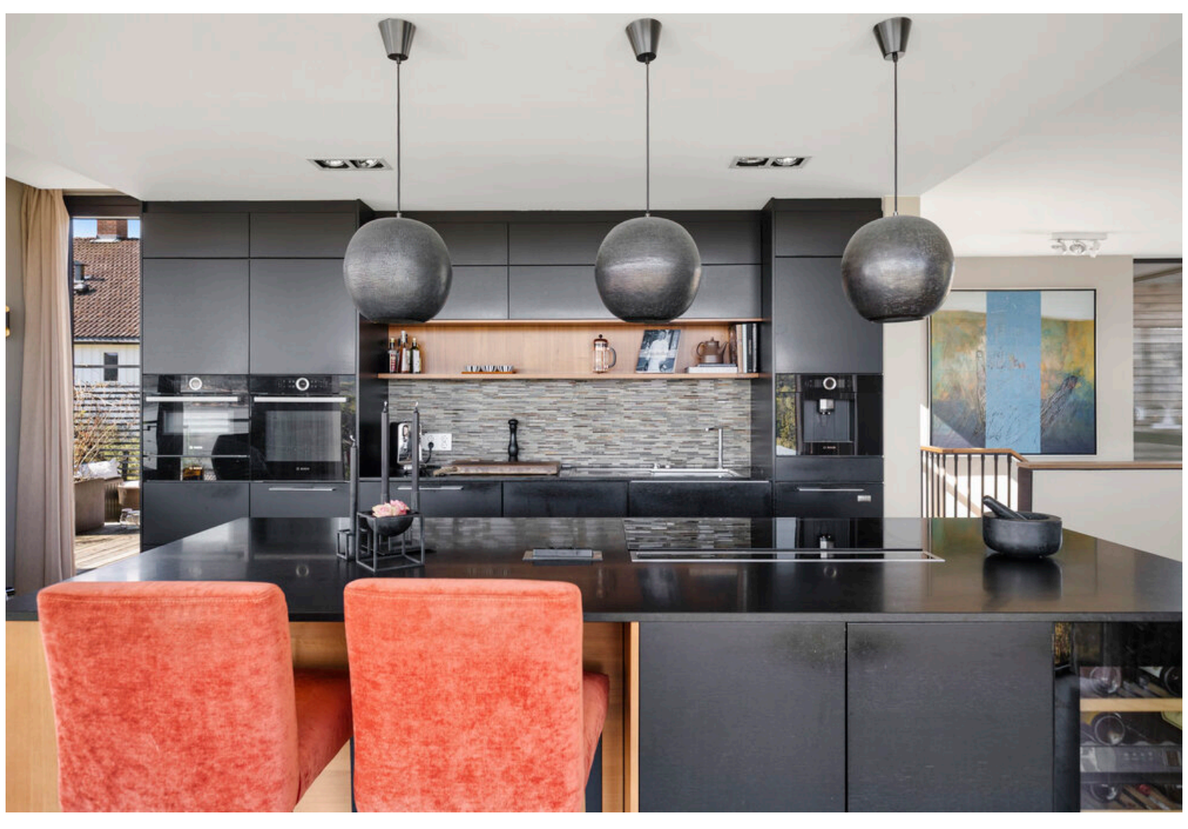
























Frem
overlent
eiendoms
megling

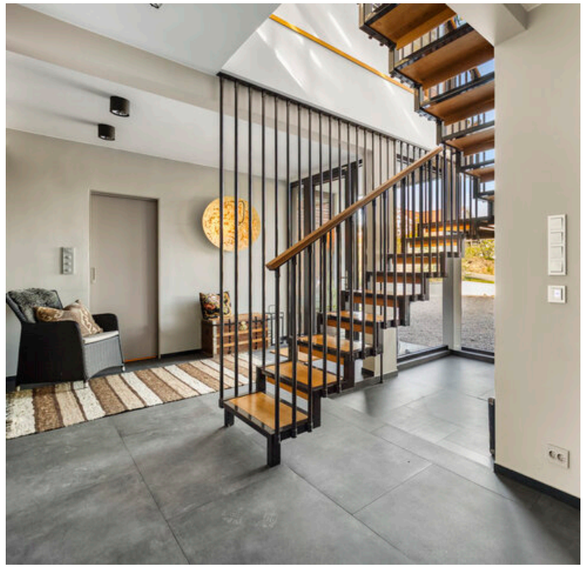




Frem
overlent
eiendoms
megling























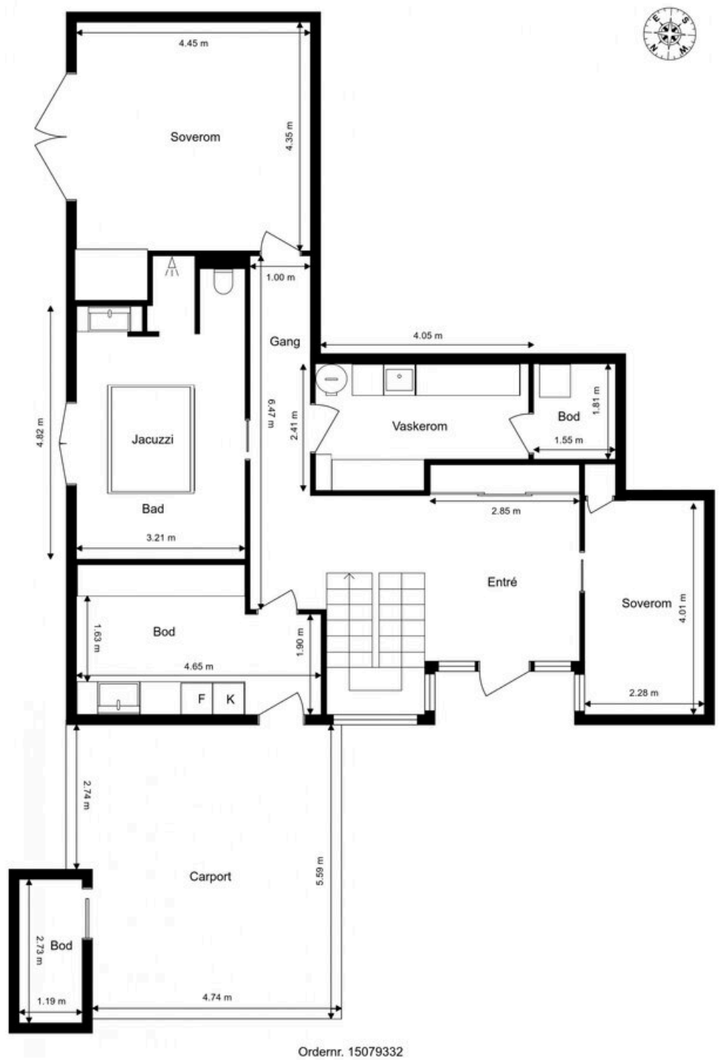






Gamle Isveien 12, 3475 SÆTRE

Enebolig - 1.etasje



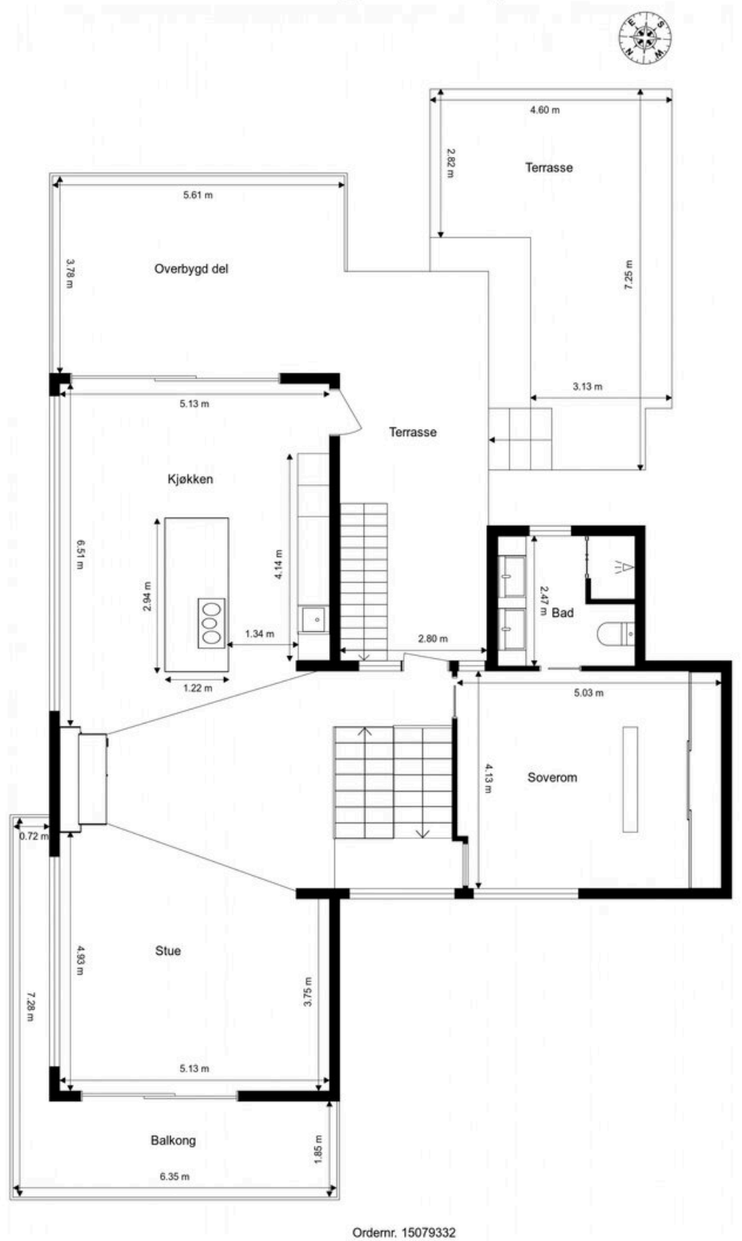
Ordernr. 15079332

Anticimex

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

Gamle Isveien 12, 3475 SÆTRE

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15079332

Anticimex

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

Fred-Ivar Myrseth

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF). I 1987 begynte jeg å arbeide med megling og har siden 1988 arbeidet med hovedvekt på markedet i Asker, Røyken og Hurum.

Få andre meglere, som er etablert i dette området, har arbeidet så lenge med salg avbolig- og fritidsboliger.
Da jeg er bosatt i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Frem Eiendomsmegling vet at kunnskap om nærområdet er med på å selge eiendommen til potensielle kjøpere. Vi vil blant annet vite hvor skoler, barnehager og forretninger ligger og hvilke turmuligheter det er og mange andre ting det kan vi fortelle om. Når de potensielle kjøpere vet mye om objektet og nærområdene oppnås normalt også gode priser.

Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert megler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



frem eiendomsmegling

ASKER - Asker/Sætre - Eksklusiv funkis med fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Høy standard. Brygge







Adresse:	Gamle Isveien 12 3475 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 212,0 kvm
	BRA-e: 3,0 kvm
	Total BRA: 215,0 kvm
Prisantydning:	17 900 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
Eier/Selger:	Monica Therese Vee Bratlie og Tom Bratlie
Matrikkel:	GNR 357, BNR 84 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260187

STANDARD
Enebolig med høy standard! Detaljert og meget gjennomtenkt enebolig der ingen ting er overlatt til tilfeldighetene. Boligen har mange fine kvaliteter planmessig, lyse og åpne løsninger som gir boligen særpreg. Mye glass for godt utsyn. Utvendig er det kledde fasader (Kebony) med pusset mur. Alle terrasser og verandaer har glassrekkverk.

Innvendig er det fliser på gulv i entre/hall, baderom og spa/baderom. Øvrige oppholdsrom og soverom har 1-stavs eikeparkett. Veggflater er flislagt på bad og spa/bad. Malte flater i øvrige rom. Hovedsoverom i 2. etasje har vegg til vegg teppe. Tapet og spilevegg på ett av soverommene i 1. etasje. Dette soverommet er det mulig å bygge om til 2 mindre soverom.

Garderober på soverom er plassbygget.

Takhøyde, gode 2,6 meter i stue/kjøkkendelen gir en flott romfølelse samtidig som vinduene tar inn verden rundt på en spesielt fin måte.

Romslig og praktisk kjøkken med stor kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer som koketopp med induksjon, stekeovn, vinskap, kombiovn samt kaffemaskin i høyskap. Dobbel oppvaskmaskin fra Fisher&Paykel. Kjøleskap. Delikat kjøkken som har rikelig med skap, skuffer og benkeplass. Kjøkken har åpen løsning til stuen som gjør det til en del av oppholdsrommet.

Boligen har et flott hovedsoverom med eget bad på hovedplanet. Badet er delikat innredet, flislagt med 60x60 fliser på gulv og vegger. Her finner du wc (Geberit Aquaclean spyletoalett), dusjnisje (med takmontert Rainmaker fra Hansgrohe), innredning med dobbel servant. speil og overskap.

I 1. etasje er det et meget romslig baderom/ spa/trening avdeling. Delikat flislagt med 60x90 fliser. Wc, dusjnisje (med takmontert Rainmaker fra Hansgrohe) og servant med innredning. Nedsenket boblebad.

Dette er en bolig man må se!

For ytterligere informasjon om standard og tilstand se selgers egenerklæring, samt tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon utvendig pusset med fasadepuss. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon og stål med utvendig liggende og stående trekledning av Kebony (tilnærmet vedlikeholdsfritt). Yttertak med tilnærmet flatt fall av trekonstruksjon tekket med 2 lags takpapp. Ytterdør, vinduer og terrasse-/balkongdører med to-lags glass.

AREALER
Totalt bruksareal: 215,0 m²
- BRA-i: 212,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

BRA i 1. etasje: 103 kvm

BRA i 2. etasje: 109 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 137,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen inneholder:
1.etasje med entre, gang, to boder, vaskerom, bad og to soverom.
2.etasje med soverom, bad, stue og kjøkken. Utgang fra stue til nordvendt balkong. Utgang fra kjøkken til sørvendt terrasse. Trapp til takterrasse.

OPPVARMING
Varmekabler i alle rom, også soverom. Styring via Elko-system.

Stor, flott gasspeis av type Faber Triple Premium XL i stue/spisestue. Denne er koblet til gassflasker nede i 1 etg (utvendig) som er på hele 33 kg. Det er plass til 2 slike flasker, dette gjør at det holder med å bytte disse en gang om året. Kommer an på forbruk. Selger tar service på anlegget før overtagelse av boligen.

På denne eiendommen er det inngått bindende avtale om Norgespris på strøm. Denne må overtas av kjøper, og er bindende ut 2026.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av typen kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.
Varmtvannsbereder av type Høiax Titanium Express 300, 282 liter fra 2017 og hovedstoppekran er plassert på vaskerom
Ventilasjonsanlegg er plassert i bod innenfor vaskerom.
Gasspeis i stue.

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

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje:

- Overflater gulv: Det observeres sprekker i flis i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget.

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen i dusj er mindre enn anbefalt. Gulvet under Jacuzzi er tilnærmet flatt. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. Jacuzzi står rett på gulv.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette. Høydeforskjell fra sluk til topp overflate gulv ved dør er målt til ca. 10 mm.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt i dusjsonen og ved rørgjennomføringer ved Jacuzzi er uoversiktlig. Membran er ikke synlig.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne, integrerte blandebatterier og vanninstallasjoner til dusj og servant er ikke registrert. På befaringstidpunktet har trekonstruksjon ved gulv rundt Jacuzzi har slitasjer og begynnende råteskader mot gulv. Dette er utbedret i ettertid av håndverkere. Arbeidene er ikke fysisk kontrollert av takstmann, kun sett via oversendte bilder fra selger.

Våtrom - Bad 2.etasje:
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette. Høydeforskjell fra sluk til topp overflate gulv ved dør er målt til ca. 10 mm.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Membran er ikke synlig i sluk.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne, integrerte blandebatterier og vanninstallasjoner til dusj og servant er ikke registrert.

Våtrom - Vaskerom:
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Membran er ikke synlig i sluk.

Kjøkken:
- Innredning: Innredningen har stedvise slitasje. Svelleskader i skap under vask.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er ikke etablert vannrør av rør-i-rør/vannskadesikkert system i boligen. Dette er et krav i TEK10 som boligen er bygget etter.

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke lokalisert, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Gassinstallasjoner (forenklet vurdering): Ifølge huseier er det ikke utført service på anlegget. Service på gassanlegg anbefales minimum hvert 2.år. Fullverdig kontroll av gassanlegg og installasjoner krever spesialkompetanse og inngår ikke i denne rapporten. Vurderingen baseres derfor på opplysninger fra eier og eventuelle åpenbare feil eller mangler som er lett synlige.

Andre rom:
- Annet: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i bod mot carport, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Dette er utbedret i ettertid.

Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terreng/terrasse. Minimal glipe i bunn av kledning mot vegg. Manglende utforing bak kledning observeres rundt tak.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer har ikke fagmessig god utførelse. Det er åpning i konstruksjonen ved vannbrett. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. På befaringstidpunktet var det løst beslag i bunn av vindu ved inngangsparti. Dette er utbedret i ettertid av håndverkere.

- Ytterdører og omramming: Ved funksjonstesting av dør ved stort soverom 1.etasje ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen.

Yttertak:
- Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak: Bygningen har flatt tak med kun utvendige nedløp. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann i rørene fryser ved minusgrader, noe som kan hindre avrenning og føre til oppdemming av vann på taket. Innvendige nedløp reduserer normalt denne risikoen, siden de ligger i oppvarmet del av bygget. Fallet mot nedløp på taket vurderes som utilstrekkelig. Det er registrert spor etter vannansamlinger.

Balkonger:
- Membraner og vanntett sjikt: Liten høydeforskjell mellom gulv-/terrengoverflater og dør-/vindusåpninger.

Drenering:
- Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Eksempelvis er synlig isolasjon ikke beskyttet for fuktinntregning mellom lagene (mellom isolasjon og mur).

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

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

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

TOMTEN
834,00 m² eiet tomt.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 834 kvm. Tomten er opparbeidet med plener, beplantning, hekker og busker. Tomten er over flere nivåer bunnet sammen med trapper i stein og tre. Gårdsplass og adkomst er gruset. Delvis naturtomt mot veien på nedsiden. Tomten ansees enkel å holde vedlike. Snarvei i front av huset ned mot sjøen via nyere stenlagt trapp.

PARKERING
Parkering for to biler i carport, ellers god parkering i egen gårdsplass. Det er montert billader på 7 kW og ekstra støpsel i carporten. Lyskaster på bakvegg i carport, om man ønsker ekstra lys enkelte ganger.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Eiendommen har en flott beliggenhet i et meget populært boligområde på Sætre. Her ligger man på sjøsiden av hovedveien med kort gangavstand til Sætre sentrum. Man kan enten benytte kyststien, eller gangvei til sentrum, ca. 7-10 minutters gange. Eiendommen ligger med gode solforhold, sol fra tidlig morgen til sen kveld. Flott utsikt til fjorden og innseilingen til Sætre. Kort avstand (ca. 2-3 min gange) ned sti fjorden. Tøffelavsrand til morgenbadet! Gamle Isveien er blindvei, så det er bare kjøring til eiendommene. Rolig og barnevennlig!

Spisesteder: Cæsar restaurant ligger i Sætre sentrum som kun er en kort spasertur unna, og er et hyggelig spisested ved sjøen med god mat. Pizzaen kan også bestilles med hjem.

Sætre Gård er et sentrumsnært samlingspunkt som tilbyr smaksrike opplevelser i et historisk miljø fra 1700-tallet. Her tilbyr de enkel, men smaksrike småretter og minigolf for store og små. Her kan du nyte solveggen med noe godt i glasset. Du finner også Mike´s Pub, Sjøbris, Sætre Sushi i Sætre sentrum.

I sentrum har du også matvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør, blomsterbutikk og Nille på Nærsenteret. Her finner du også lege, tannlege, klesbutikker, bensinstasjon, byggevarehandel mm.

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjordens vestside. Omgitt av sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Perfekt for deg som ønsker nærhet til sjøen eller rolige padleturer rundt øyer og holmer. Sætre ligger også med marka som nærmeste nabo, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte turer i Hurummarka. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området.

Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnellen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 45 min med bil), Asker (ca. 25 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

SKOLE OG BARNEHAGE
Skoler: Sætre skole (1-7 trinn) med et rikt aktivitetstilbud i sin skolegård som blant annet fotballbane, ballbinge, basketbane, asfaltert og nyere skatepark med rails, funbox, bank og drop/quarter.

Nåværende Sætre ungdomsskole (8-10 trinn)er under utbygging.

Ny barneskole og ungdomsskole (10 trinn) skal bygges (byggestart 2026) der hvor Sætre ungdomsskole ligger i dag. Ungdomsskolen skal midlertidig flyttes til Åsveien på Sætre. Dette vil gi området et etterlengtet løft for våre barn og unge! Sætrehallen ligger i samme området som den nye skolen. Sætrehallen har tilbudsrike aktivitetstilbud som blant annet innendørs idrettshall og Trimmen (treningssenter).

Barnehager: Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST
Se karttjeneste på Finn.no.
Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 24 100 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. ,-
Årlig festeavgift er kr. ,-.
Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening utgjør ca. kr. xxxx
Boligen er tilknyttet xxxx som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

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

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:
Som primærbolig kr. 2 996 047,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 10 708 639,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 447 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 18 371 880,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for denne boligen, datert 24.07.17. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

REGULERING
Regulert til bolig. Reguleringsplan for Nedredammen datert 30.08.94.
Delareal 11 m Formål Kjørevei
Delareal 823 m Formål Boliger
Se vedlegg som følger salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK
Privat vei. Årlig avgift til veilaget med ca kr. 2000,- pr år.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Følgende heftelser er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

Best. om adkomstrett tinglyst 05.12.1933
rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:357 Bnr:84
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Kopi av dokument følger salgsoppgaven.

På denne eiendommen er det inngått bindende avtale om Norgespris på strøm.

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

EIENDOMMEN
Gamle Isveien 12
357/84/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Tom Bratlie og Monica Therese Vee Bratlie

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260187
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Alle taklamper følger med i handelen. Lampe i "gull" i gangen medfølger ikke.

Eiendommen har en historisk rett til båtplass. Dette er rettigheter som gjelder flere eiendommer i samme område. Bryggen ligger i et hyggelig bryggemiljø ca 150 meter fra eiendommen. Gamle Isveien 12 har en brygge som deles med en nabo. Det er god dybde og fin plass for både båt og bading.

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- ...

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

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260187.

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

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

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

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

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

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Megler tilstede på overtakelse: 3 500,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 5 779.
Samlet skal selger betale ca. kr. 72 489 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Nabolagsprofil

Gamle Isveien 12 - Nabolaget Sætre nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Dammen Linje 250, 250N, 255E, 261	2 min 0.2 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	8 min 5 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	12 min 9.6 km
Røyken stasjon Linje L1	15 min 13.2 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Røyken videregående skole 820 elever	15 min 11.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min 13.5 km

Ladepunkt for el-bil

Nordre Sætre Vei	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

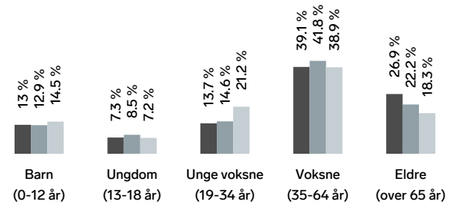
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre nord	1 800	805
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 3.4 km
Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 2.9 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Sætre	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

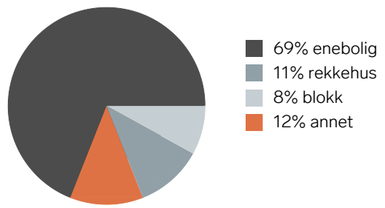
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Sætre skole Ballspill	18 min 1.6 km
Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	23 min 1.9 km
Trento Hurum/Røyken	24 min
Røykenbadet (treningssenter)	15 min

Boligmasse



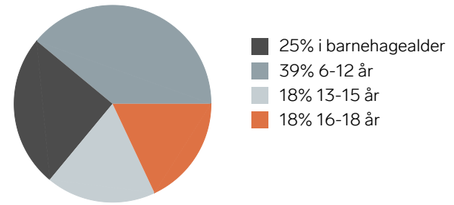
«Rolig nabolag med flott utsikt og nære marka.»

Sitat fra en lokalkjent

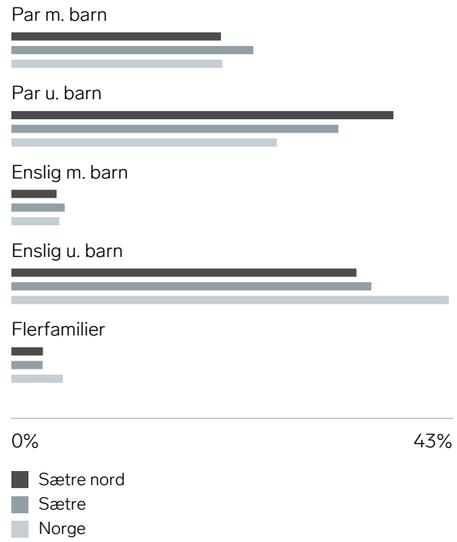
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	9 min
Boots apotek Sætre	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



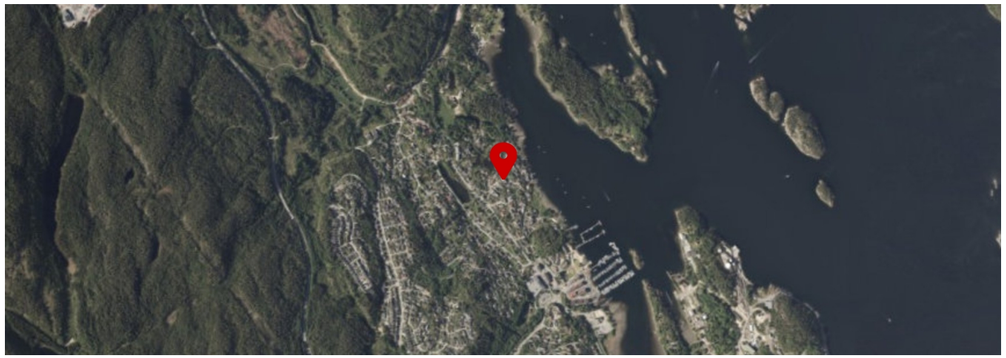
Familiesammensetning



Sivilstand

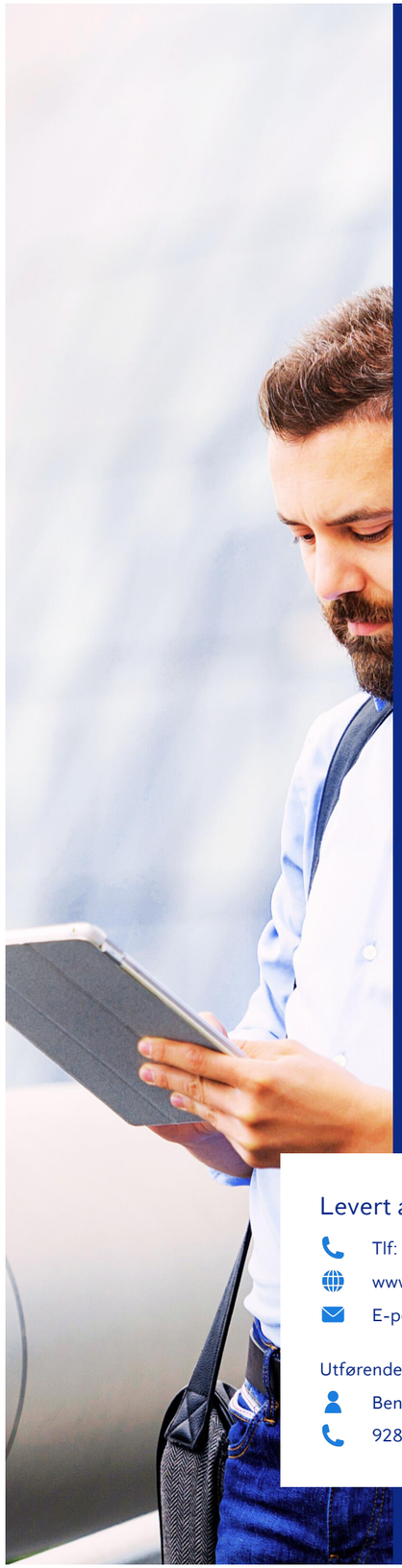
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Isveien 12
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 357/84
Asker kommune

Rapportdato: 09.05.2026
Befaringsdato: 23.03.2026
Referansenummer: 15079332

Areal

Enebolig
Bruksareal: 215 m² (BRA-i: 212 m²)

Totalt bruksareal: 215 m² (BRA-i: 212 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Bent Gunnerud
92824940

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

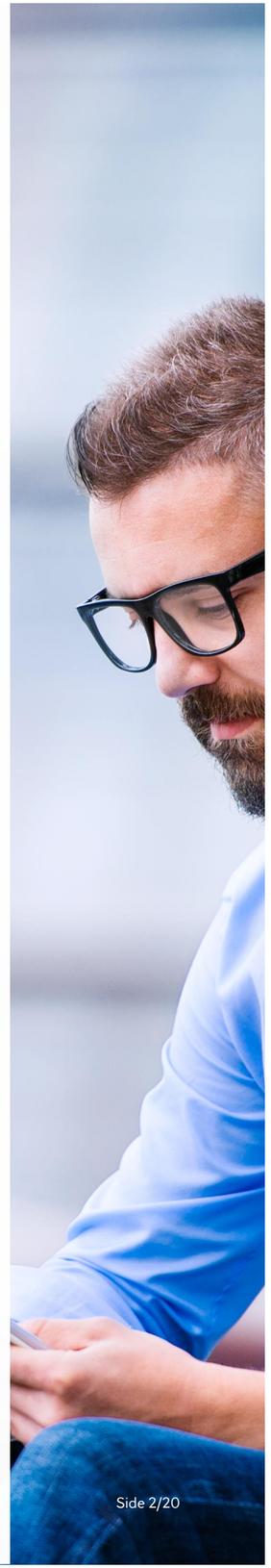
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.03.2026
Referansenummer	15079332
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-25-0131
Hjemmelshaver/selger	Tom Bratlie
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Tom Bratlie (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	09.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gamle Isveien 12
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	357/84
Tomt	Eiet tomt: 834 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2017		

Tomtebeskrivelse
Frittliggende enebolig beliggende i Sætre i Asker kommune. Skrånende tomt opparbeidet med annet gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte
Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon utvendig pusset med fasadepuss. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende og stående trekledning. Yttertak med tilnærmet flatt fall av trekonstruksjon tekket med takpapp. Ytterdør, vinduer og terrasse-/balkongdører med to-lags glass. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og gasspeis.

Boligen inneholder
1.etasje med entre, gang, to boder, vaskerom, bad og to soverom.
2.etasje med soverom, bad, stue og kjøkken. Utgang fra stue til nordvent balkong. Utgang fra kjøkken til sørvent terrasse. Trapp til takterrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2.etasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Våtrom - Vaskerom		Lekkasjesikkerhet	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
Kjøkken		Innredning	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Innvendig stakeluke	12	
		Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	12	
Andre rom		Annet	12	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	14	
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	15	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	103	3		106	
	Entre, gang, to boder, vaskerom, bad og to soverom.	Bod ved carport.			
2.etasje	109			109	94
	Soverom, bad, stue og kjøkken.				Terrasse 77 m2. Balkong 17 m2.
Takterrasse					43
SUM	212	3		215	137
	Total bruksareal: 215 m²				

Kommentar til arealmålingen

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Takhøyde er målt på tilfeldig plass i boligen. Det er målt 2,63 meter takhøyde i stue.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.02.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning, datert 25.11.2015.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning, datert 25.11.2015.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning, datert 25.11.2015.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest, datert 24.07.2017.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan, datert 25.11.2015.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 22.032026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Selger opplyser at ventilasjonsanlegg er byttet i 2023 og at dokumentasjon kan fremlegges. Forøvring kun normalt vedlikehold på boligen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Selger opplyser at det kan fremlegges dokumentasjon/fakturaer på utførte arbeider.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Plassbygd innredning med ovenpåliggende servant med ett-greps veggintegrert armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje. Veggintegrert dusjbatteri tilkoblet hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Nedsenket jacuzzi i gulv. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Avløpsrør av kobber fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det observeres sprekker i flis i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Skade i flis ved jacuzzi anbefales utbedret.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen i dusj er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Gulvet under jacuzzi er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann/vannsøl. Det blir iggende vann igjen på gulv i nedsenket gulv. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. Jacuzzi står rett på gulv. Konsekvens er at det vil bli stående igjen vann/fuktighet under kar som ikke tørker og mugg/soppvekst kan utvikles/forekomme. Anbefalt tiltak kan være å sette jacuzzi på et rammeverk som gjør at det blir avstand mellom gulv og kar og eventuell fuktighet vil tørke.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette. Høydeforskjell fra sluk til topp overflate gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt i dusjsonen og ved rørgjennomføringer ved jacuzzi er uoversiktlig. Membran er ikke synlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne, integrerte blandebatterier og vanninstallasjoner til dusj og servant er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonene er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. På befaringstidspunktet har trekonstruksjon ved gulv rundt jacuzzi har slitasjer og begynnende råteskader mot gulv. Dette er utbedret i ettertid av håndverkere. Arbeidene er ikke fysisk kontrollert av takstmann, kun sett via oversendte bilder fra selger.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Overflater gulv - Sluk og sprekker i flis i dusjsonen



Overflater gulv - Skade i flis ved jacuzzi



Avløp (inkl. sluk) - Sluk og vann på gulv ved jacuzzi

Våtrom - Bad 2.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Innredning med skuffer og skap. To ovenpåliggende servanter med veggintegrert ett-greps armaturer. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbar dør. Veggintegrert dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er en åpning i himling/tak i bod 1.etasje under dusjsonen i bad 2.etasje. Det er ikke observert fuktproblematikk. Det er i tillegg gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette. Høydeforskjell fra sluk til topp overflate gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Membran er ikke synlig i sluk. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne, integrerte blandebatterier og vanninstallasjoner til dusj og servant er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonene er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk dusjsonen

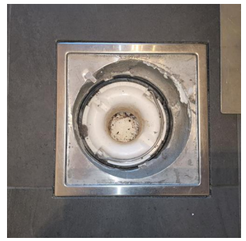
Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med fliser og varme. Vegger og himling med malte flater. Gulvstående innredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt utslagsvask med ett-greps armatur. Plass for vaskemaskin og tørketrommel på innredning. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig oppkant ved døråpninger for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Membran er ikke synlig i sluk. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong og våtsone plassert på yttervegg, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av stein. Planlimt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrerte oppvaskmaskinskuffer, kjøkeskuffer, fryseskap, vinskap og to stekeovner. Nedfelt platetopp og ventilatorpå kjøkkenøy. Vannrør av kobber og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.
Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himling med malte flater. Downlights.

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

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

TG 2	Innredning	Innredningen har stedvise slitasje. Svelleskader i skap under vask. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.
Varmtvannsbereder av type Høiax Titanium Express 300, 282 liter fra 2017 og hovedstoppekran er plassert på vaskerom
Ventilasjonsanlegg er plassert i bod innenfor vaskerom.
Gasspeis i stue.

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

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er ikke etablert vannrør av rør-i-rør/vannskadesikkert system i boligen. Dette er et krav i TEK10 som boligen er bygget etter. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra skjulte vannrør/koplinger ikke raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge forholdet og eventuelt hvilke løsninger som er mulig. Informasjon: Et rør-i-rør-system er utviklet for å tilfredsstille funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger. Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skrifte vannnrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke lokalisert, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	Ifølge huseier er det ikke utført service på anlegget. Sevrvice på gassanlegg anbefales minimum hvert 2.år. Fullverdig kontroll av gassanlegg og installasjoner krever spesialkompetanse og inngår ikke i denne rapporten. Vurderingen baseres derfor på opplysninger fra eier og eventuelle åpenbare feil eller mangler som er lett synlige. På bakgrunn av ovennevnte forhold er foreslått tiltak at det gjennomføres videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Andre rom

Gulvflater med parkett, fliser og teppe. Vegger med tapet, spiler og malte flater. Himlinger med malt flater. Slette innerdører. Stedvise downlights.
I bod mot carport er det innredning med slette fronter. Integrert kjøleskap og fryseskap. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Veggmontert blandebatteri.
Enkelte rom i 1. etasje har vegger under terreng.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Annet	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i bod mot carport, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. På befaringstidspunktet var det skader i flis og løs flis i gang under trapp. Dette er utbedret i ettertid. Arbeidene er ikke fysisk kontrollert av takstmann, kun sett via oversendte bilder fra selger. Løs gulvlist på stort soverom 1.etasje bør festes.

Innvendige trapper

Trapp i stålkonstruksjon med rekkverk av stående spiler. Trinn av tre og stål.

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

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Anbefales etablert.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort kryssmålinger i følgende rom:
1. etasje: Gang og entre.
2. etasje: Stue og kjøkken.

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

1.etasje - 2.etasje

TG 1	1.etasje	I entre og gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2.etasje	I stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.

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

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

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terreng/terrasse. Minimal glipe i bunn av kledning mot vegg. Manglende utforing bak kledning observeres rundt tak. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Ytterdør, vinduer og terrasse-/balkongdører med to-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer og omramming	Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer har ikke fagmessig god utførelse. Det er åpning i konstruksjonen ved vannbrett. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. På befaringstidspunktet var det løst beslag i bunn av vindu ved inngangsparti. Dette er utbedret i ettertid av håndverkere. Arbeidene er ikke fysisk kontrollert av takstmann, kun sett via oversendte bilder fra selger.
	Ytterdører og omramming	Ved funksjonstesting av dør ved stort soverom 1.etasje ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.



Vinduer og omramming - Eksempel på åpning i konstruksjonen ved badevindu 2.etasje

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tak med tilnærmet flatt fall av trekonstruksjon tekket med takpapp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	
TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	Bygningen har flatt tak med kun utvendige nedløp. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann i rørene fryser ved minusgrader, noe som kan hindre avrenning og føre til oppdemming av vann på taket. Innvendige nedløp reduserer normalt denne risikoen, siden de ligger i oppvarmet del av bygget. Fallet mot nedløp på taket vurderes som utilstrekkelig. Det er registrert spor etter vannansamlinger. Konsekvensen er at lite fall på flate tak kan føre til oppdemming av vann, noe som øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om det er behov for utbedringer, og eventuelt hvilke løsninger som er mulig/tilstrekkelig.
TGIU	Takkonstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket og undersøkelser er ikke mulig. Mulig kompakttak. Elektrikkerrør/varerør på tak er av ukjent funksjon.



Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak - Spor etter vannansamling på tak



Takkonstruksjon - Varerør/elektrikkerrør

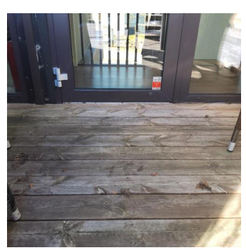
Balkonger

Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca. 17 m2. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av glass- og metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.

Utgang fra kjøkken til sørvendt terrasse på to plan på tilsammen ca. 77 m2. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av glass- og metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Trapp til terreng og takterrasse.

Takterrasse på ca. 43 m2. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av glass- og metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Liten høydeforskjell mellom gulv-/terrengoverflater og dør-/vindusåpninger. Konsekvens er at forholdet øker faren for at overvann fører til skader i veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette eventuelt blir nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).



Membraner og vanntett sjikt - Eksempel på liten/ingen høydeforskjell utvendig gulv og bunn dører og vinduer

Grunnmur, fundament

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	
TG 1	Grunnmur og fundament	Liten skade på mur ved stort soverom og bad 1.etasje. Utbedring anbefales.



Grunnmur og fundament - Skade på mur

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2 Fuktsikring av grunnmur

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Eksempelvis er synlig isolasjon ikke beskyttet for fuktinntregning mellom lagene (mellom isolasjon og mur). Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i bod ved vaskerom.

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

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det observeres manglende deksel på ledninger ved vindu i soverom ved inngangsparti. Koblingsboks bør etableres.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92824940

Gjensidige

Egenerklæring

Gamle Isveien 12, 3475 Sætre

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Isveien 12	Gamle Isveien 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble tegnet i årene 2015-2016 og bygget i 2016-2017. Vi overtok boligen fra entreprenør i mars 2017.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi flyttet inn i mars 2017 og har bodd der hele tiden. Boligen har aldri vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bratlie, Tom

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene i førsteetasje er blitt reparert en gang.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se forrige punkt. Det ble oppdaget en feil på varmekablene i førsteetasje. Dette ble meldt til entreprenøren som bygget huset. Det var dette selskapet som reparerte feilen. Jeg har ikke detaljer utover dette. Vi betalte ikke for dette arbeidet da det var innenfor garantiperioden. Jeg er heller ikke sikker på årstallet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B16 (entreprenøren)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vi byttet ventilasjonsanlegg. Anlegget som ble levert av entreprenøren som bygget huset hadde ikke en tilstrekkelig god serviceorganisasjon i Norge. Vi byttet derfor til nåværende anlegg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12755825

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tom Bratlie	2026-07-15

Identification

Tom Bratlie

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 357, Bruksnr 84	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Isveien 12, gatenr 31098 3475 Sætre	**Grunnkrets:**	2305	Sætre nord
		Valgkrets:	14	Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070401	Nordre Hurum
		Tettsted:	2165	Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Berghus	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.12.1933	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	834,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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	3203/357/84	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.09.2021	Avgiver	3203/357/91	-653,9
	Matrikkelført:	07.09.2021	Berørt	3203/357/1	0,0
			Berørt	3203/357/1/4	0,0
			Berørt	3203/357/84	0,0
			Berørt	3203/357/91/0/2	0,0
			Berørt	3203/357/115	0,0
			Mottaker	3203/357/91/0/1	653,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.09.2021	Avgiver	3203/357/91	-511,5
	Matrikkelført:	07.09.2021	Berørt	3203/357/1	0,0
			Berørt	3203/357/1/4	0,0
			Berørt	3203/357/84	0,0
			Berørt	3203/357/91/0/1	0,0
			Berørt	3203/357/115	0,0
			Mottaker	3203/357/91/0/2	511,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.09.2021	Berørt	3203/357/1	0,0
	Matrikkelført:	07.09.2021	Berørt	3203/357/84	0,0
			Berørt	3203/357/91/0/1	0,0
			Berørt	3203/357/91/0/2	0,0
			Berørt	3203/357/115	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/357/84	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	26.09.2019	Avgiver	3203/357/91	-1 165,4
	Matrikkelført:	02.10.2019	Berørt	3203/357/1	0,0
			Berørt	3203/357/1/4	0,0
			Berørt	3203/357/84	0,0
			Berørt	3203/357/115	0,0
			Mottaker	3203/357/91/0/1	672,5
			Mottaker	3203/357/91/0/2	492,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.01.2019	Berørt	3203/357/1	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2019	Berørt	3203/357/1/4	0,0
			Berørt	3203/357/84	0,0
			Berørt	3203/357/91	0,0
			Berørt	3203/357/115	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.12.1933	Avgiver	3203/357/83	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/357/84	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Isveien 12	Bolig	286,0	Kjøkken	10	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	154,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	286,0	Igangset.till.:	10.05.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	286,0	Midl. brukstil.:	02.03.2017
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300539049			Antall etasjer:	2

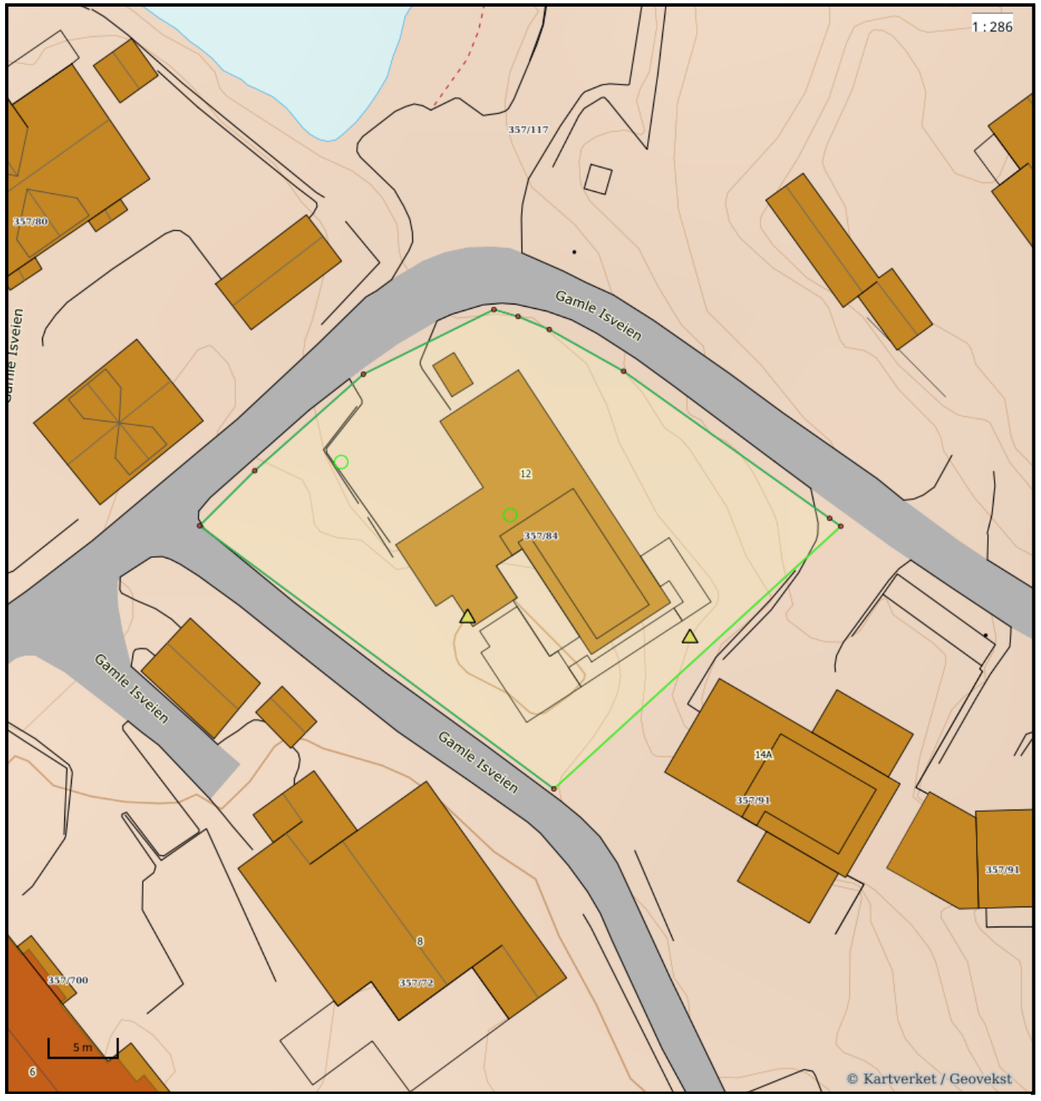
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		157,0		157,0				
H02			129,0		129,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

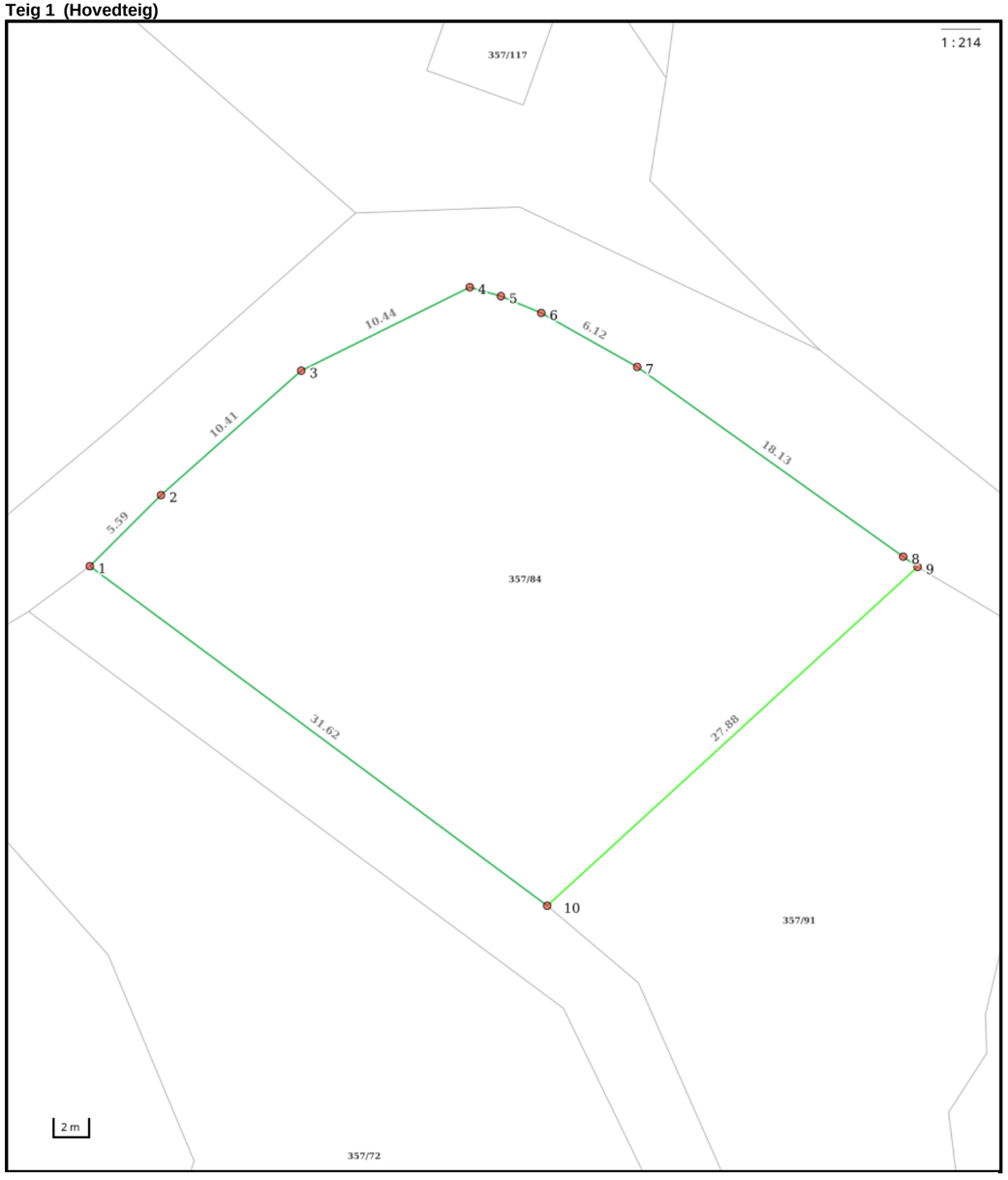


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 834,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 617 415,53	585 702,31	5,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 617 419,82	585 705,89	10,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 617 427,41	585 713,01	10,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 617 432,87	585 721,91	1,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 617 432,53	585 723,68	2,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 617 431,81	585 725,99	6,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 617 429,30	585 731,57	18,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 617 420,14	585 747,22	0,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 617 419,64	585 748,07	27,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 617 399,04	585 729,29	31,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

Siv.ing Helge Andreassen AS

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Therese Aas	32 27 82 39	2015/3147	57/84	24.07.2017

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.57 bnr.84 Isveien 12 - Godkjent søknad om ferdigattest for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny enebolig. Tiltakshaver: Tom Bratlie

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 19.05.2017. Søknaden er klar til behandling 24.07.2017.

Bygningsmyndigheten gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. SAK kap. 8 og 14.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Morten Dyrstad
Kommunalsjef Plan og bygg

Therese Aas
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Tom Bratlie tbr@entra

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

Org.nr.: 964963193

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

Bankgiro: 1503 76 79531

Utskriftsdato: 09.02.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	357	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Isveien 12, 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** 52 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 834 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 834 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** GB

Delareal	834 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	06282150
Navn	Nedredammen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9760/06282150_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 823 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSPLAN FOR NEDREDAMMEN.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig, og BYA endres slik:
Områder med BYA= 9 % endres til 20 % BYA.
Områder med BYA=12 % endres til 25 % BYA.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3

2.3 – **Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse**
Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jfr relevante bestemmelser under:
pkt 1.0 - generelle bestemmelser
pkt 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
pkt 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
pkt 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:
- tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene
- kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene
- byggetomten er over 650m2

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.
Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – **Nåværende boligbebyggelse**
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:
- tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter
- tiltak skjer på nåværende tomt (jfr regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:
- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m2 BRA/20 m2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet.
Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:
- forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer
- påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger

Jfr. PBL § 11-9, pkt 5 og 6

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m2 BRA /50 m2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.
Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jfr. PBL § 11-10, pkt 1

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			*Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*		
Tiltak	*Fradeling*	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Fradeling*	*Mindre tiltak*
30 m	*50*	*20 m*	*30 m/20 m*	*50m/20 m*	*20 m*

For øvrig opprettholdes etterfølgende bestemmelser i tidligere vedtatt reguleringsplan:

PLANENS AVGRENSING:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i M1:1000, datert 18.11.93. og sist revidert 21.04.94.

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   -boliger
   -almennyttige formål
2. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
   -kjøreveg
3. FRIOMRÅDER (OFFENTLIG)
4. SPESIALOMRÅDER
   -friluftsområde
   -frisiktssoner
5. FELLESOMRÅDER
   -avkjørsel

-lek

6. FELLESBESTEMMELSER

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.2 ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- Innenfor byggeområdet tillates oppført bebyggelse for allmennyttig formål.
- Det tillates en samlet bebyggelse på tomten innenfor rammen av BYA = 20%. Bebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bygningsmasse.
- På egen tomt skal det avsettes 5 p-plasser og 1 sykkelparkering pr. 100 m^2 BYA.

2.0 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

2.1 KJØREVEG

- Trafikkarealene skal gis en form som harmonerer med strøkets karakter. Terrenginngrep i forbindelse med vegene skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer/fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

3.0 FRIOMRÅDER (OFFENTLIG)

3.1 Innenfor friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlagt gangveg/tursti som har naturlig tilknytting til eller ikke er til hinder for friområdets bruk.

4.0 SPESIALOMRÅDER

4.1 FRILUFTSOMRÅDE

- Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk anlegg eller tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområdet.
- Markerte turiststier tillates opparbeidet i 1m eller større bredde. Stiene tillates merket i terrenget og mindre opplysningsskilt tillates satt opp.
- I friluftsområde sjø tillates ikke tiltak som hindrer almenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.
  Det tillates etablert mindre private brygger i forbindelse med boligeiendom på land. Bryggen skal tilpasses området m.h.t. utforming og beliggenhet.

4.2 FRISIKTSONER

- Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan.

5.0 FELLESOMRÅDER

5.1 AVKJØRSEL

- Avkjørslene skal gis en form som harmonerer med strøkets karakter. Terrenginngrep i forbindelse med avkjørseler skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer/fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- Regulert fellesavkjørsel skal være felles kjøreveg for de eiendommer og lekeareal som naturlig sogner til vegen.
- Avkjørslene skal utformes mest mulig trafikksikre m.h.t. stigninger, svingutforminger og krav til frisikt.

5.2 LEK

- Områder regulert til lekeområdene skal være felles for de eiendommer som naturlig sogner til området.
- Områder regulert til lekeområder skal opparbeides med sittegruppe, sandkasse og huske.
- Lekeområdet skal utformes slik at brukerens sikkerhet ivaretas best mulig.

6.0 FELLESBESTEMMELSER

- Fellesområder vist i planen skal anlegges og ferdigstilles før nye eller vesentlige ombygginger av eksisterende bygg innenfor byggeområdet tillates igangsatt.
- Ikke bebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og behandling. Tørkestativ, søppeldunker, og lignende skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse og ulempe for omgivelsene.
- Trær og vegetasjon som etter Bygningsrådets skjønn er bevaringsverdig kan kreves at tas vare på og kan ikke felles uten Bygningsrådets tillatelse.
- Karakteristiske landskapspartier skal ikke utnyttes på en slik måte at det etter Bygningsrådets skjønn forringer områdets verdi.
- Kabelanlegg, ledninger og lignende for strøm, telefon, TV, m.m. til nye bygg innenfor planområdet skal føres fram som jordkabler.
  Ved fornyelse av eksisterende nett er det ønskelig at ledninger legges som kabel i grunn.
  Det må fritt avstås nødvendig grunn til event. transformatorkiosk, kabelselskap kabeltraseer, og lignende

I medhold av Plan-og bygningsloven §27 nr. 2 av 21. April 1989 nr. 7 har Hurum kommunestyre i møte den ……, sak …….., vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytning til ”Reguleringsplan for Nedredammen”.

Bestemmelsene (§ 1.0 – 6.0) er gjengitt her i samsvar med kommunestyrets vedtak.

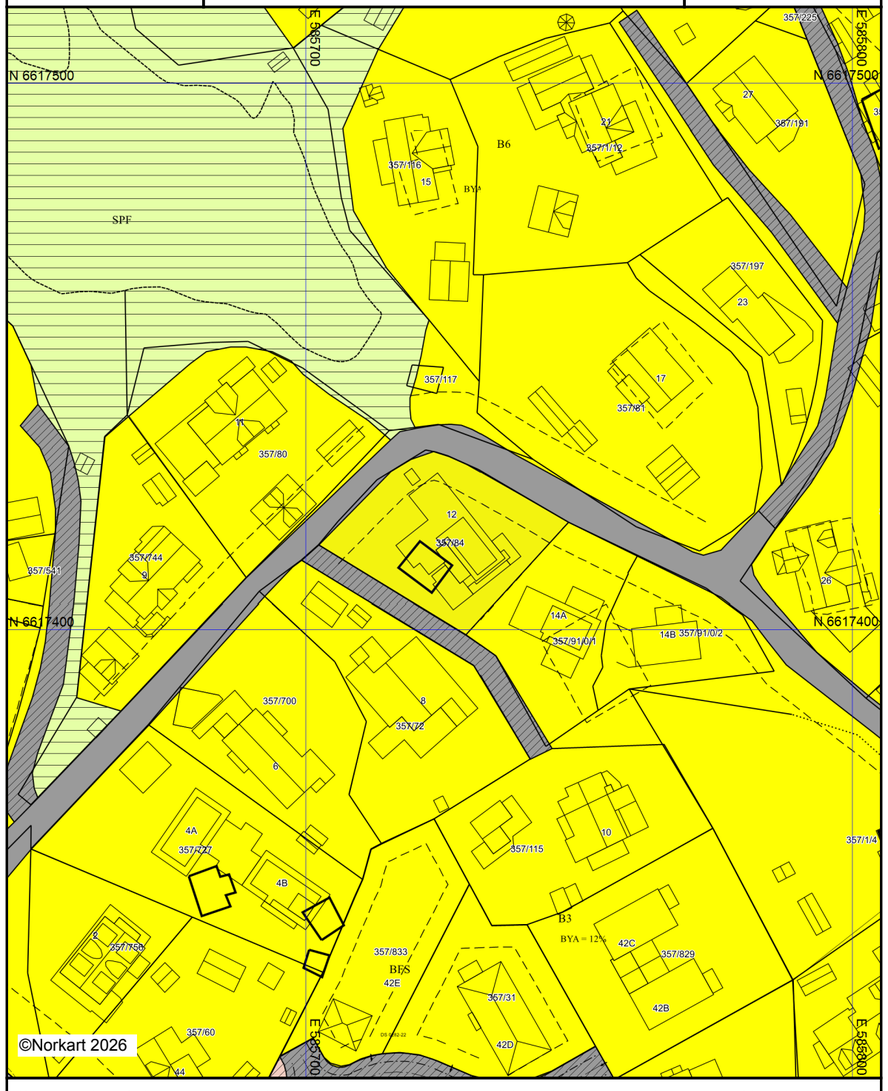
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 357/84
Adresse: Gamle Isveien 12
Dato: 09.02.2026
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.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 357/84//

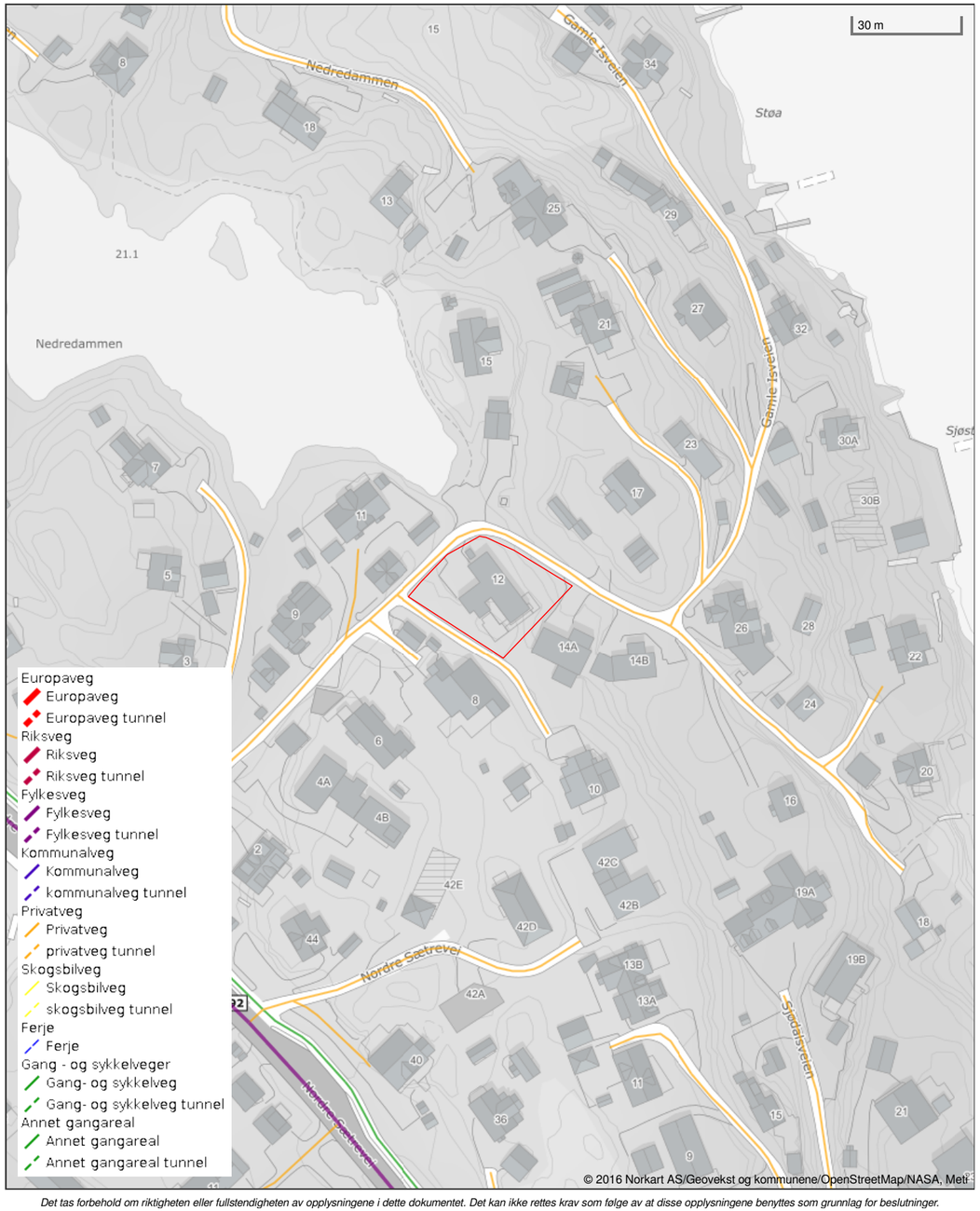
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	357	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Isveien 12, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 402,92 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 920,03 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 10.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**357**	Bnr:	**84**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamle Isveien 12, 3475 SÆTRE**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Ledningskart

Asker kommune

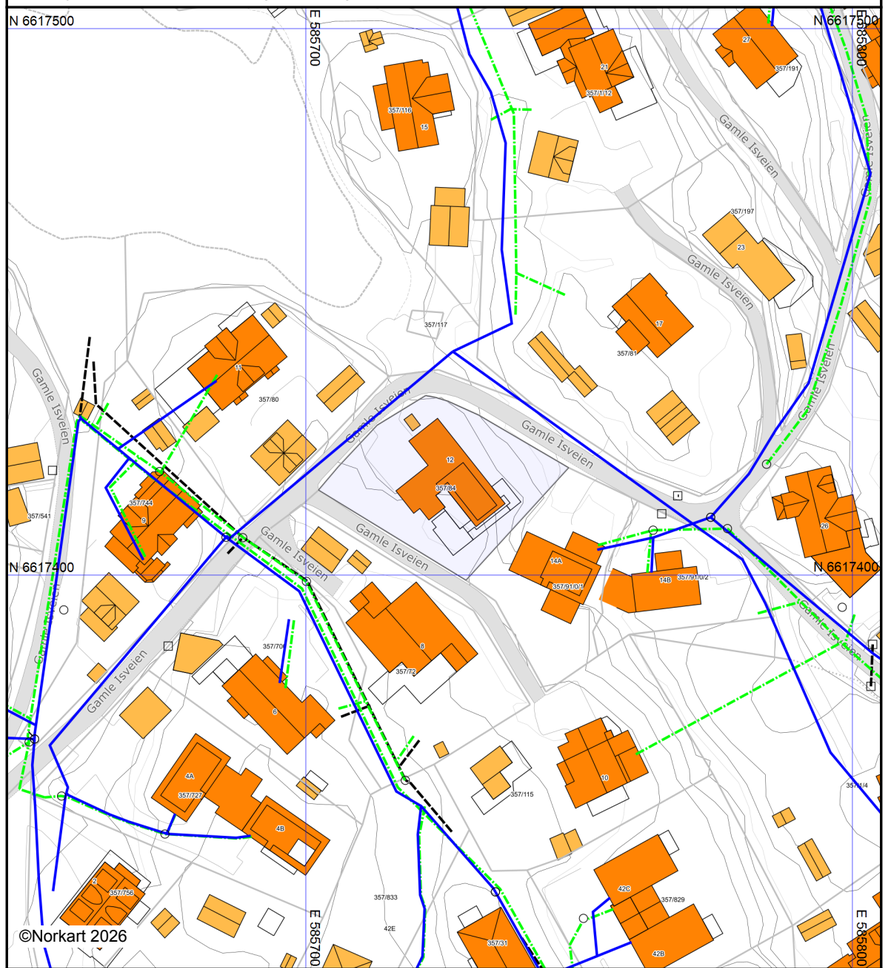
Eiendom: 357/84
Adresse: Gamle Isveien 12
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Grunnkart

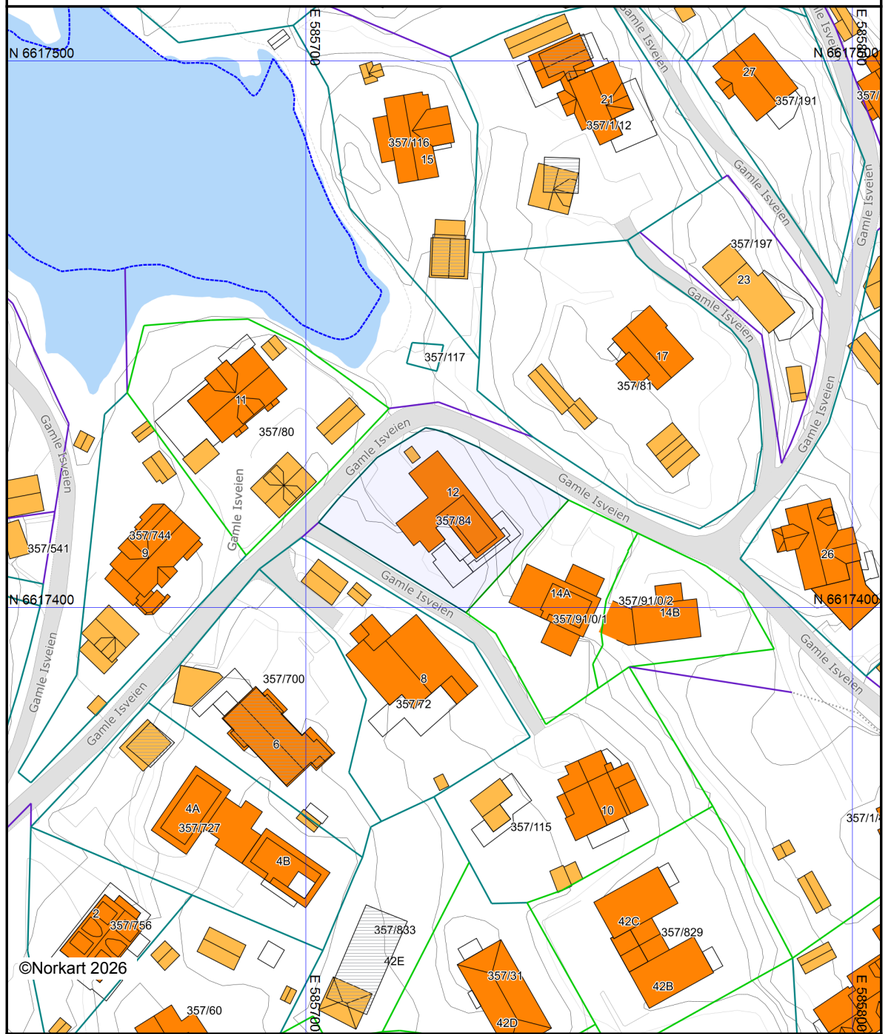
Asker kommune

Eiendom: 357/84
Adresse: Gamle Isveien 12
Dato: 09.02.2026
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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 10.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**357**	Bnr:	**84**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamle Isveien 12, 3475 SÆTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

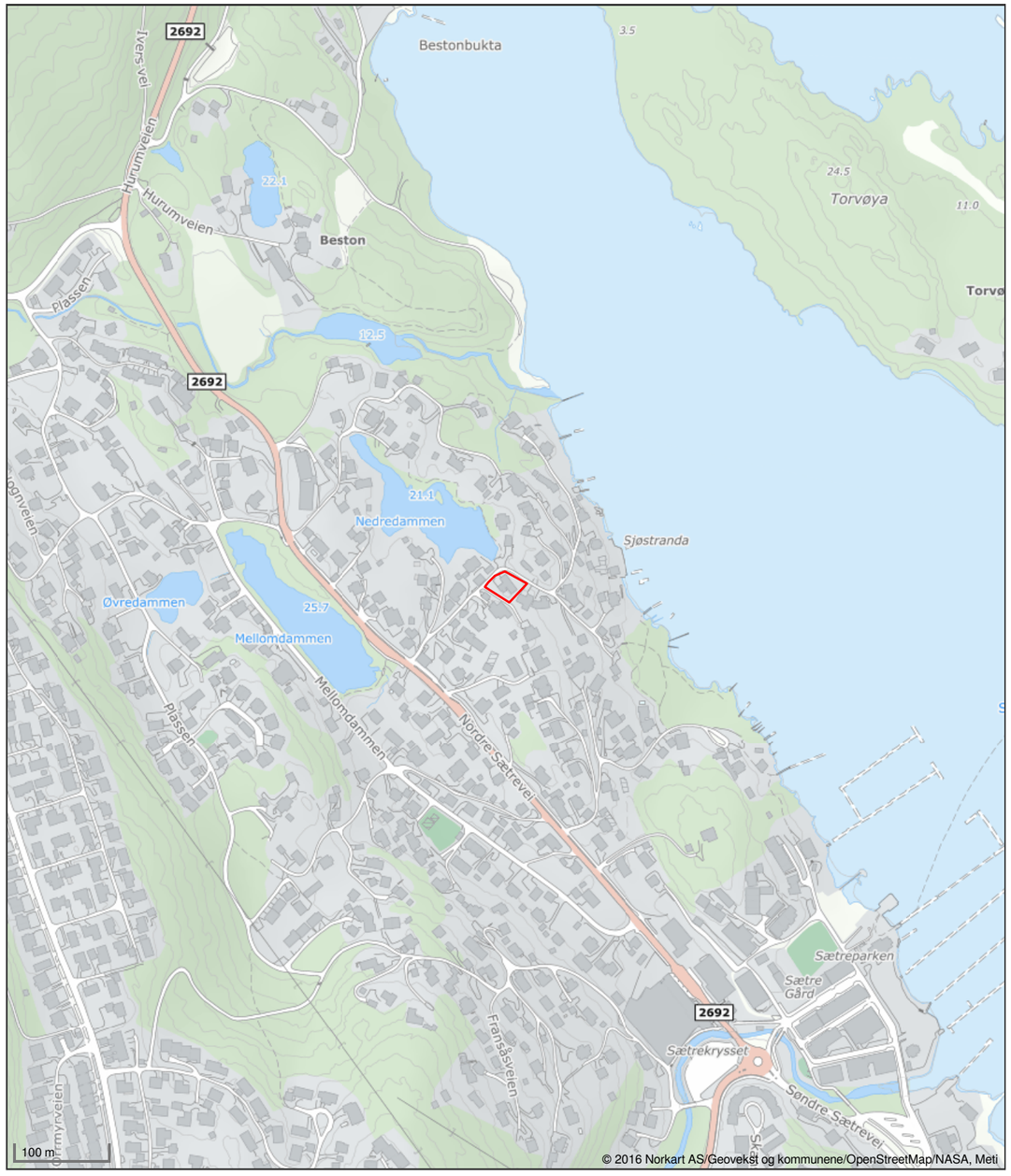
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 357/84//



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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

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

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

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Asker/Sætre - Eksklusiv funkis med fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Høy standard. Brygge





Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no