



Velkommen
til visning!



SÆTRE Petterstuveien 15



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	5
BRA-i	205,0 m2
Total BRA	205,0 m2
Byggeår	2001
Tomt	1042











Frem
overlent
eiendoms
megling

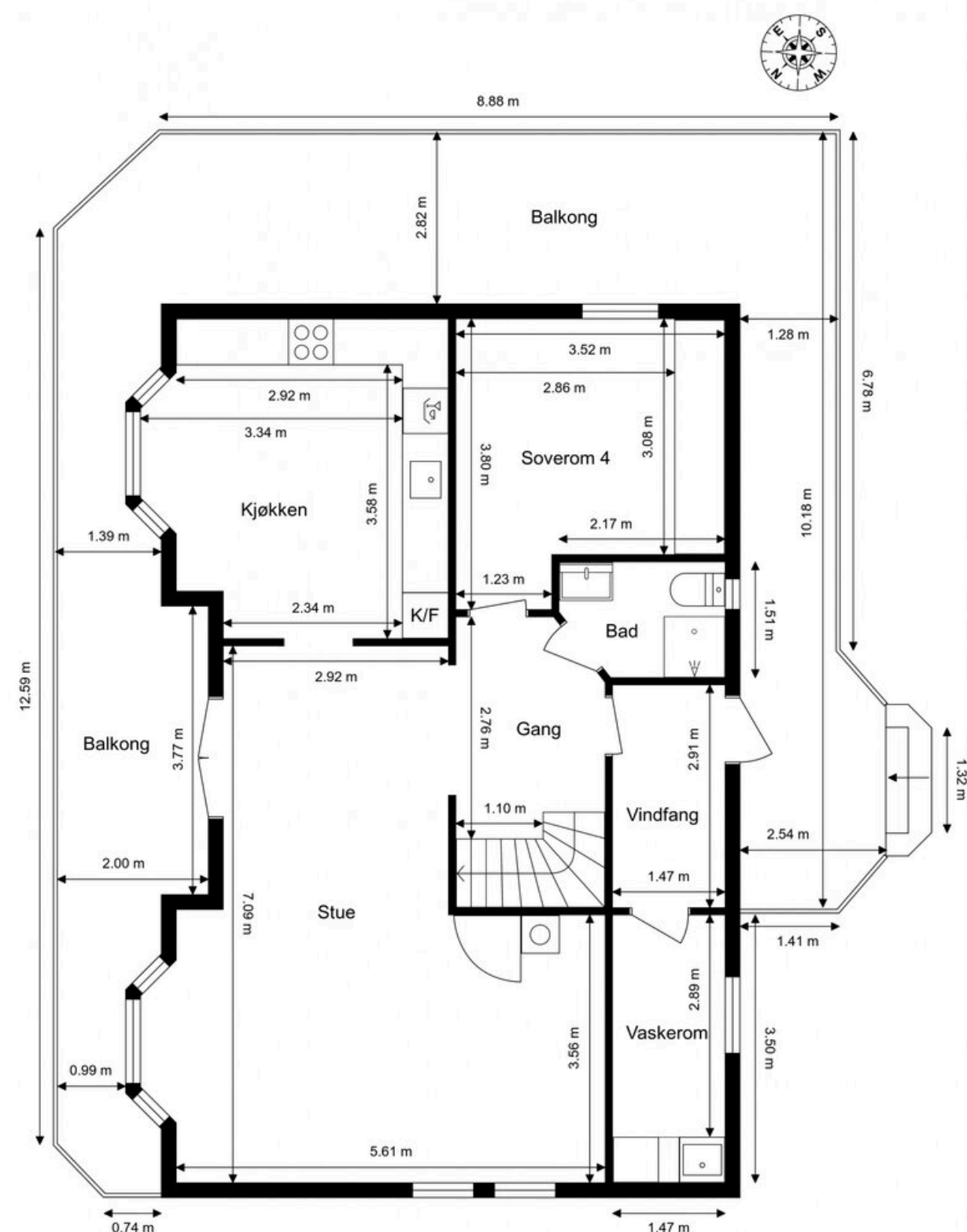








Petterstuveien 15, 3475 SÆTRE Enebolig. - 1.etasje.



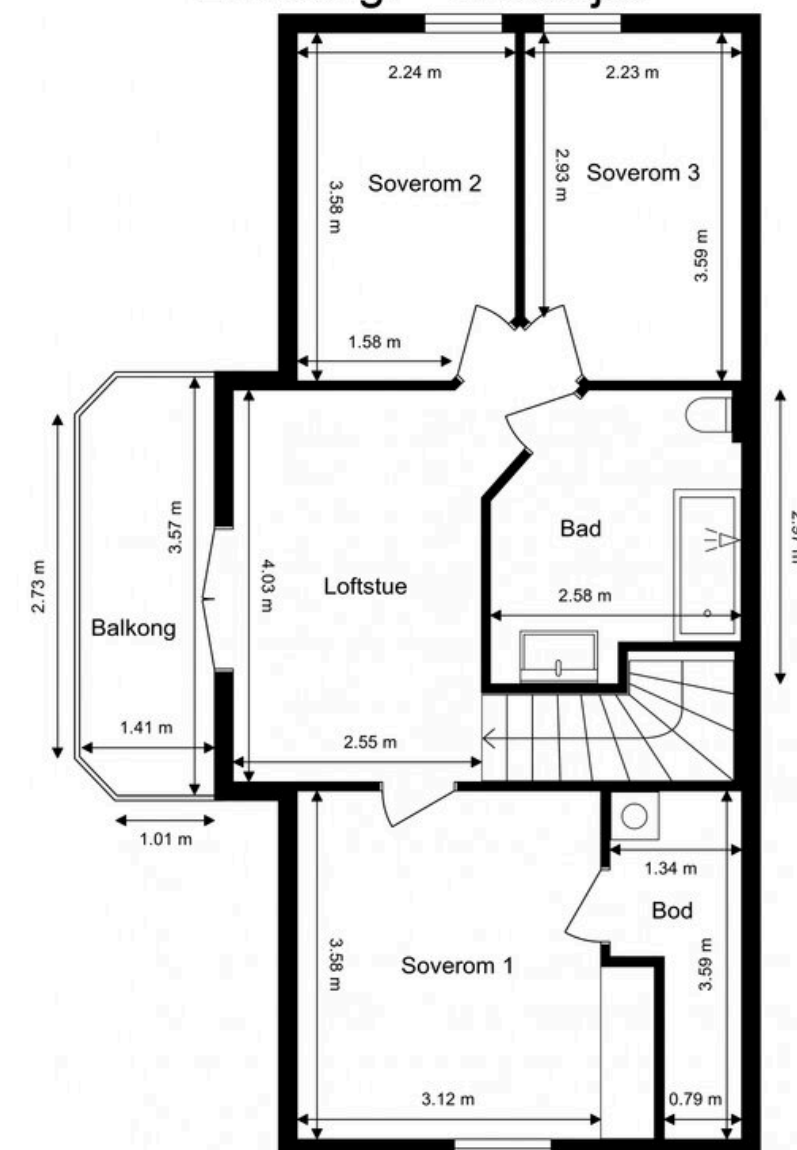
Ordernr. 15085643



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.

Petterstuveien 15, 3475 SÆTRE

Enebolig. - 2.etasje.

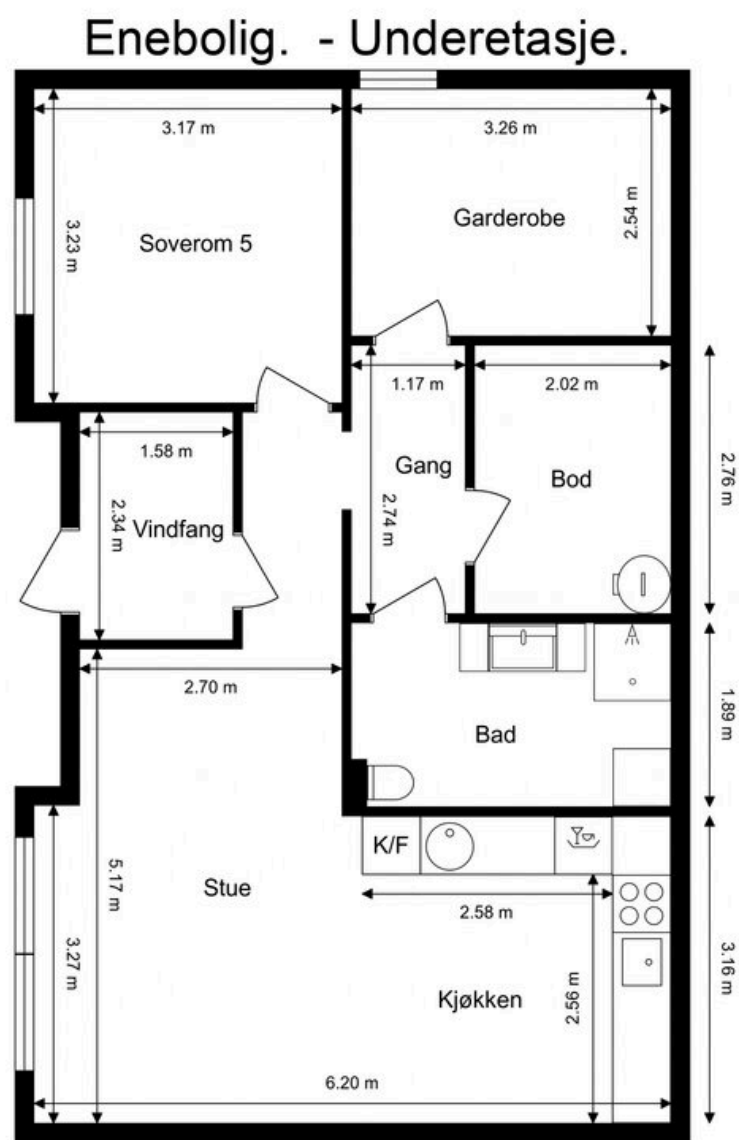


Ordernr. 15085643



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.

Petterstuveien 15, 3475 SÆTRE



Ordernr. 15085643



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.

Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.

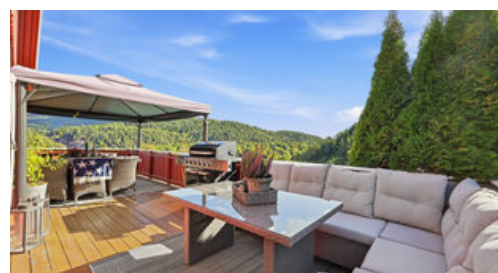
Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.

Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.

Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



SÆTRE - Enebolig med utleiedel i U-etg og stor dobbelgarasje



Adresse: Petterstuveien 15
3475 Sætre

Eiendomstype: Enebolig (Selveier)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 205,0 kvm
Total BRA: 205,0 kvm

Prisantydning: 5 480 000,- + omk

Megler: Preben von Malchus
+4799547700
Katharina Bråten
+4795180387

Eier/Selger: Jan egil Enger

Matrikkel: GNR 356, BNR 72 i Asker kommune

Oppdragsnr. 8260166

STANDARD

Boligen har en normal god standard. På gulver er det: fliser, laminat og parkett. På vegger er det: Malt, malt panel og brystning.

1- etg inneholder: Entre/ gang , vaskerom med innredning og varme i flislagt gulv, bad/wc med fliser på gulv og våtromsplater på vegg, hovedsoverom med skyvedørsgarderobe, vinkelstue med elementpeis og downlights i taket, her er det dør ut til terrassen, romslig kjøkken med spise plass.

2 - etg Inneholder: Loftstue m utgang til balkong, 3 soverom hvorav det ene har egen bod og garderobe, bad/wc med innebygget badekar og downlights i tak.

U - etg Inneholder: Utleiedel med 2 soverom, bad/wc med dusjkabinett, bod, stue og kjøkken med åpen løsning.

Noen av boligens kvaliteter :

Utsikt mot Engenekollen og Sætre havn

Enebolig fra 2001 med praktisk planløsning og store rom

Godkjent utleiedel i U-etg (leies pr i dag ut for kr 9.500,- pr mnd)

4 soverom + utleiedel

2 bad i hoveddel + 1 i utleiedel

Stor dobbelgarasje med full u-etg og loft for lagring

Flotte uteplasser som strekker seg rundt huset for optimale sol- og utsiktsforhold

Gangvei ned til sjøen og Sætre sentrum med div butikker og spisesteder.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 2001. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Halvvalmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein.

Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre.

AREALER

Totalt bruksareal: 205,0 m²

- BRA-i: 205,0 m²

- BRA-e Dobbeltgarasje 85 m²

BRA i U. etasje: 73 kvm

BRA i 1. etasje: 81 kvm

BRA i 2-etasje: 51 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder:

Underetasje:

Vindfang, stue, kjøkken, ett soverom, gang, bad, garderobe og en bod.

1. etasje:

Vindfang, vaskerom, bad, ett soverom, stue og kjøkken.

Adkomst til balkong fra stue og vindfang.

2. etasje:

Loftstue, bad, tre soverom og bod.

Adkomst til balkong fra loftstue

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet, ildsted plassert i 1.etasje, og varmepumpe plassert i 1.etasje

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

ENERGIMERKING

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

ELEKTRISK ANLEGG

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i i bod underetasje. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 287 L fra år 2001 plassert i bod i underetasje. Sentralstøvsuger plassert i bod i underetasje. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken 1. etasje og bad i 1. og 2. etasje og vaskerom 1. etasje, plassert på kaldloft. Varmepumpe på soverom i 1. etasje.

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:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 50 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 7 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Underetasje.:

- Skjevhetsmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm og på soverom opptil 25 mm.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1.etasje.:

- Skjevhetsmåling: På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm og i stue opptil 30 mm.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 2.etasje.:

- Skjevhetsmåling: På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og opptil 33 mm på soverom 2. Stikkprøvene som er utført i boligen har avdekket stedwise vesentlige og merkbare skjevheter.

Eksakt årsak er ikke kjent, men skyldes i følge selger tidligere setninger i grunn.

Våtrom - Bad. 2.etasje.:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

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

- Sanitærutstyr og innredning: TG 2: Toalett er løst/mangelfull festet til gulv. TG 1: Servant har bruksmerke/ hakk i front. Forholdet vurderes kun som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Balkonger - 2.etasje. Enebolig.:

- Konstruksjon og fundamenter: Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter.

Vinduer og ytterdører - Enebolig.:

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på balkongdør 2.etasje: Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Det registreres følgende avvik på entrédør i underetasje: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen.

Andre rom - 1.etasje.:

- Overflate himling: Himlingsflater har sredis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen.

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale med parkett bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

Kjøkken - 1.etasje.:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser.

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Våtrom - Bad. 1.etasje.:

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

- Fagmessig utførelse: Det foreligger informasjon om at våtrommet er delvis bygget ved egeninnsats.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.:

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

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

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper).

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

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. ndig.

- Varmepumper: Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid.

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Våtrom - Bad. Underetasje.:

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen.

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

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Kjøkken - Underetasje.:

- Overflate gulv: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent.

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Rom under terreng - Underetasje.:

- Overflate himling: Himlingsflater har stedvise skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter i boligen.

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale med laminat bærer preg av slitasje og enkelte skader, i form av tegn til svelleskader samt stedvise sprekker mellom laminatbord. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på enkelte kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i stue. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,6 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

- Annet: Det er påvist sprekker i vinduskarm på soverom. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen.

Yttervegger inkl. fasader - Enebolig.:

- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering i nedkant bak ytterkledningen.

Yttertak - Enebolig.:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er inispisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer på grunn av sikkerhetsmessige vurderinger.

- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Balkonger - 1.etasje. Enebolig.:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Gulvoverflater med fliser: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Det er registrert stedvise løse stein i trappene.

Grunnmur, fundament - Enebolig.:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent.

Drenering - Enebolig.:

- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Terrengfall fra grunnmur: Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra kriteriene i NS 3600.

- Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at ele grunnmuren har utvendig fuktsperre.

Grunnmurens synlige utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Forstøtningsmur - Mot øst ved underetasje.:

- Tilstand: Skjevheter/deformasjoner og tegn til utglidning observeres på forstøtningsmur.

Andre byggverk - Dobbel garasje.:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Det er ikke montert musesperre bak kledningen.

Yttertak og takkonstruksjon: TG 2: Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det er stedvis ikke montert takrenner og takfotbeslag på yttertaket (på halvvalm). Konsekvens er fare for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler. Det ble påvist stedvise tegn til begynnede råteskader i forkantbord der det mangler takrenner og beslag. Foreslått tiltak er montering av takfotbeslag og takrenner der dette mangler samt utbedring av begynnede råteskader i forkantbord. HMS: Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare.

- Innvendige forhold: Det er registert stedvise saltutslag og fuktmerker på vegger i kjeller.

- Annet: Drenering og fuktsikring har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Balkonger - Loftetasje. Garasje.:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad. 2.etasje.:

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på gulvflater utenfor sluksonen.

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert under innebygget badekar.

Våtrom - Bad. 1.etasje.:

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen. Det er heller ikke påvist at tettesjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Foreslått strakstiltak er utbedring av forholdet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.:

- Fallforhold rundt sluk: Det registreres motfall rundt sluket. Konsekvens er at bruksvannet ikke ledes til sluk, og medfører vannansamlinger på gulvet. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører erfaringsmessig også risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer.

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen.

Kjøkken - Underetasje.:

- Ventilator: Det regisitreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer.

Balkonger - 1.etasje. Enebolig.:

- Konstruksjon og fundamenter: TG 2: Det er registrert stedvise skjevheter i balkongkonstruksjonen. Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av forholdet slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk. Lokale utbedringer bør påregnes. Det er påvist stedvise råteskader i forkantbord ved inngangsparti. Tiltak med lokale utbedringer bør påregnes. TG 3: Det er påvist stedvis utglidning av fundamenter under søyler, samt skjevheter i søyler. Årsak er ikke kjent men kan trolig skyldes setninger i grunn.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 50 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 7 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - Underetasje.:

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm og på soverom opptil 25 mm.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1.etasje.:

- Skjevhetsmåling: På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm og i stue opptil 30 mm.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 2.etasje.:

- Skjevhetsmåling: På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og opptil 33 mm på soverom 2. Stikkprøvene som er utført i boligen har avdekket stedvise vesentlige og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men skyldes i følge selger tidligere setninger i grunn. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for ytterligere negativ utvikling, knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ytterligere undersøkelser bør derfor påregnes. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. Forholdet må holdes under regelmessig oppsikt slik at det ved en negativ utvikling kan iverksettes tiltak.

Våtrom - Bad. 2.etasje.:

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

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

- Sanitærutstyr og innredning: TG 2: Toalett er løst/mangelfull festet til gulv. TG 1: Servant har bruksmerke/ hakk i front. Forholdet vurderes kun som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Balkonger - 2.etasje. Enebolig.:

- Konstruksjon og fundamenter: Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter.

Vinduer og ytterdører - Enebolig.:

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på balkongdør 2.etasje: Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Det registreres følgende avvik på entrédør i underetasje: Ved funksjonstesting 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.

Andre rom - 1.etasje.:

- Overflate himling: Himlingsflater har sredvis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen.

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale med parkett bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dører/karmer eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken - 1.etasje.:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Våtrom - Bad. 1.etasje.:

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

- Fagmessig utførelse: Det foreligger informasjon om at våtrommet er delvis bygget ved egeninnsats.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.:

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

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

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper).

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Varmtvannsbereeder: På bakgrunn av bereederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker.

- Varmepumper: Det er ukjent når varmpumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Våtrom - Bad. Underetasje.:
- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen.

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

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Kjøkken - Underetasje.:
- Overflate gulv: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent.

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Rom under terreng - Underetasje.:
- Overflate himling: Himlingsflater har stedvise skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter i boligen.

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale med laminat bærer preg av slitasje og enkelte skader, i form av tegn til svelleskader samt stedvise sprekker mellom laminatbord. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på enkelte kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i stue. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,6 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

- Annet: Det er påvist sprekker i vinduskarm på soverom. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen.

Yttervegger inkl. fasader - Enebolig.:
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering i nedkant bak ytterkledningen.

Yttertak - Enebolig.:
- Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer på grunn av sikkerhetsmessige vurderinger.

- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Balkonger - 1.etasje. Enebolig.:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Gulvoverflater med fliser: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser.

Utvendig trapp:
- Utvendig trapp: Det er registrert stedvise løse stein i trappene.

Grunnmur, fundament - Enebolig.:
- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent.

Drenering - Enebolig.:
- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Terrengfall fra grunnmur: Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren.

- Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at ele grunnmuren har utvendig fuktsperre.

Forstøtningsmur - Mot øst ved underetasje.:
- Tilstand: Skjevheter/deformasjoner og tegn til utglidning observeres på forstøtningsmur.

Andre byggverk - Dobbel garasje.:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Det er ikke montert musesperre bak kledningen.

- Yttertak og takkonstruksjon: TG 2: Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det er stedvis ikke montert takrenner og takfotbeslag på yttertaket (på halvvalm).

- Innvendige forhold: Det er registrert stedvis saltutslag og fuktmerker på vegger i kjeller.

- Annet: Drenering og fuksikring har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Balkonger - Loftetasje. Garasje.:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Våtrom - Bad. 2.etasje.:

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på gulvflater utenfor sluksonen.

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert under innebygget badekar.

Våtrom - Bad. 1.etasje.:

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.:

- Fallforhold rundt sluk: Det registreres motfall rundt sluket. Konsekvens er at bruksvannet ikke ledes til sluk, og medfører vannansamlinger på gulvet. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører erfaringsmessig også risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer.

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen.

Kjøkken - Underetasje.:

- Ventilator: Det regisitreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker ventilasjonen negativt.

Balkonger - 1.etasje. Enebolig.:

- Konstruksjon og fundamenter: TG 2: Det er registrert stedvis skjevheter i balkongkonstruksjonen.

Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av forholdet slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk. Lokale utbedringer bør påregnes. Det er påvist stedvis råteskader i forkantbord ved inngangsparti.

TG 3: Det er påvist stedvis utglidning av fundamenter under søyler, samt skjevheter i søyler. Årsak er ikke kjent men kan trolig skyldes setninger i grunn.

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

1042,00 m² eiet tomt.

Tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, biloppstillingsplasser, diverse støttemurer, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen dobbelgarasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eneboligen ligger sentralt til med kort gangavstand til Sætre skole og beliggende i etablert boligfelt.

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

Flere flotte tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Marka er fantastisk både sommer og vinter. Turstier og turveier innbyr til turer både på bena og med sykkel. Her kan man sykle helt til Filtvet og Tofte.

Fra Sætre bussterminal går det direkte bussruter til Oslo og Drammen. Kjører du gjennom Oslofjordtunellen er du på Vinterbrosenteret på under en halvtime. Mange velger også å parkere bilen ved pendlerparkeringen ved Frogn videregående skole og ta bussen til Oslo.

Reisetid med bil til Drammen ca. 30 minutter, Oslo ca. 45 minutter, Vinterbro via Oslofjordtunnelen og Drøbak, ca. 20 minutter.

I Sætre er det mange fine muligheter for trening, sport og rekreasjonsmuligheter. Sletta er en utendørs idrettsarena som ligger ca. 5 minutters kjøretur unna boligen. Her befinner det seg en stor kunstgressmatte for fotball og andre aktiviteter. Sletta driftes av Sætre IF Graabein stiftet i 1872. Her kan man trekke seg tilbake, og virkelig koble av med en god treningsøkt. Flere flotte turmuligheter er også å finne i nærhet av boligen: Kyststien finner du langs Oslofjorden, med en rekke veier og stier for hyggelige turer. Legg turen bort til Sjødalstranda for et forfriskende kveldsbad. Turene kan også legges opp i marka som fører deg opp til blant annet Stikkvannshytta, noe som er et populært turmål for innbyggerne i Sætre. Her er det også fine skiløyper på vinterstid.

SKOLE OG BARNEHAGE

Barna går pr. idag på Sætre barneskole og ungdommer går på ungdomsskole i Åsveien.

Det bygges nå ny barne og ungdomsskole på Gryntes.

ADKOMST

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Asker og følg videre veien mot Heggedal og deretter følg skilting E 134 til Sætre.

Fra Drammen følg E 134 og skilting til Sætre.

Det vil bli skiltet med Frem visnings skilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 35 212 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 : 25 297 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie : Trolig 15-18.000,- pr år

Boligen er tilknyttet Alt i box 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 innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA 49

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 813 845,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 7 255 380,00,- 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.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 137 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 300,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 638 290,-. 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 datert 09.11.2001 som omhandler eneboligen.

På garasjen ble det gitt igangsettelsestillatelse 15.11.2002, den ble tatt i bruk 06.02.2003, her er det ikke søkt om ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 21.03.2000 viser at i U-etg er det som på tegning var definert som sportsbod, nå er tatt i bruk som garderoberom.

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for området Petterstua og del av Grytnes .

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Deler av tomten bla garasjen ligger i hensynsone : Høyspenningsanlegg samt at det er definert som brann/eksplosjonsfare.

Kopi av situasjonskart/reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 16315, tgl. 09.09.2002 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse av garasje innenfor klausulert byggeforbudssone for 132 kv kraftledning fra Bødalen til Storsand.
Med flere bestemmelser

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

UTLEIE

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.
Dagens leietager betaler kr 9.500,- pr mnd inklusive strøm.

Dagens leietager har en oppsigelsestid på 3 måneder.

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.
Dagens eier har ikke utført radonmålinger.

EIENDOMMEN

Petterstuveien 15
356/72/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Jan egil Enger

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260166
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Rett etter at huset ble bygget, ble det oppdaget en settnings skade på kjøkkenet mot syd, det ble da reklamert mot grunnentreprenør som var FFF hage og miljø.
Det ble da injisert med spesialbetong fra GE-con AS utført av FFF, etter dette har det ikke vært noen bevegelser i grunnen.

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
- kommunal info

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/8260166>.

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

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

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

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger.

Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 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 og evt. overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 10 364. Samlet skal selger betale ca. kr. 128 374 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

Petterstuveien 15 - Nabolaget Kongsdelene - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Peterstua Linje 255E, 256	6 min 0.5 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.4 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	5 min 3 km
Røyken stasjon Linje L1	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	16 min 1.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	13 min 11 km
Røyken videregående skole 820 elever	20 min 13.9 km

Ladepunkt for el-bil

Langsethveien 16 Boretslag gjestelade14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

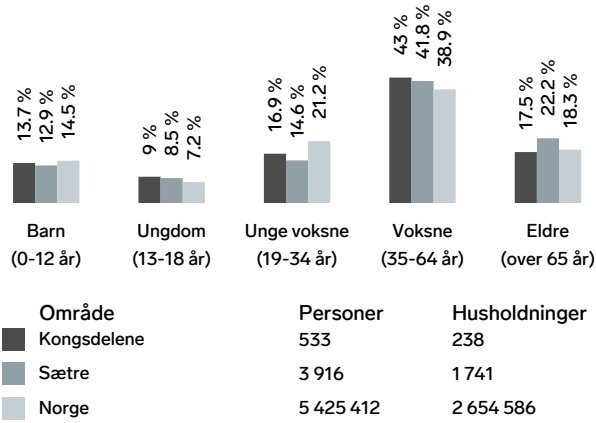
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	32 min 2 km
Ødegården Barnehagedrift (1-5 år) 88 barn	6 min 3.5 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 5.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Sætre	19 min

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



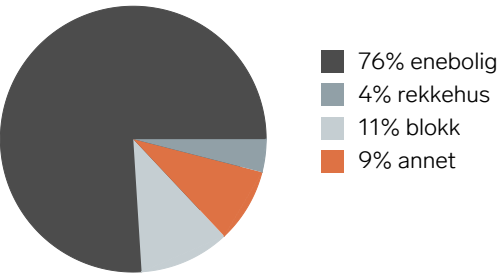
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Sætre skole	9 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Sætrehallen	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	0.8 km	
	Trento Hurum/Røyken	9 min	
	EVO Drøbak	18 min	

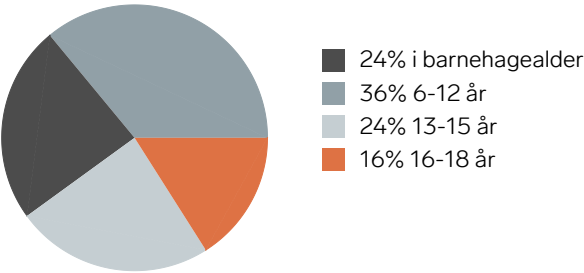
Boligmasse



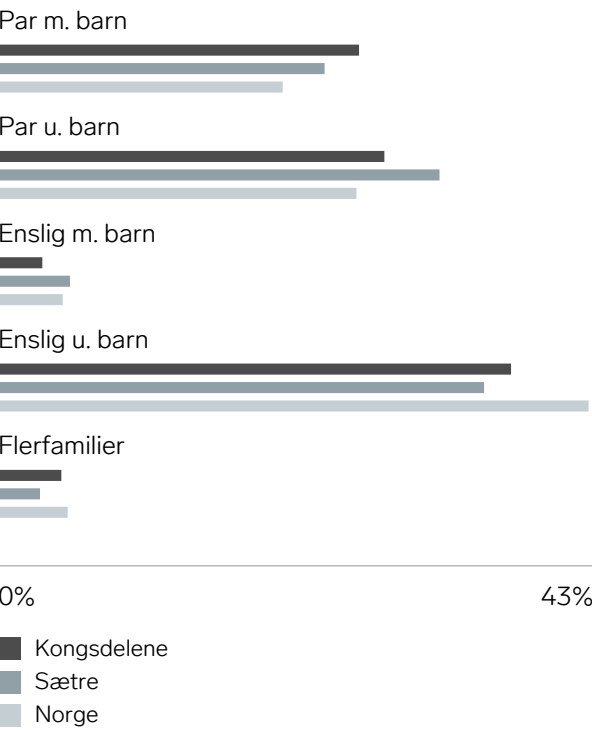
Varer/Tjenester

	Sætre Nærsenter	18 min	
	Boots apotek Sætre	19 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

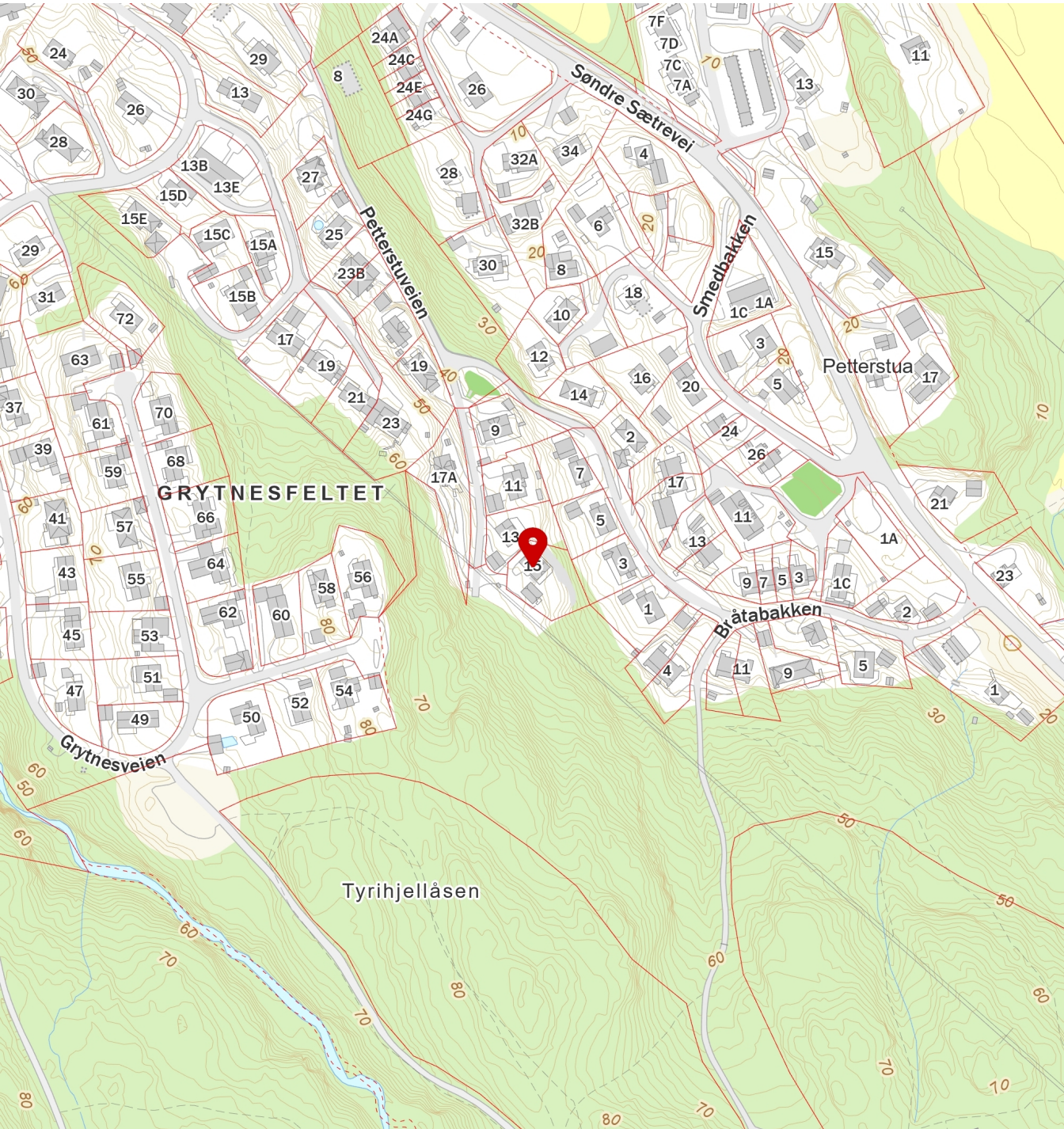


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig

Petterstuveien 15
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 356/72
Asker kommune

Rapportdato: 21.09.2026
Befaringsdato: 17.09.2026
Referansenummer: 15085643

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 205 m² (BRA-i: 205 m²)
Dobbel garasje.
Bruksareal: 85 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 290 m² (BRA-i: 205 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Jon Simonsen



94780638

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+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med 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 branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.09.2026
Referansenummer	15085643
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0166
Hjemmelshaver/selger	Jan Egil Enger
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Jan Egil Enger
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+ 14 °C
Rapportdato	21.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Petterstuveien 15
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	356/72
Tomt	Eiet tomt: 1042 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2001 (Kilde: Huseier).		
Dobbel garasje.	ca. 2002/2003 (Kilde: Fremlagte tegninger).		

Tomtebeskrivelse

Enebolig med utleiedel beliggende på Sætre i Asker kommune. Tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, biloppstillingsplasser, diverse støttemurer, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2001. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Halvvalmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet, ildsted plassert i 1.etasje, og varmepumpe plassert i 1.etasje.

Boligen inneholder

Underetasje:

Vindfang, stue, kjøkken, ett soverom, gang, bad, garderobe og en bod.

1. etasje:

Vindfang, vaskerom, bad, ett soverom, stue og kjøkken.

Adkomst til balkong fra stue og vindfang.

2. etasje:

Løftstue, bad, tre soverom og bod.

Adkomst til balkong fra løftstue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. 2.etasje.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
		Lekkasjesikkerhet	11	Kr 10 000 - 50 000
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	11	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	12	
		Ventilasjon	12	
		Fallforhold rundt sluk	12	Kr 10 000 - 20 000
		Lekkasjesikkerhet	12	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Tettesjiktets tilslutning til sluk	13	
		Fagmessig utførelse	13	
		Lekkasjesikkerhet	13	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad. Underetasje.		Lekkasjesikkerhet	14	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	14	
		Ventilasjon	14	
Kjøkken - 1.etasje.		Overflate gulv	15	
		Vannrør	15	
Kjøkken - Underetasje.		Overflate gulv	16	
		Vannrør	16	
		Ventilator	16	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	17	
		Innvendig stakeluke	17	
		Varmtvannsbereder	17	
		Varmepumper	17	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	17	
Andre rom - 1.etasje.		Overflate himling	18	
		Overflate gulv	18	
		Innerdører	18	
Rom under terreng - Underetasje.		Overflate himling	19	
		Overflate gulv	19	
		Innerdører	19	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	19	
		Annet	19	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	20	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje.	21	
		1.etasje.	21	
		2.etasje.	21	
Yttervegger inkl. fasader - Enebolig.		Lufting av ytterkleddning	21	
Vinduer og ytterdører - Enebolig.		Ytterdører og omramming	22	
Yttertak - Enebolig.		Inspeksjonsmulighet	22	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	22	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	22	
Balkonger - 2.etasje. Enebolig.		Konstruksjon og fundamenter	23	
Balkonger - 1.etasje. Enebolig.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	23	
		Konstruksjon og fundamenter	23	Kr 0 - 10 000
Balkonger - Loftetasje. Garasje.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	24	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	25	
Grunnmur, fundament - Enebolig.		Grunnmur og fundament	25	
Drenering - Enebolig.		Alder	26	
		Terrengfall fra grunnmur	26	Kr 10 000 - 30 000
		Fuktsikring av grunnmur	26	
Forstøtningsmur - Mot øst ved underetasje.		Tilstand	27	
Andre byggverk - Dobbel garasje.		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	28	
		Yttertak og takkonstruksjon	28	
		Innvendige forhold	28	
		Annet	28	

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, soverom, 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

Enebolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje.	73			73	
	Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad, bod, garderoberom og ett soverom.				
1.etasje.	81			81	58
	Vindfang, vaskerom, gang, bad, ett soverom, kjøkken og stue.				Balkong.
2.etasje.	51			51	4
	Loftstue, bad, tre soverom og bod.				Balkong.
SUM	205			205	62
Total bruksareal: 205 m²					

Dobbel garasje.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller.		34		34	
		Lagringsrom.			
1.etasje.		37		37	
		Dobbel garasje.			
Loftetasje.		14		14	5
		Lagringsloft.			Balkong.
SUM		85		85	5
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til arealmålingen

Enebolig:
2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 51 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Underetasje: Stue: 2,44 meter. Bad: 2,45 meter.
1. Etasje: Stue: 2,37 meter. Soverom: 2,38 meter.
2. Etasje: Loftstue: 1,42-2,38 meter. Soverom 1: 1,22-2,41 meter (Etasjen har skråhimlinger).

Garasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 26 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 14 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m2.

Utvendig vedbod under balkong ved loftetasje og carport er ikke medregnet i arealoppsettet.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 1/9-2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Enebolig: Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 19/7-2000. Garasje: Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 14/11-2002. Situasjonsplan: Fremlagt grunnkart datert 1/9-2026.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Enebolig: Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 9/11-2001. Garasje: Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider etter 1999. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad. 2.etasje.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Innfelte downlights i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Innmurt badekar med armatur. Vannrør av type rør-i-rør. Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilkoblet vifte på kryploft. Luftespalte for overstrømming under dør.

 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 - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende trapperom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	TG 2: Toalett er løst/mangelfull festet til gulv. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring med fastliming av toalett til gulv. TG 1: Servant har bruksmerke/ hakk i front. Forholdet vurderes kun som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 3	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er derfor risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsake skader. Foreslått strakstiltak er utbedring av forholdet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert under innebygget badekar. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuksikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av det innmurte badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.



Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Slukets plassering under badekar.



Sanitærutstyr og innredning - Hakk i servant.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapetserte og malte veggflater. Panelbord i himling. Gulvstående innredning med benkeplate i laminat. Nedfelt skyllekum. Veggmontert blandebatteri. Ovenpåliggende servant med armatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TG 3	Fallforhold rundt sluk	Det registreres motfall rundt sluket. Konsekvens er at bruksvannet ikke ledes til sluk, og medfører vannansamlinger på gulvet. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører erfaringsmessig også risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 20 000
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er derfor risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsake skader. Det er heller ikke påvist at tettesjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Foreslått strakstiltak er utbedring av forholdet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fukskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Baderom oppgradert i år 2023 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Panelbord i himling. Innfelte downlights i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med nedsenket gulv og med dører. Veggmontert dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilkoblet vifte på kryploft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende entre. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger informasjon om at våtrommet er delvis bygget ved egeninnsats. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking av våtrommet slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
 TG 3	Lekkasjesikkerhet	Det registreres stedvis motfall på gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er derfor risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsake skader. Det er heller ikke påvist at tettesjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Foreslått strakstiltak er utbedring av forholdet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

Våtrom - Bad. Underetasje.

Baderom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Tapet på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Lekkasjesikkerhet - Oppkant ved dørterskel.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

Kjøkken - 1.etasje.

Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Innfelte downlights i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
TG 2	Overflate gulv
	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør
	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vannrør - Vannrør uten plugg mot varerør.

Kjøkken - Underetasje.

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning
TG 1	Innredning
	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv
	Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Vannrør
	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Ventilator
	Det registreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er utskiftning/reparasjon. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Vannrør - Eksempel på vannrør uten tetting mot varerør.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i i bod underetasje. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 287 L fra år 2001 plassert i bod i underetasje. Sentralstøvsuger plassert i bod i underetasje. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken 1. etasje og bad i 1. og 2. etasje og vaskerom 1. etasje, plassert på kaldloft. Varmepumpe på soverom i 1. etasje.

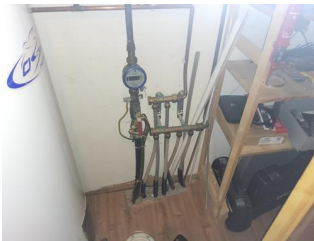
TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Varmepumper	Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Varmepumper - Varmepumpe.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerstammer for rør-i-rør.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerstammer for rør-i-rør, vannmåler og hovedstoppekran.

Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser. Gulvvarme i entré. Veggoverflater med panel, tapet og malte flater. Panelbord i himling. Innfelte downlights i himling i stue, trappegang og entre. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Ventilasjon	
TG 2	Overflate himling	Himlingsflater har sredvis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. 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.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale med parkett bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dører/karmer eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

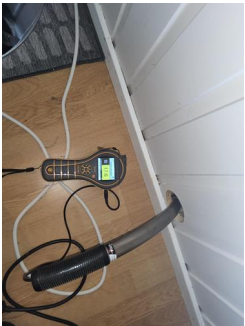


Overflate himling - Eksempel på synlige skjevheter i himling.

Rom under terreng - Underetasje.

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Gulvvarme i entre og i deler av etasjen. Veggoverflater med panel og tapet. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Sluk i gulv på en bod.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate himling	Himlingsflater har stedvise skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. 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.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale med laminat bærer preg av slitasje og enkelte skader, i form av tegn til svelleskader samt stedvise sprekker mellom laminatbord. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører glir opp/igjen fra åpen/lukket stilling. Forholdet har trolig sammenheng med øvrige skjevheter i boligen. Dørbladet på enkelte kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i stue. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,6 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig, og må også sees i sammenheng med kommentarer under pkt. "Drenering".
	Annet	Det er påvist sprekker i vinduskarm på soverom. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i boligen. Konsekvens er at skjulte skader kan være oppstått. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - .



Annet - Sprekk i vinduskarm på soverom.

Loft - innredet - 2.etasje.

Etasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater med tapet, malte flater og malt brystningspanel. Panelbord i himling. Innfelte downlights i himling på loftstue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Murt peis med innsats i stue 1. etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ildsteder	
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.



Ildsteder - .



Skorsteiner inne i boligen - Sotluke.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner. Håndløpere på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befarings tidspunktet).



Rekkverk og håndløper - Innvendig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	Underetasje.	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm og på soverom opptil 25 mm.
	1.etasje.	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm og i stue opptil 30 mm.
	2.etasje.	På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og opptil 33 mm på soverom 2. Stikkprøvene som er utført i boligen har avdekket stedvise vesentlige og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men skyldes i følge selger tidligere setninger i grunn. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for ytterligere negativ utvikling, knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ytterligere undersøkelser bør derfor påregnes. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. Forholdet må holdes under regelmessig oppsikt slik at det ved en negativ utvikling kan iverksettes tiltak.

Yttervegger inkl. fasader - Enebolig.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering i nedkant bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører - Enebolig.

Boligen har entrédør i 1. etasje med glassfelter fra byggeår. Entredør i underetasje med glassfelter fra år 2012. To-fløyede balkongdører (1. og 2. etasje) med karm/ramme av tre fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør 2.etasje: Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Det registreres følgende avvik på entrédør i underetasje: Ved funksjonstesting 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.



Ytterdører og omramming - Manglende beslag under balkongdør 2.etasje.

Yttertak - Enebolig.

Yttertak av halvvalmtakskonstruksjon med takark. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av ukjent utførelse. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall. stigetrinn til pipe. Snøfangere montert på taket.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer på grunn av sikkerhetsmessige vurderinger. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke takgjennomføringer seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke overgang yttertak/takark seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger - 2.etasje. Enebolig.

Utgang fra loftstue til balkong på 4 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
	TG 2	Konstruksjon og fundamenter Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av forholdet slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk. Lokale utbedringer bør påregnes.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - 1.etasje. Enebolig.

Utgang fra stue og vindfang til balkong på 58 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Deler av balkongen ved inngangsparti er i betongkonstruksjon og belagt med fliser.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Gulvoverflater med fliser: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. 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.
	TG 3	Konstruksjon og fundamenter TG 2: Det er registrert stedvise skjevheter i balkongkonstruksjonen. Årsak er ikke kjent men skyldes trolig setninger i fundamenter. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av forholdet slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk. Lokale utbedringer bør påregnes. Det er påvist stedvise råteskader i forkantbord ved inngangsparti. Konsekvens er at skjulte skader ikke kan utelukkes. Tiltak med lokale utbedringer bør påregnes. TG 3: Det er påvist stedvis utglidning av fundamenter under søyler, samt skjevheter i søyler. Årsak er ikke kjent men kan trolig skyldes setninger i grunn. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer av fundamenter. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Konstruksjon og fundamenter - Eksempel på utglidning av søylefundament.



Konstruksjon og fundamenter - Råteskader i forkantbord ved inngangspart.

Balkonger - Loftetasje. Garasje.

Utgang fra lagringsloft til balkong på 5 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Det er montert tetting under bjelkelag med metallplater mot underliggende vedbod.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Utvendig trapp - Til loftetasje i garasje.

Utvendig trapp i tre.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler håndløpere og fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Trappen har inntrinn mindre enn 25 cm, og vureders i tillegg som bratt med tanke på god og sikker funksjonalitet. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

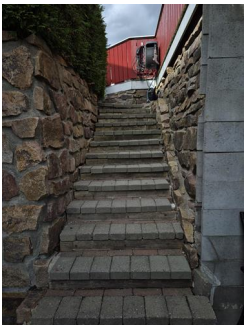


Rekkerkshøyde og lysåpninger - Trapp til loft i garasje.

Utvendig trapp

Utvendige trapper i betongstein ved nedgang til hage/underetasje.

	TG 2	Utvendig trapp	Det er registrert stedvise løse stein i trappene. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling og snublefare. Foreslåtte tiltak er lokale utbedringer.
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk/håndløpere, noe som kan medføre fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Utvendig trapp - Utvendig trapp.



Utvendig trapp - Utvendig trapp.

Grunnmur, fundament - Enebolig.

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på. I følge selger er det blitt utført injisering av stabiliserende masser under boligen som følge av tidligere setninger.

	TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
---	------	-----------------------	--

Drenering - Enebolig.

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre på deler av bygningen. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Bortledning av takvann	
	TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
		Terrengfall fra grunnmur	Terrengret rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra kriteriene i NS 3600. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuell lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 30 000
		Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at ele grunnmuren har utvendig fuktsperre. 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.
			Grunnmurens synlige utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Forstøtningsmur - Øvrige forstøtningsmurer.

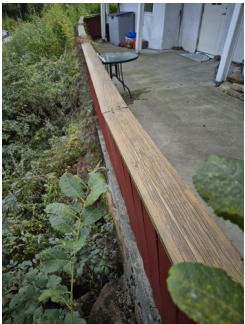
Forstøtningsmur på eiendommen av i naturstein og i betong stedvis med innmurt naturstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Tilstand	
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmurene mangler stedvis rekkverk, noe som kan medføre fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyllte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forstøtningsmur - Mot øst ved underetasje.

Forstøtningsmurer av betongblokker mot øst (ved underetasje). Rekkverk i tre på topp av støttemuren. Rekkverkshøyden er målt til 1,0 meter.

	TG 2	Tilstand	Skjevheter/deformasjoner og tegn til utglidning observeres på forstøtningsmur. Konsekvens er at dette skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, men kan tyde på feil med utførelsen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart. Rekkverket på topp av støttemuren har synlige skjevheter. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).



Tilstand - Støttemur og rekkverk på topp støttemur.

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

Andre byggverk - Dobbel garasje.

Frittstående garasje. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskillere i betong og trekonstruksjon. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Halvvalmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Undertak av sutakplater eller tilsvarende. Tak over carport med pulttaksform tekker med metallplater. To leddporter i metallkonstruksjon med elektriske portåpnere. Sidedør 1. etasje og dør i kjeller i trekonstruksjon. Vinduer i trekonstruksjon. Lagringsloft med som er delvis gulvet. Vegg og himlingsflater i garasje kledd med panel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter	
	TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Det er ikke montert musesperre bak kledningen. Konsekvens er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen, og søke etter åpninger som kan føre videre inn i bygget. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Yttertak og takkonstruksjon	TG 2: Undertaket (inkluderer sløyfer, leker, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det er stedvis ikke montert takrenner og takfotbeslag på yttertaket (på halvvalm). Konsekvens er fare for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler. Det ble påvist stedvise tegn til begynnede råteskader i forkantbord der det mangler takrenner og beslag. Foreslått tiltak er montering av takfotbeslag og takrenner der dette mangler samt utbedring av begynnede råteskader i forkantbord. HMS: Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare.
		Innvendige forhold	Det er registrert stedvise saltutslag og fuktmerker på vegger i kjeller. Konsekvens er fare for skader i skjulte konstruksjoner. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser slik at lokale tiltak kan iverksettes dersom behov. Forholdet bør sees i sammenheng med kommentarer under pkt. "Annet" vedrørende alder på drenering.
		Annet	Drenering og fuktsikring har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til 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.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 entre underetasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

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

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder to boder i underetasje er slått sammen til en stor bod, og at inntegnet dør fra sportsbod i underetasje er erstattet med ett vindu. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ja.

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:

Det er ikke registrert røykvarslere i alle etasjer i boligen. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivare tatt.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

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

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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 forenklete undersøkelserne 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 tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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 tilleggsundersøkelser)

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 og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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: 94780638



Egenerklæring

Petterstuveien 15, 3475 SÆTRE

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Petterstuveien 15

Petterstuveien 15

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Siden 2001.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2001

Har eieren 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.

Har bodd siden 2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Enger, Jan Egil

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad pusset opp selv med faglært oppfølging.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2017

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Repp av vaskerom av gjensidige

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

Side 1

Side 2



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
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør	
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

--	--



Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
	☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort	
Det er settnings skade på kjøkken mot syd. Det er utført injeksjon av betong av fff. Hage og miljø.	
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 soknadspliktige tiltak?
	☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
24	Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



Egenerklæringsskjema

Name
Jan Egil Enger

Date
2026-09-01

Identification
 **Jan Egil Enger**

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

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 28775327



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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1042
Etablert dato	11.08.1999	Historisk oppgitt areal	1045,3
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	356/72
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	356/72
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.08.1999			356/68 (-1045,3), 356/72 (1045,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615814.44	587000.41	0	Ja	1042	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGER JAN EGIL F040472*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	PETTERSTUVEIEN 15 3475 SÆTRE	Bosatt (B)
ENGER UNNI IRENE STEINFINSBØ F181272*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Petterstuveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3475 SÆTRE	Kirkesogn	01070401 Nordre Hurum
Grunnkrets	2303 Kongsdelen	Tettsted	2165 Sætre
Valgkrets	14 SÆTRE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21926841		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2001
2	21931101		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	02.02.2003

1: Bygning 21926841: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.07.2000	22.03.2001	
Igangsettingstillatelse	20.10.2000	22.03.2001	
Tatt i bruk	01.10.2001	17.10.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Petterstuveien 15	H0101	356/72	135	6	2	2	Kjøkken
Bolig	Petterstuveien 15	U0101	356/72	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	1	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 21931101: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.02.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

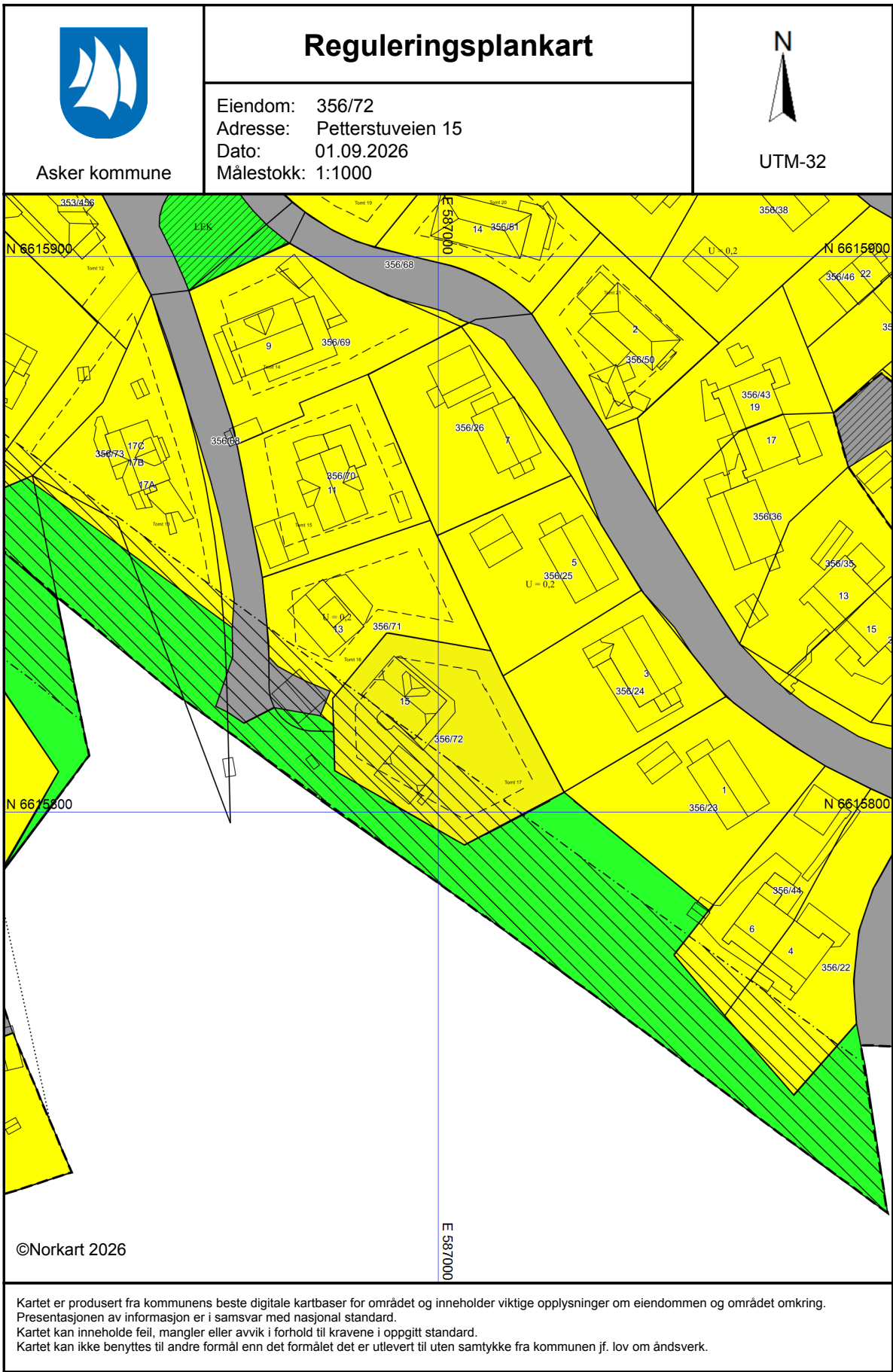
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.11.2002	06.02.2003	
Igangsettingstillatelse	15.11.2002	06.02.2003	
Tatt i bruk	02.02.2003	06.02.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	356/72	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0
U01	0	0	40	40	0	0	0



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Frionråder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulært tomtegrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET PETTERSTUA OG DEL AV GRYTNES.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig.

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 sjørret.

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:

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 02.03.1981 og sist revidert 25.05.1981. innefor den viste begrensningslinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2.

GJENNOMFØRING AV PLANEN

Sandlekeplasser, kvartalslekeplasser/ballplass og biloppstillingsplasser skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg som veg, vannforsynings- og kloakkanlegg. Lekeplassene og biloppstillingsplassene skal være klar til bruk ved innflytting i tilhørende boliger.

§ 4.

ADKOMST

Tomt f.o.m. nr. 1 t.o.m. nr. 17 skal ha adkomst fra veg A.

§ 5

FRIOMRÅDET

- a) I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdenes bruk.
- b) Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.
- c) Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.
- d) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer av planen der særlige forhold tilsier det.
- e) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Hurum kommune til anvendelse.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet den 26.05.1984



Asker
kommune

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

Dato: 07.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	356	Bnr:	72	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Petterstuveien 15, 3475 SÆTRE						

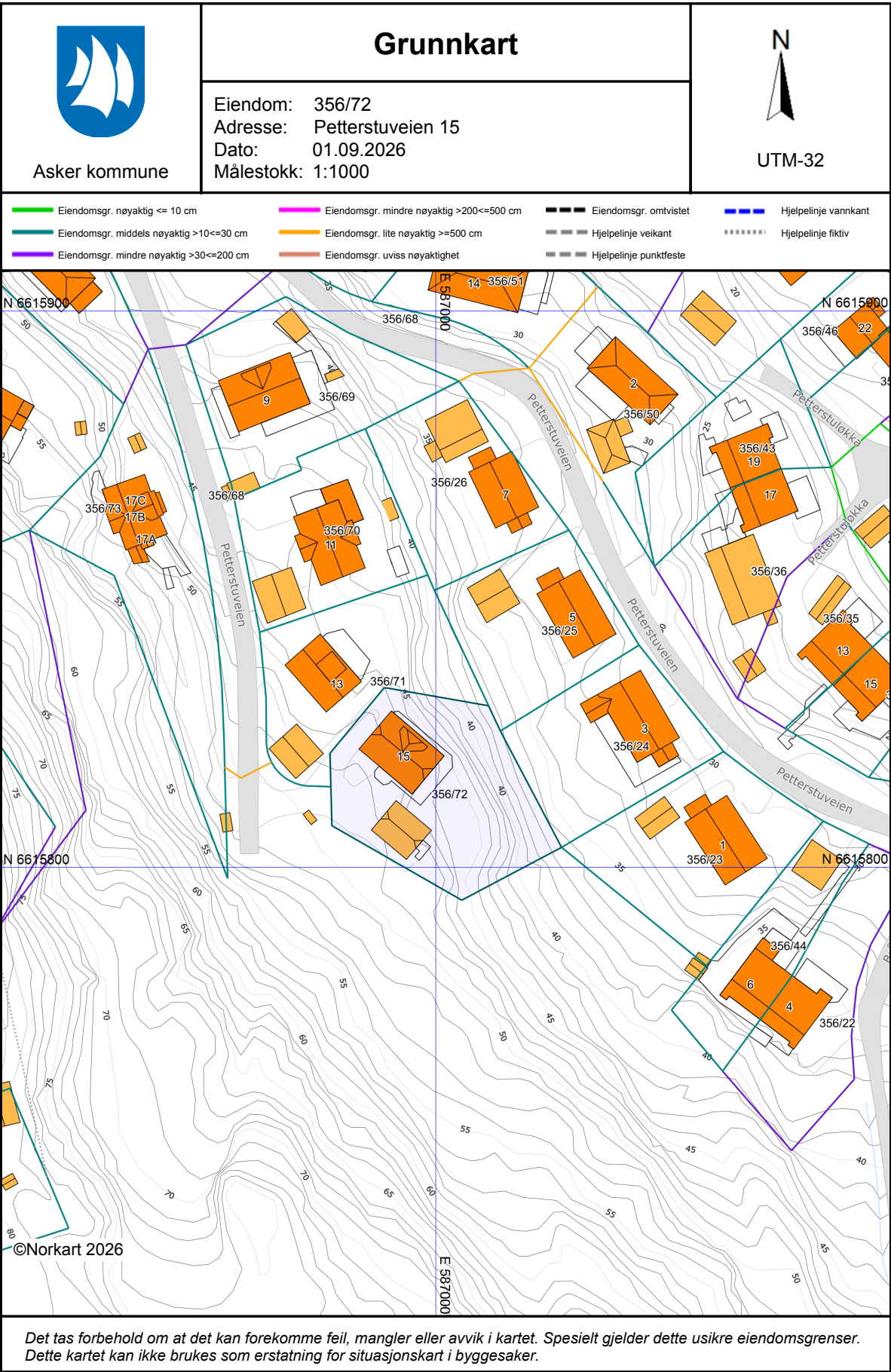
Vegadkomst

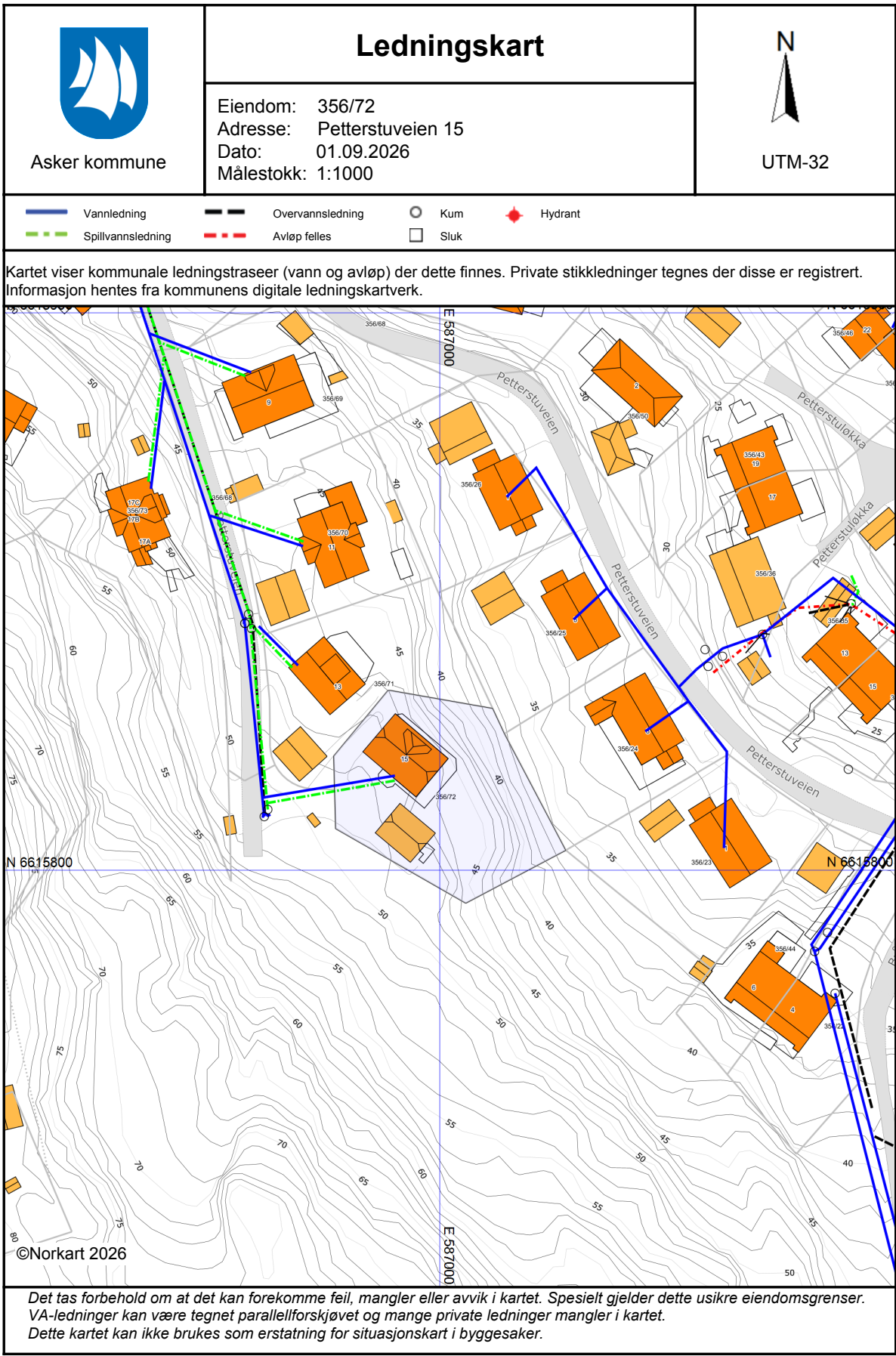
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

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.





TINGLYST

- 9 SEPT. 2002

DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 16315

Erklæring.

Undertegnede eiere av gnr. 56 bnr. 72 i Hurum kommune adresse Petterstuveien 15, 3375 Sætre, Unni Irene Steinfinnsbø og Jan Egil Enger, som ved brev av 05.09.2002 fra Buskerud Kraftnett AS er gitt tillatelse til oppføring av en garasje innenfor klausulert byggeforbudsone for 132kV kraftledningen fra Bødalen i Røyken kommune til Storsand i Hurum kommune erklærer hermed:

1. At garasjen vil bli satt opp i overensstemmelse med "Retningslinjer for oppføring av garasjer i kraftledningstraceer tilhørende Buskerud Kraftnett AS", utarbeidet 20. oktober 2001.
2. At på egne og senere eiers vegne ikke å ha noe erstatningskrav ovenfor kraftledningseieren for den skade kraftledningen kan påføre garasje og bil ved nedfall av line, master, avfallende snø og islaster o.l. innenfor byggeforbudsbeltet.
3. At tillatelsen er midlertidig og garasjen må fjernes om kraftledningseieren måtte forlange dette. Omkostningene herved er kraftledningseieren uvedkommende.
4. At tillatelsen gir ingen rett til nevnte utnyttelse av grunnen innenfor byggeforbudsbeltet om denne strider mot annet påbud fra annen offentlig institusjon.
5. At erklæringen tinglyses og utgifter dekkes av grunneieren.

Jan Egil Enger
040472 [redacted]
Personnr.:

den 4/9 2002

Unni Irene Steinfinnsbø
181272 [redacted]
Personnr.:

grunneiere

Godkjent av Buskerud Kraftnett AS

John Erling Andersen
John Erling Andersen
styremedlem

Thorstein Thiseth
Thorstein Thiseth
adm. direktør

Edvin Andreas Anfinsen
Edvin Andreas Anfinsen
styremedlem

Doknr. 16315 Tinglyst: 09.09.2002 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retningslinjer for oppføring av garasjer i kraftledningstraceer tilhørende Buskerud Kraftnett AS.

Da alle våre høyspente overføringsledninger er oppført i henhold til rettigheter som vi har ervervet ved skjønn eller ved overenskomst med vedkommende grunneier, hvorunder en av forutsetningene er at ikke bygninger av noen art skal kunne oppføres innenfor de definerte grenser for ledningens byggeforbudsbelte, vil heller ikke mindre viktige bygninger som garasjer og lignende bli tillatt oppført innenfor disse grenser uten etter spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Bestemmelsen om nærføring av bygninger tar på den ene siden hensyn til beskyttelse av bygningene mot nedfallende ledninger og til skjemmende ledningsføring. På den annen side tar den hensyn til beskyttelse av ledningene ved brann i bygningene. I følge "Forskrifter for elektriske anlegg" av 1995 som angir minimumskrav, kan det gis adgang til å føre opp frittstående garasjer med plass til en eller to biler innenfor ledningenes byggeforbudsbelte.

De minimumskrav som stilles ved tillatelse er at avstanden mellom nærmeste spenningsførende line og garasje skal være minst 5 meter + s ved høyeste ledertemperatur eller maks islast. Denne avstand på 5 meter + s er å forstå i hvilken som helst retning, f.eks. over taket. Det skal også tas hensyn til det utsvinget ledningen kan få. Faktoren s er spenningsavhengig og fra og med 132 kV er den 0,5 m. Det kreves også en avstand på 2 meter fra garasje plassert i byggeforbudssonen til andre bygninger plassert utenfor byggeforbudssonen. Avstanden på 2 meter er å forstå mellom nærmeste bygningsdeler som takutspring og lignende. Det kreves ikke forsterket opphenging av de høyspente ledninger i slike tilfelle.

Garasjer som tillates oppført innenfor det område vi har ervervet til høyspente ledninger (byggeforbudsbelte) skal søkes unngått plassert rett under eller nær under linene og kan da tillates bygget i tre. Garasjer tillates ikke innredet som hobbyrom, oppholdsrom ol. som kan medføre opphold av personer av lengre varighet.

Garasjeeieren er selv ansvarlig for eventuelle helseskader som følge av bygging innenfor det oppgitte byggeforbudsbelte. Buskerud Kraftnett er ikke ansvarlig for skader forårsaket av nedfalne ledninger eller andre deler samt is, på garasjer tillatt oppført innenfor byggeforbudsbelte. Dette gjelder også strøm fra nedfalne ledninger overført gjennom garasjen til det alminnelige ledningsnett. Buskerud Kraftnett erstatter heller ikke skader som av samme årsaker er påført biler plassert i eller i umiddelbar nærhet av garasjen. En eventuell tillatelse til oppføring av garasje er midlertidig og garasjen må fjernes om kraftledningseieren måtte forlange dette. Omkostningene herved er kraftledningseieren uvedkommende.

Før bygging av garasje kan påbegynnes, skal det foreligge skriftlig godkjennelse fra Buskerud Kraftnett A/S på plassering og valg av bygningsmaterialer. Likeledes skal egenerklæring være underskrevet og tinglyst. Tinglysing foretas av Buskerud Kraftnett AS for garasjeeiers regning.

Drammen, 20.10.2001.

Buskerud Kraftnett A/S



Jan Egil Enger
Petterstuveien 15
3475 SÆTRE

Kontaktperson.:

Deres referanse:

Vår referanse:
02/220-1/63-106
OAFo/BjMFDato:
05.09.2002

TILLATELSE TIL BYGGING AV GARASJE

Vi viser til henvendelse fra Dem samt befarng 04.09.2002 i forbindelse med bygging av garasje på eiendommen Petterstuveien 15, gnr. 56 bnr. 72 i Hurum kommune. For å oppnå en hensiktsmessig plassering av garasjen, gis det av Buskerud Kraftnett AS tillatelse til å plassere denne inntil 11 meter inn i byggeforbudsonen som gjelder for denne kraftlinjen fra Bødalen i Røyken kommune til Storsand i Hurum kommune.

Byggeforbudsonen for denne linjen er 2 ganger 16 meter målt fra senter av linjen. Det betyr at ingen deler av garasjen, som takutspring eller lignende, må komme nærmere senter av kraftlinjen enn 5 meter. Garasjens høyde over gulv er i henhold til tegning begrenset til 4922mm.

En annen forutsetning for denne tillatelsen er at det blir en avstand på minst 2 meter mellom nærmeste bygningsdeler på garasje og beboelseshus. Som nærmeste bygningsdel menes her takutspring, terrasser og lignende. Se vedlagte skisse som viser at maks tillatt takutspring på påbegynt garasje kan være 0,25 meter.

I byggeforbudsonen for våre kraftledninger har Buskerud Kraftnett AS visse ervervede rettigheter vi har betalt erstatning for til den enkelte grunneier. Rettighetene innebærer blant annet at det i utgangspunktet er totalt byggeforbud. Buskerud Kraftnett kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon på bestemte vilkår for oppføring av mindre viktige bygninger. Denne dispensasjonen blir da gitt i form av en erklæring, underskrevet av begge parter, og tinglyst for grunneiers regning på den enkelte eiendom.

Forandring av terrenget kan ikke gjøres uten at vi på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til det. Dette for at mastenes stabilitet skal ivaretas samt sikre forskriftsmessig avstand til ledningene.

Denne tillatelsen gis på bestemte vilkår beskrevet i "Retningslinjer for oppføring av garasjer i kraftledningstraseer tilhørende Buskerud Kraftnett AS." Av utgravet tomt fremgår det at garasjen er planlagt bygget med full underetasje/kjeller og med loft. Kjeller og loft skal i følge Dem bare benyttes som lagerrom. Vi gjør imidlertid spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å innrede garasjen eller andre deler av bygget samt underetasje på en slik måte at bruk kan medføre opphold av mennesker over lengre tid. Hobbyrom/verksted er med andre ord ikke tillat.

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	31 01 32 00	Org.nr:
Ing. Rybergsgt.99	Postboks 7007	Telefaks:	31 01 30 99	NO 981 915 550 MVA
3027 DRAMMEN	3007 DRAMMEN	E-mail:	firmapost@buskerud-kraftnett.no	www.buskerud-kraftnett.no

6065v1

Videre forutsetter vi at de tilsendte 2 eksemplarer av erklæring undertegnes av begge eiere og returneres oss. Personnummer må påføres. Tinglysing foretas av Buskerud Kraftnett AS for garasjeeiers regning. Kopi av tinglyst erklæring blir oversendt når giro for tinglysningsgebyr er betalt.

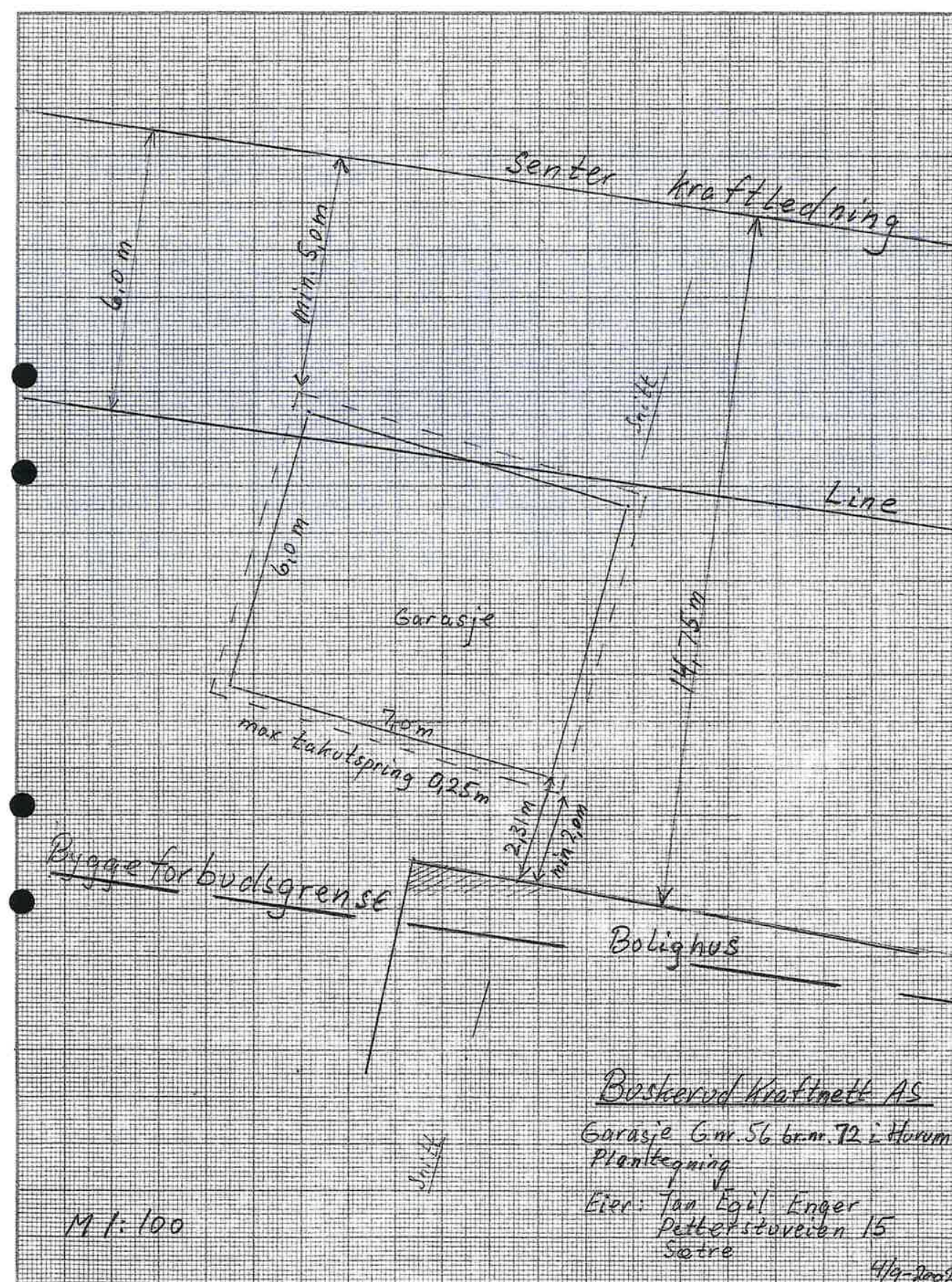
Med vennlig hilsen
Buskerud Kraftnett AS


Trond Eriksen
nettsjef


Ole André Fosshaug

Vedlegg

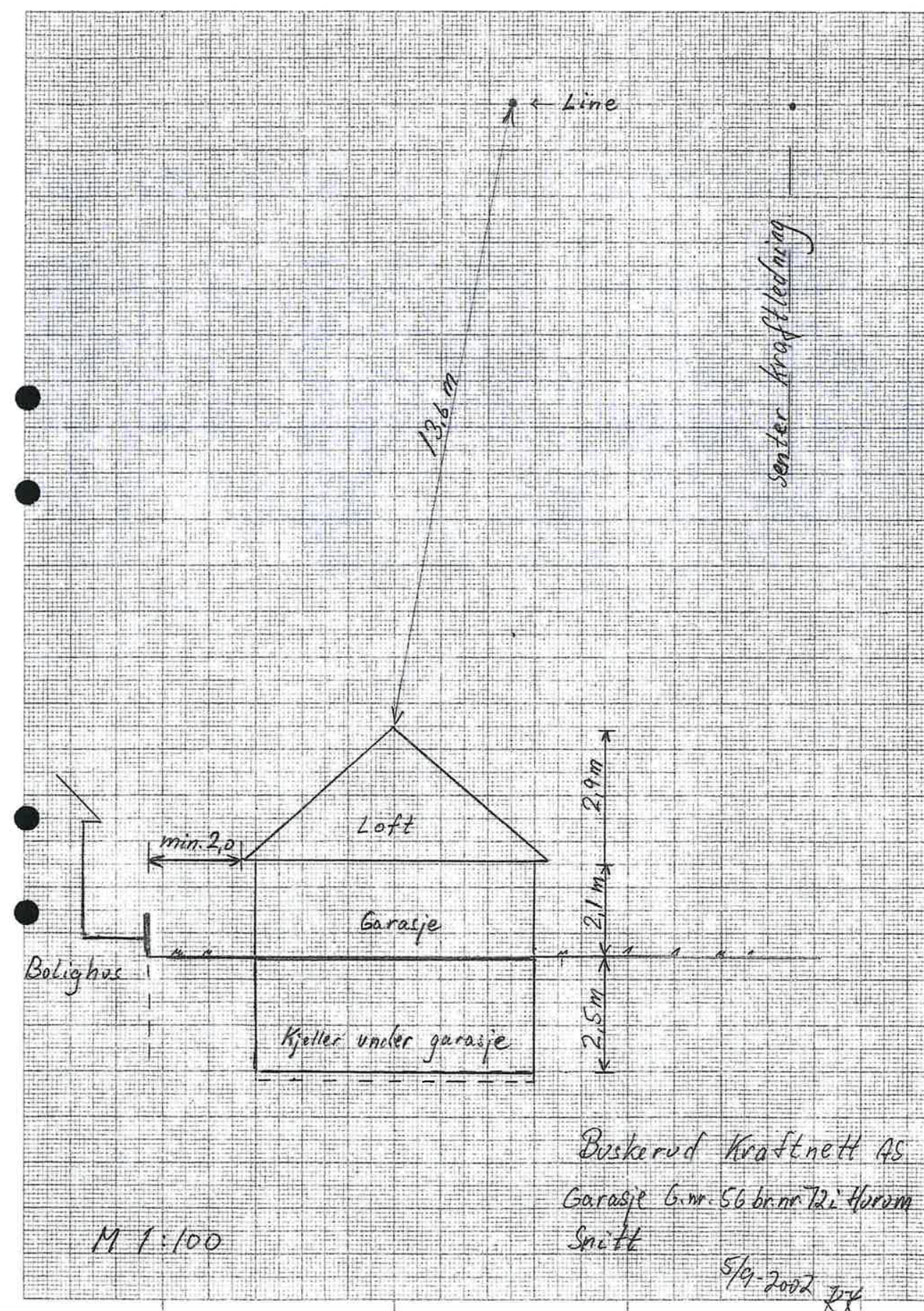
Kopi til: Hurum kommune
Teknisk etat v/Kolbjørn Fløystad
Øvre Skoledalen 12
3482 TOFTE



Boskerud Kraftnett AS
Garasje G.nr. 56 b.nr. 72 i Hovum
Plantegning
Eier: Jan Egil Enger
Pettersstuveien 15
Søtre

M 1:100

4/9-2002
L.K.



Boskerud Kraftnett AS
Garasje G.nr. 56 b.nr. 72 i Hovum
Sniitt

M 1:100

5/9-2002
J.K.



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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	356	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Petterstuveien 15, 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	☑ Kommuneplaner under arbeid
☑ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 204 m² KPHensynsonenavn H370_1 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 189 m² KPHensynsonenavn H370_2 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 1 042 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 1 m² Arealbruk Grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 1 041 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn GB
	Delareal 1 042 m² KPHensynsonenavn H350_5 KPFare Brann-/eksplosjonsfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

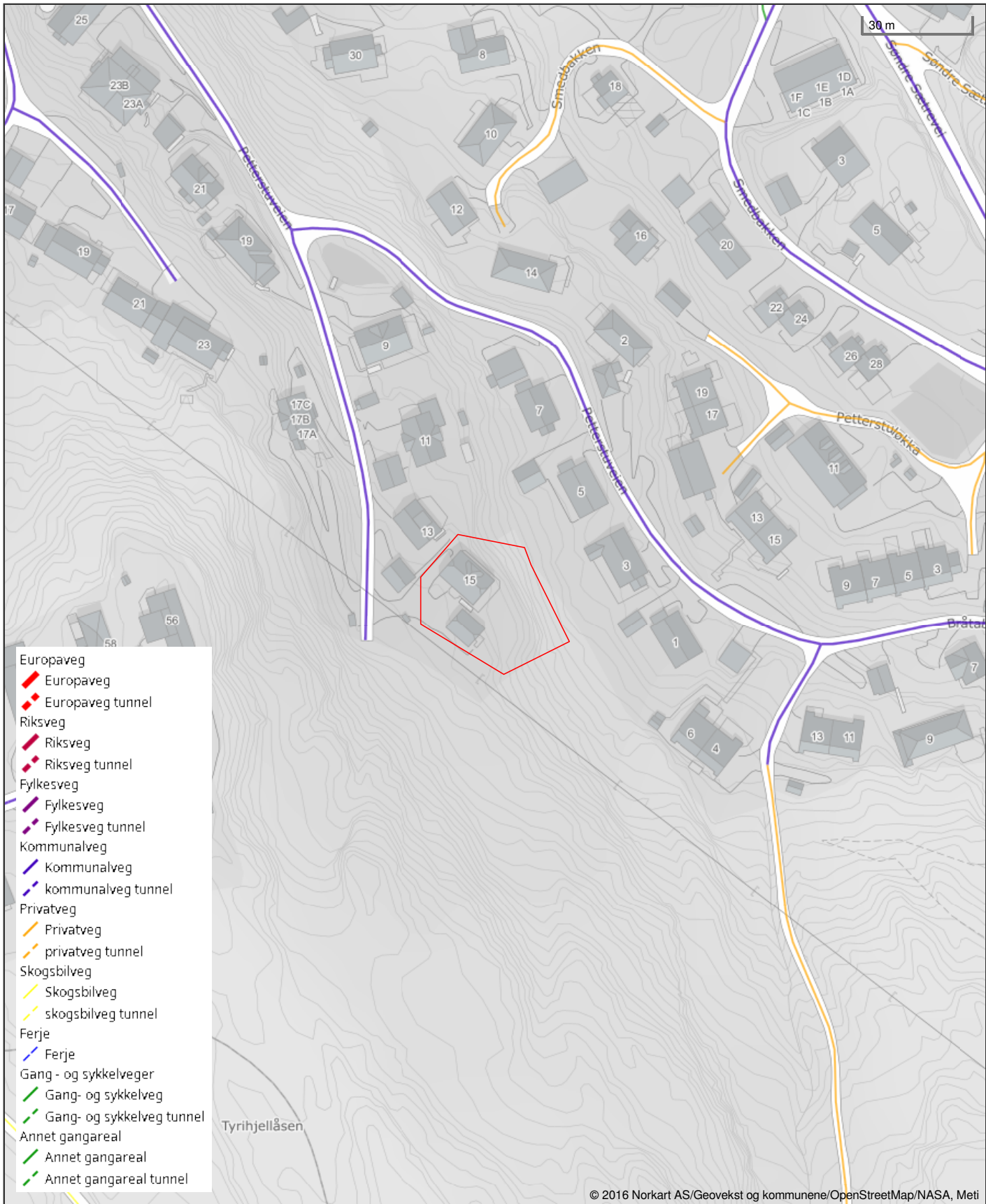
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282040
Navn	Petterstua og del av Grytnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9749/06282040_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 042 m² Formål Boliger
	Delareal 424 m² Formål Høyspenningsanlegg

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 356/72//



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
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.	356	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Petterstuveien 15, 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	13 078,86 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	9 318,00 kr
Vann	12 461,67 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:
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: 01.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	356	Bnr:	72	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Petterstuveien 15, 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.



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.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

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-insekter, 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.



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.

Horisontalt delte 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 boligkjøperpakkene, 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.

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

SÆTRE - Enebolig med utleiedel i U-etg og stor dobbelgarasje



Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling